

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 2.3.2010

Anwesend: C. Gotzmann, M. Hauke, R. Landmesser, W. Liebchen, J. Schwenzel, G. Sperr, S. Torka, C. Vollmann, R. Zeeb, S. Sramkiewicz (Kufa), L. Schmidt-Roßleben (IRS), Christian Schöningh, Silvia Carpaneto, Florian Köhl (Wettbewerbsgewinner - Mittelbereich)
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, M. Raasch, C. Schmidt-Rost, W. Schröter, U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
- 2) Entwurf für den Mittelbereich der Lehrter Straße (Gäste: Vertreter der Büros, die den Wettbewerb gewonnen haben, s.o.)
- 3) Bebauungsplan für den Mittelbereich der Lehrter Straße
- 4) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung
- 5) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost
- 6) Verschiedenes und Termine
- 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Februar-Protokoll wird ohne Änderungen verabschiedet (im Netz: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat>).

TOP 2) Entwurf für den Mittelbereich der Lehrter Straße (Gäste: Silvia Carpaneto, Christian Schöningh, Florian Köhl)

Einleitung und Begrüßung durch S. Torka. Der Entwurf für den **Bebauungs-Plan 1-67** wurde der BVV bereits zur Kenntnis gegeben (und liegt vor). Für die ganze Fläche ist Mischgebiet vorgesehen, was von den Anwesenden kritisch hinterfragt wird. Deshalb werden hier jetzt die TOPs 2) und 3) im Zusammenhang diskutiert. Eine Vorstellung des Plans entfällt aufgrund der Kürze der Zeit (er ist den Anwesenden von der Veranstaltung im Nov. 2009 bekannt).

Die Gäste stellen klar, dass sie **nicht mit der Aufstellung des B-Plans beauftragt** sind. Sie machen nur die Vorbereitung und bearbeiten die Grundlagen weiter. Grundsätzlich ist festzustellen, dass im B-Plan, die **Art und das Maß der baulichen Nutzung** festgeschrieben wird, wo wird bebaut, wo liegen Grünflächen bzw. öffentliche Wege. Auch die Dichte wird festgelegt, hier: **GFZ 2,5**. Weiterhin ist zu beachten, dass es sich um einen B-Plan für ein privates Grundstück handelt. Wenn das Land den B-Plan durchsetzen will, muss es ihn auch finanzieren oder es gibt eine Einigung mit dem Eigentümer. Dieser B-Plan 1-67 ist ein vorhabenbezogener B-Plan, das heißt er wird im Auftrag der Vivico erarbeitet und von ihr bezahlt (in Abstimmung mit dem Bezirk).

Der **Grünzug an der Bahn** wird aus Mitteln **des Landes Berlin als Ausgleichsmaßnahme** für die Tiergartentunnel gebaut. Hierfür stehen die Mittel bereits zur Verfügung. **Diese Fläche darf bei der Berechnung der GFZ nicht mitgezählt werden**. Bisher sind die Anwohner davon ausgegangen, dass das Land Berlin den Boden für den Grünzug nicht kauft. S. Carpaneto informiert, dass **der Grünzug nicht im Besitz der Vivico bleiben wird**.

F. Köhl stellt fest, **dass die Vivico den Anspruch hat dem Entwurf zu folgen**, der eine Alternative zum Berliner Block darstellt. Zur Zeit wird der Platz gegenüber dem Poststadioneingang weiter bearbeitet, es sollen keine Innenecken entstehen. Außerdem wird geklärt wie die Eingangssituation an der Lehrter 22 gestaltet werden kann (dort ist die kurze

Straße Privatgrundstück). Im B-Plan sollen die Öffnungen nach außen, so wie sie im Entwurf sind, festgelegt werden, d.h. dass die angedachten 4 Bereiche der Entwicklung wohl so bleiben werden.

