

S T

L Str. --
1055- Berlin
Tel. -
Mail: -

S T, L Str. --, 1055- Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abtlg. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146/147

13353 Berlin

Berlin, den 7.3.2011

Betr.: B-Plan 1-43VE Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum B-Plan 1-43VE für das Gelände der ehemaligen Schultheißbrauerei mache ich folgende Anregungen bzw. Einwände geltend:

Ich beginne mit der Kritik an der Öffentlichkeitsarbeit. Wie bereits in meiner Einwändung vom 5.5.2008 zur frühzeitigen Beteiligung erwähnt, hätten die Menschen, die in der Lübecker Straße wohnen zu einer Bewohnerversammlung eingeladen werden müssen. Das sollte unbedingt nachgeholt werden und auch der Abschnitt an der Perleberger Straße westlich der Kreuzung mit der Lübecker Straße nicht vergessen werden. Hier gibt es zudem noch ein Quartiersmanagement-Gebiet, das meiner Kenntnis nach über die Planungen nicht informiert wurde. Die massiven Verschattungsprobleme und die Einfahrt zum Parkhaus muss denjenigen, die später darunter zu leiden haben, zur Kenntnis gegeben werden, wenn das Amt ernsthaft Bürgerbeteiligung betreiben will.

Grundsätzlich befürworte ich an dieser Stelle ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum und freue mich, dass die Belange des Denkmalschutzes nun besser berücksichtigt werden, wobei es immer noch zu bedauern ist, dass ein Gebäude fällt. Der Denkmalschutz sollte sich auch auf das Innere der Gebäude beziehen, Sudhaus, Gewölbe, großer Saal und nicht nur die Hülle wieder denkmalgerecht herrichten und entsprechend (Gastronomie, Veranstaltungssaal) zu nutzen. Die denkmalgeschützten Gebäude sollten von keinerlei Werbebannern beeinträchtigt werden.

In der textlichen Festsetzung sehe ich einen Widerspruch zur Aussage des Plans. Bei 23.075 qm Grundstücksfläche und einer GFZ von 2,7 komme ich auf 62.302,5 qm und nicht auf 76.000 qm, die einer GFZ von 3,3 entsprechen würden. Die Parkdecks können doch nicht einfach aus der Berechnung der GFZ herausgerechnet werden, bloß weil sie vielleicht niedriger sind, als andere Geschosse. Angesichts einer Obergrenze für „sonstige Sondergebiete“ auf 2,4 GFZ ist die Überschreitung hier erheblich. Sie sollte auch aus weiteren städtebaulichen und umweltpolitischen Gründen unbedingt reduziert werden. Dann könnte die

zusätzliche Verschattung von bereits jetzt nicht besonders gut besonnten Wohnungen in der Lübecker Straße vermieden oder noch mehr reduziert werden.

Die Ausweisung von 520 Parkplätzen widerspricht den Verkehrsplanungen für das Aktive Zentrum Turmstraße, bei denen von einer Reduzierung des PKW Verkehrs in der Innenstadt ausgegangen wird. Es wurde auf dem Moabogen, vielleicht 300 Meter entfernt bereits ein Parkhaus errichtet, das zu allen Zeiten mindestens halb leer steht, meistens ist es sogar noch wesentlich leerer. Ich halte es nicht für sinnvoll die Fläche im nördlichen Grundstücksteil mit einem Parkhaus zu bauen, mehr Offenheit wäre vorteilhaft. Auch ist zu bezweifeln, dass es städtebaulich und wirtschaftlich Sinn macht, ein paar Hundert Meter neben dem Edeka-Center ein riesiges Kaufland anzusiedeln, was allerdings nicht Gegenstand eines B-Plans ist.

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ist sehr schlecht in die Umgebung integriert, was die Erreichbarkeit aus den umliegenden Straßen angeht. Es sollte unbedingt eine Zuwegung für Fußgänger von der Perleberger Straße aus geben. Es ist nicht einzusehen, weshalb die Bewohner nördlich einmal um den ganzen großen Block laufen sollen. Die hintere Laden- oder Restaurantpassage (ehem. Lieferstraße) sollte von der Turmstraße bis zur Perleberger Straße durchgängig zu begehen sein, mit Ausgang und Eingang. Zusätzlich sollte eine Durchwegung von der Lübecker Straße aus vorgesehen werden. Das wäre vermutlich am besten durch die Hausnummer 49 oder 46 möglich. Hier ist auch eine weitere Durchwegung durch das Gelände des ehemaligen Krankenhauses zu beachten, die an der gegenüberliegenden Seite (Nr. 6) möglich wäre und auch noch weiter nach Osten (zur Bandelstraße) sollte dieses Gelände geöffnet werden (das betrifft allerdings nicht den Geltungsbereich dieses B-Plans). Auch von der Stromstraße aus braucht das Gelände mehr Eingänge. Diese dürfen auch nach Geschäftsschluss nicht verschlossen sein, wenn eine interessante Nutzungsmischung entstehen soll. Die „Mall“ muss ebenerdig als offener Bereich querbar sein.

Es sollte nicht nur Fassaden- und Dachbegrünung als Ausgleich der Vernichtung jeglichen Grüns auf dem Gelände erfolgen (wie auch Ersatzpflanzungen anderswo), sondern möglichst ein Passivenergiehaus neu entstehen, das Solarenergie nutzt.

Fahrradstellplätze fehlen völlig.

Auf die Einhaltung der Auflagen zum Vogel-, Federmausschutz, zur Bewässerung der Bäume, die durch Grundwasserabsenkungen geschädigt werden könnten, ist streng zu achten.

Im einzelnen zu den Seiten der Begründung:

- S. 1,6,8: Die Begrenzung der Verkaufsfläche zur Sicherstellung der Integration in das besondere Stadtteilzentrum Turmstraße ist nicht ausreichend, alles ein wenig kleiner, dann passt schon. Es ist nicht notwendig an die mögliche Obergrenze zu gehen.
- S. 1: Ich würde sagen, dass der östliche Abschluss des Bezirkszentrums eher bei der Post Turm- /Ecke Lübecker Straße zu verorten ist.
- S. 1: Die Abstandsflächen zu den Hinterhäusern/Seitenflügel der Lübecker Straße sollten eingehalten werden.
- S. 2, 5,6: Ich sehe hier die Anforderung die umgebenden Straßenräume in den B-Plan einzubeziehen, um eine sinnvolle Integration des Einkaufszentrums in den Straßenraum auszubilden.
- S. 2 „2.4.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen“: Hier fehlt das älteste Gebäude Pförtnerhaus.

- S. 3: die beidseitigen Radwege an der Stromstraße sind nicht besonders gut platziert. Die parkenden Autos stellen eine Gefahr dar, sowohl bei Ausfahrten, als auch durch aussteigende Mitfahrer.
- S. 8: Die Hotelnutzung an dieser Stelle zuzulassen, halte ich für nicht notwendig.
- S. 10: eine „logische Vernetzung“ mit dem städtischen Wegenetz sehe ich nicht bei nur zwei Eingängen, sinnvolle Vernetzung geht in die ganze Umgebung und nicht nur Richtung ÖPNV.
- S. 10: Wieso muss der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein? Ich wehre mich dagegen, dass möglicherweise wieder Tatsachen geschaffen werden, die nachher als Sachzwänge wirken. (s. Koppelungsvertrag Straße-Park-Hamberger)

Mit freundlichen Grüßen

S T