W. Liebchen stellt die Frage, wie weit Baulinien und Baugrenzen im B-Plan festgesetzt werden, ob die Tiefenschärfe einer Gestaltungssatzung erreicht wird. Antwort: B-Planer sollen keine Architektur machen.

Die Frage der **Ausweisung als Mischgebiet (MI)** über die gesamte Fläche wird diskutiert: S. Carpaneto hält eine Ausweisung als **Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Innenstadt für sehr ungünstig**, da das enorme Probleme in der Umsetzung bringen kann und vielleicht nicht einmal eine Kita untergebracht werden kann.

Es wird die Frage gestellt, ob nicht **grundstücksscharfe Vorgaben** gemacht werden sollten, in der Art: dort hoher Wohnanteil, dort mehr Gewerbe und dann auch differenziert als WA oder MI festgelegt werden sollte. Oder auch eine Festlegung, welche Flächen von Baugruppen bebaut werden sollen. Der Bezirk könnte sich hinter die Idee stellen und sie der Vivico schmackhaft machen. Dem wird entgegengestellt, dass zu viel Festlegung, die Umsetzung unnötig einschränkt und daran weder Bezirk noch Vivico Interesse haben.

Anwohner gehen davon aus, dass die Vivico an **maximalem Umsatz** interessiert ist. Dem wird entgegengestellt, dass die Vivico aber auch auf der Suche nach alternativen Modellen ist, z.B. Grundstücke für Baugruppen bereit zu stellen oder an Existenzen, die bereits im Kiez sind, anzuknüpfen. Letztendlich sei für die Vivico nicht der maximale Umsatz, sondern eher der **maximale Gewinn** interessant. Wenn viel Geld in die Vermarktung der Grundstücke gesteckt werden muss, dann sind sie teuer, wenn nicht so viel investiert werden muss, dann könnten sie billiger sein. Es ist noch längst nicht absehbar, ob die Vivico selbst dort baut, oder parzellenweise verkauft, je nach Marktlage wird alles möglich sein. Es wäre denkbar, ist aber noch längst nicht klar, dass (zunächst) ein Musterbereich (einer von 4) gebaut wird und auf den Markt kommt.

Auf die Nachfrage, wie sicher der **Erhalt des historischen Gebäudes** ist, gibt es keine Aussagen und kann daher nicht geantwortet werden.

Bestandsschutz oder **Denkmalschutz** könnte man in den B-Plan reinschreiben, wird der Bezirk aber wohl kaum tun, da er sonst das Geld dafür haben müsste.

F. Köhl: der Bezirk wird die **Mauer** im B-Plan festsetzen, die Gärten hinter der Mauer sind größer geworden. Carpaneto: Nur die Qualitäten, die entstehen werden, geben der Mauer ihren (neuen) Wert.

Auf die Frage, ob die **Arbeit der Initiative Mittelbereich die Planer beeinflusst** hat, wird mit „ja unbedingt“ geantwortet.

F. Köhl betont, dass zwar ein dichtes Stück Stadt gebaut wird, das aber einen offenen und durchlässigen Charakter haben wird, mit privaten Enklaven hinter der Mauer. Sie hoffen auf eine gemischte heterogene Entwicklung und wollen einen Kontrast zur Heidestraße sein. Carpaneto: hier ergibt sich die Chance etwas zu bauen, was woanders gar nicht geht.

Auf die Frage, ob sie ohne die Vorgaben anders geplant hätten, antworten sie, dass ohne Vorgaben gar nicht geplant werden kann. Eine städtische Dichte ist eine GFZ von 2,7.

TOP 3) Bebauungsplan für den Mittelbereich der Lehrter Straße

Bebauungsplan für den Mittelbereich der Lehrter Straße

Die Diskussion geht ohne die Gäste weiter. Ursprünglich war wohl geplant die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** Ende Januar durchzuführen. Ein neuer Termin ist noch nicht bekannt.

Alle Anwesenden sprechen sich dafür aus, dass eine **Wohnquote** festgesetzt werden muss, je nach Lage der Gebäude im Gebiet unterschiedlich.

Besonders bei der Frage der **Lärmentwicklung** ist es für Anwohner wesentlich, ob sie in einem MI oder WA wohnen, da **unterschiedliche Grenzwerte und Lärmzeiten** gelten. Beispiele dafür sind Liefer-LKW am frühen Morgen, Mittagsruhe für Geräte wie Laubsauger. Lärm von den Sportplätzen hat z.B. dazu geführt hat, dass im **B-Plan 1-48** (Ecke Seydlitzstraße) die Wohn-Häuser Lehrter Straße 62-65 als Mischgebiet ausgewiesen werden sollten, um „die langfristige Perspektive der sportbezogenen Nutzungen zu eröffnen“.

Forderung (fast aller) Anwesenden, die **vorhandene Wohnbebauung soll als WA ausgewiesen werden**, um den höchsten Schutz der Mieter vor Immissionen zu erreichen.

Dem steht das Interesse der Kulturfabrik gegenüber, die auf das Verfahren gegen den Knaak-Club verweist, das nach dem Umbau des benachbarten Bürogebäudes in Wohnen angestrengt worden war. Die Wohnungseigentümer haben dort allerdings im Eilverfahren nicht Recht bekommen. Der **Neubau an der Lehrter Straße Nord ist allerdings sowieso schon als WA festgelegt**, daher ist **nicht so richtig zu erkennen, weshalb die Kufa gegen eine Festlegung der Lehrter 26a – 30 als WA sein sollte**.

Im B-Plan geht es auch um die Festlegung der **Gebäudehöhen**. Anmerkung W. Liebchen: hinten an der Bahn sollte hoch gebaut werden, damit Flächen gerettet werden können.

Es wird auf einen Abendschaubeurtrag zur Lehrter Straße in der vergangenen Woche hingewiesen (den man im Netz nicht mehr finden kann, Beiträge bleiben nur 1 Woche).

Wer privat **Kontakt zu Verwaltungsjuristen** hat, der **Betroffenenrat sucht Beratung**.

TOP 4) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Hauptbahnhof:

Die Abteilung Station und Service der Deutschen Bahn ist mit etwa 1000 Personen in die Bügelbauten eingezogen. Damit sind ca. 80 % belegt.

Baumfällungen und Planänderung Reihenhäuser Seydlitzstraße 1-5:

Bereits im Dezemberprotokoll (TOP 5) waren die **Planänderungen** (mehr kleine Häuser, Baugrenze näher an den Gehweg) des Investors beschrieben und im Januar-Protokoll (TOP 5) weitere Einzelheiten erwähnt. Jetzt ging es um die **Fällung der bisher noch in der Nähe des Zauns erhaltenen großen Bäume**. Frau Grafe, die Leiterin des Umweltamtes hatte im Ausschuss für Umwelt und Natur darüber berichtet und als Grund für die Fällung Kanalbauarbeiten angegeben. Keiner der Bezirksverordneten wusste über die Hintergründe (Planänderung) Bescheid. **Ende Februar sind die Bäume (bis auf 3) gefällt worden**.

S. Torka hatte am 19.2.10 **beim bezirklichen Baumschutz angefragt**, „*warum die Bäume gefällt werden, warum beim Umweltausschuss die Begründung Kanalarbeiten angegeben wurde und nicht Änderung des Bauantrages? Wieviele Bäume insgesamt dem Bauvorhaben zum Opfer gefallen sind und wo welche Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.*“ Darauf erhielt sie **folgende Antwort (Zitat gekürzt)**: „2008 wurde im Rahmen der Baugenehmigung

für die Errichtung von 25 Reihenhäusern das Entfernen von 8 nach der Baumschutzverordnung in Berlin geschützten Bäume genehmigt. Damit entstand für den Bauherren die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Es wurden Ausgleichszahlungen in Höhe von 13.220,00 € erhoben. 2009 wurden ... weitere Fällungen für Leitungsanschlüsse und bauvorbereitende Maßnahmen für weitere geplante Reihenhäuser ... beantragt. 2010 wurde im Amt für Bauen und Genehmigen die baurechtliche Zulässigkeit für die Errichtung weiterer Reihenhäuser beschieden. Damit war der Ausnahmegrund nach §2 (29) Baumschutzverordnung gegeben ... für das Entfernen von 9 geschützten Bäumen. ... mit der Verpflichtung zur Realisierung einer Ersatzpflanzung von 13 Bäumen mit einem Gehölzwert von 10.730,00 € ... bei der Gestaltung der Außenanlagen. Es entspricht also der Tatsache, dass die Bäume zur Verlegung von Hausanschlussleitungen für die ersten 25 Reihenhäuser zuzüglich der baurechtlich zulässigen Bebauung von weiteren Reihenhäusern zu fällen waren. Es gab keine Veränderung eines Bauantrages. Es gibt einen neuen Bauantrag.“

Allen Anwesenden erscheint die **Zahl von 8 + 9 gefälltten Bäumen als viel geringer als beobachtet**. Es gibt aber keine Kartierung unsererseits nur Fotos, die nicht unbedingt aussagekräftig sind. Dazu muss berücksichtigt werden, dass Fällungen auch für den Döberitzer Grünzug und den Südeingang ins Poststadiongelände vorgenommen wurden. **Falls genügend Leute Energie hineinstecken wollen, könnte versucht werden noch mehr Licht in das Dunkel um die Fällungen zu bringen.**

Ein Telefonat mit Herrn Heller (Bauherr) ergab, dass er dem Betroffenenrat die **Karte mit dem neuen Plan** zur Verfügung stellen will, sobald der Bauantrag durch sei.

Baumfällungen und Sträucherbeschneidung Nordhafen / Spandauer Schifffahrtskanal:

Zu diesem Thema hatten der Betroffenenrat und ein weiterer Nachbar verschiedene Fragen an das Bezirksamt und die Behala gestellt.

Ende Januar wurden auf beiden Seiten des Nordhafens **Bäume gefällt**, weitere **stark eingekürzt** und **Sträucher gerodet**. Damals hat S. Torka die **Arbeiter** angesprochen, die vom Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) kamen. Auch am Spandauer Schifffahrtskanal wurden auf der westlichen Seite Bäume gefällt und auf der östlichen Seite direkt an der Fennbrücke Sträucher beschnitten. Im Februar wurde weiter gerodet, teilweise waren keine Fäulnisstellen zu beobachten. Erstaunlicherweise sind auch Bäume am östlichen Ufer gefällt worden, die die radikale Rodung bei der Umgestaltung des Sellarparcs überlebt hatten (vgl. dazu http://www.moabionline.de/738_von_Oktober_2008). Damals war ein Baumgutachter beschäftigt, der sehr viele Bäume als schadhaft eingestuft hatte. Wir haben angefragt, warum eine Beurteilung nur 1 Jahr später so anders ausfallen kann oder ob das WSA selbst freier entscheiden kann. Deshalb sollte mit der Anfrage auch herausgefunden werden, wo die Grundstücksgrenze zwischen dem WSA und dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA) für die öffentliche Grünfläche verläuft. **Durch die verschiedenen Antworten konnten längst nicht alle Fragen geklärt werden, deshalb wurde ein Vor-Ort-Termin vorgeschlagen.**

Es dürfte feststehen, dass der **Behala keine Flächen am Nordhafen** gehören, wie z.T. vermutet worden war.

Das SGA teilte folgendes mit: „*Ein Großteil der Fläche ist öffentliches Grün. Die Flurstücke des WSA verlaufen entlang des Wassers und sind sehr unterschiedlich im Abstand zum Kanal. Die Bäume und Sträucher, die dort geschnitten wurden, stehen auf den Grundstücken des WSA. Bei den Bäumen erkennen Sie das an den blauen Beschilderungen. Nach Rücksprache mit Herrn Rau von Umwelt und Natur sind die Maßnahmen auch mit einem Kollegen besprochen worden. Wir haben Anfang März zu der Gesamtsituation, Grundstücke und fehlende Information, nochmal ein klärendes Gespräch mit dem WSA.*“ Das könnte man möglicherweise als Dissens zwischen den Ämtern interpretieren. Ein Ortstermin wurde zunächst mit

Hinweis auf den Klärungsbedarf abgelehnt. **Eine erneute Nachfrage nach den Ergebnissen steht an.**

Poststadion:

Es wurde die Frage gestellt, wann das Tribünengebäude fertig ist. Dem Betroffenenrat sind keine genauen Zeitpläne bekannt. Lediglich eine vage Information, dass die Humboldt Uni (HU) Räume im Tribünengebäude nutzen will. Thema wird weiterverfolgt.

Seydlitzstraße 8-10:

wurde von Dr. Sasse aus München gekauft: <http://www.sasse.de/index.php?lang=de&id=1> .

Das ist ein Dienstleister im sog. Facility Management, bei Gebäudedienstleistungen, aber auch Kommunale und Verkehrsdienstleistungen, Flughafen- und Gesundheitsdienste in Deutschland, England, Irland und Katar. Im Jahr 2009 hatten sie 4.200 Mitarbeiter und für 127 Mio. € Leistungen erwirtschaftet (laut eigener Webseite). Jede Menge Presseartikel sind hier zu finden: <http://www.sasse.de/index.php?lang=en&id=41>

Welche Pläne für das Haus bestehen ist unbekannt.

Nachtrag zum Lokal der Red Devils:

Im Januar-Protokoll TOP 5) hatte sich eine Nachbarin nach dem Laden erkundigt. Im Februar gab es einen großen Polizei-Einsatz mit Straßenabspernung wegen Kinderpornografie. Die Red Devils sind eine Abteilung der Hells Angels. Ein Überblick über Berliner Rocker gibt es hier: <http://www.berlinstreet.de/2000>

TOP 5) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

Beim eher privaten **Quartiersratstreffen** waren 7 Quartiersräte.

Für den **Kiezreporter** gab es 8 Bewerbungen, von denen 5 eingeladen werden. Der Sprecher des Quartiersrates wird bei den Auswahlgesprächen dabei sein. Die Bewerbung von B. Meise, J. Schwenzel, S. Torka, R. Landmesser wird nicht berücksichtigt, da das QM kein Team von 4 Personen möchte und das Finanzkonzept nicht ausführlich genug war.

Beim Ideenaufwurf für Soziale Stadt II und III sind 75 Ideen eingegangen, diese werden jetzt vorsortiert, dann an alle Quartiersräte verteilt, die dann 2-3 Wochen Zeit für die Bewertung haben. Die ausgewählten Ideen werden dann ausgeschrieben und man kann sich darauf bewerben. Es wird kritisiert, dass Profis im Anträge schreiben, durch dieses Verfahren bevorteilt werden.

TOP 6) Verschiedenes und Termine

Verkehr Lehrter Straße:

gestern wurde mal wieder geblitzt, daher war es relativ ruhig.

Beleuchtung Hauptbahnhof:

Dies Thema war bei dem **Gespräch mit Wolfgang Wieland** im letzten Herbst angesprochen worden. Die hellen **Scheinwerfer**, die vom Hauptbahnhof aus in den Himmel strahlen und **Millionen von Insekten verbrennen**. R. Landmesser regte an auf LED-Beleuchtung umzusteigen.

Dazu ein **Schreiben von DB Netze** (Station & Service) vom 22.1.10 an W. Wieland, das uns weitergeleitet wurde: „... zum Vorschlag der Mieter-Initiative Lehrter Straße ... Wegen der möglichen Energieeinsparungen sind wir seit geraumer Zeit auf der Suche nach praktikablen Lösungen zum Einsatz von z.B. LED Leuchtmitteln mit erheblich geringerem Stromverbrauch und geringerer Umweltbelastung. Bisher ist noch keine geeignete Technik, welche Kosten und Nutzen in Einklang bringt und eine möglichst geringe Veränderung der Bestandseinrichtungen hervorruft, gefunden worden ... Eine Überprüfung des von Ihnen

geschilderten Sachverhaltes durch das DB-Umweltzentrum (Ressort Naturschutz) hat ergeben, dass eine Bestandsgefährdung einzelner Arten nicht gegeben ist ...“

Auch beim Naturschutzverband NABU hat R. Landmesser **Lichtverschmutzung** als Problem angesprochen. Die Antwort verweist auf einen **Licht-Beirat, der beim Senat für Gesundheit und Verkehr** angesiedelt ist. **Herbert Lohner vom BUND** ist dort vertreten und ein Experte für „insektenfreundliches Licht“.

Heidestraße:

R. Landmesser hat beim NABU auch die Bebauung des Heidestraßen-Areals angesprochen und die dort in den Planungen behauptete Nachhaltigkeit. Er hat auf Artenschutz und zerstörte Grün-Biotope hingewiesen (z.B. Wiese an der Kieler Brücke).

Hierzu antwortet der NABU: „ ... *Es ist so, dass bislang schon von Seiten der Bauherren sehr viele und auch gute Gutachten zur naturräumlichen Ausstattung gemacht wurden. Die planerische Seite legt – jedenfalls in ihren Aussagen – auch großen Wert auf eine nachhaltige Planung. Sie wollen auch das Thema ‚Biodiversität‘ mit einfließen lassen... Die Naturschutzverbände sind durch die BLN beteiligt und warten jetzt auf die Auslage der Bauungspläne. ... Sie empfehlen sich bei der BLN zu melden und sich von denen über die Beteiligungen zur Heidestraße auf dem Laufenden halten zu lassen. ... Weiterhin wird betont, dass es ein Entwicklungsgebiet mit höchster Priorität ist.*“

Rundgang der LehrerInnen der Kurt-Tucholsky-Grundschule:

Die Schulsozialarbeiterin berichtet, dass die LehrerInnen positiv von der Sultan Ahmed Moschee überrascht waren.

Kreuzung Lehrter Straße / Perleberger Brücke:

Herr Linke fragte an, ob es weitere Beschwerden über die neue Kreuzung Lehrter -/ Perleberger Straße gibt. Er hat immer wieder chaotische Situationen erlebt, wegen fehlender bzw. unklarer Fahrbahnmarkierung. Autos, die sich zum Rechtsabbiegen auf die Busspur stellen. Auch Linksabbieger von der Brücke sind sich nicht immer sicher, ob das erlaubt ist. S. Torka hatte Ansprechpartner beim Bezirk genannt.

Auch von anderen wird die Kreuzung als problematisch empfunden, doch wurde das Thema nicht mehr gründlich diskutiert. Es kamen Vorschläge wie Leitplanken auf der Brücke und ähnliches, die nicht die Kreuzung betreffen.

Initiative „Wem gehört Moabit?“:

hat sich im B-Laden gegründet und ist am 18.2. mit einer Umfrage an die Öffentlichkeit getreten.

Termine:

Klara-Franke-Tag, Café der Kulturfabrik, 7.3. ab 15 Uhr

Veranstaltung der Stadtteilvertretung zur Arminiusmarkthalle im BVV-Saal, 10.3. 19 Uhr (kurze Diskussion über das Konzept der Zunft AG, das unterschiedlich beurteilt wird. Im Wirtschafts-Ausschuss hatte Herr Rossi angekündigt alles an Verträgen offen zu legen.)

Quartiersrätekongress im Abgeordnetenhaus/Preußischer Landtag, 20.3. ab 10 Uhr

TOP 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

Keine Themen festgelegt