

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 3.5.2011

Anwesend: S. Ahlert, S. Bendig, R. Eismann, D. Ferguson, M. Hauke, R. Landmesser, M. Raasch, R. Schwarz (Kleingartenanlage), J. Schwenzel, U. Stockmar, S. Torka; R. Zeeb; H. Tibbe (gruppe planwerk), St. Lange (BA, Stadtentwicklung), G. Radev (Layoutmanufaktur, 21°Ost, Kiezzeitung Moabit-Ost)
entschuldigt: S. Born, G. Sperr

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
- 2) Bebauungsplan für das Amala Spa Wellnessbad Gast: Heinz Tibbe, Stephan Lange
- 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung
z. B. Lärmentwicklung durch Musical Cats und Deutsch-Amerikanisches Freundschaftsfest, Einzelheiten im Zusammenhang mit SUW-Projekten
- 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost
- 5) Aktuelles aus Moabit
- 6) Verschiedenes und Termine
- 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung

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

TOP 2) Bebauungsplan (B-Plan) für das Amala Spa Wellnessbad Gast: Heinz Tibbe (gruppe planwerk) und Stephan Lange (BA, Stadtentwicklung)

Heinz Tibbe ist Beauftragter für den Stadtumbau West (SUW) im Gebiet Lehrter und Heidestraße. Er stellt den **B-Plan-Entwurf 1-50 VE** in Vertretung von Herrn Schwarz, Abteilung Stadtentwicklung des Bezirks Mitte vor als Vorabinformation.

Der B-Plan wird nicht, wie ursprünglich geplant, ab Mitte Mai ausgelegt. Das Bestreben ist, ihn **zum 30.5. auszulegen** (das hat aber auch nicht geklappt). Er berichtet, dass das Bezirksamt keine **öffentliche Informations-Veranstaltung zum B-Plan** machen will (*Nachtrag*: auch das ist mittlerweile revidiert, es soll eine öffentliche Informationsveranstaltung zum B-Plan für das Amala Spa geben, noch unbestätigter Termin: 21.6.11)

Die **Eigentümer** des vom Liegenschaftsfonds verkauften Geländes des früheren Sommerbads Poststadion (es werden von dem Gelände etwa 2.000 Quadratmeter an die Bäderbetriebe übertragen, um das Außenbecken und eine Liegewiese mit Schatten zu ermöglichen) sind die Brüder Theune aus Köln, die das Wellnessbad bauen wollen und somit die Vorhabensträger sind. Andere Bieter für das Grundstück hatte man eher als Spekulanten eingeschätzt. Sie haben damals den Zuschlag erhalten, weil sie investieren und selbst betreiben.

Baubeginn ist für **Anfang 2012** geplant. Wie das Grundstück genau geschnitten ist, kann unter <http://www.moabionline.de/7233> (im Nachtrag zum Artikel über das Außenbecken) nachgelesen werden.

Es ist ein **vorhabenbezogener B-Plan (VE)**, das heißt der Vorhabensträger stellt den B-Plan auf und geht damit eine **Durchführungsverpflichtung** ein. Ein VE-B-Plan wird so gefasst, dass der Bauantrag in der Festsetzungsphase zeitgleich bearbeitet werden kann. Er enthält eine detaillierte Baukörperausweisung (jedenfalls dieser VE-B-Plan) und nicht nur eine Nutzungszuweisung für die Fläche.

Bei der folgenden Darstellung der einzelnen Punkte sind die Antworten auf Nachfragen von Teilnehmer//innen der BR-Sitzung bereits enthalten, so dass nur einzelne Diskussionspunkte (die sich schlecht in den Text verarbeiten ließen) danach unter Diskussion aufgeführt werden.

Details: Die **Wasserfläche** für das Wellnessbad ist **im Außenbereich auf 250 qm** begrenzt. **Eintrittspreise** liegen bei **20 Euro/Tag**, es wird mit **700 Besuchern/Tag** gerechnet, **Öffnungszeiten: 6 – 23 Uhr**, Einzugsgebiet aus ganz Berlin und darüber hinaus, Medizinische und kosmetische Behandlungen, Ayurveda, ergänzen das Angebot. Es wird **kein Baugebiet** im Sinne der Baunutzungsverordnung festgelegt, sondern die **Nutzung Spa und Wellness** als Zweckbestimmung.

Das **Verkehrsgutachten** rechnet mit **650 PKW-Bewegungen/Tag**. Dabei ist davon ausgegangen, dass 40% der Besucher mit dem Auto kommen, da das Wellnessbad dann am meisten Besucher hat, wenn das Wetter schlecht ist. Deshalb bekommt der Parkplatz noch eine Tiefebene, die **Tiefgarage** hat 67 Stellplätze unten plus oberirdisch 42 Stellplätze. Für die **20 dafür abzuholenden Bäume** gibt es eine Ersatzpflanzung (als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme).

Auf der östlichen Seite des Parkplatzes bleibt ein **ein Meter breiter Grünstreifen**, auf dem Bäume gepflanzt werden. Die Eigentümer der benachbarten Reihenhäuser wollen daran angrenzend eine Gabionenwand zum Lärmschutz aufstellen (Drahtkäfige mit Steinen, wie am Oberstufenzentrum Alt-Moabit).

Ergänzung zur Parkplatzsituation in der Seydlitzstraße:

Es gibt ein SUW-Projekt, dessen Realisierung auf 2013 verschoben wurde: Auf der nördlichen Seite der Seydlitzstraße wird dann Querparken angeordnet, das ergibt 60 bis 70 Stellplätze mehr. Gleichzeitig werden neue Querungspunkte für Fußgänger eingebaut. Das Kopfsteinpflaster bleibt, Moabiter Kissen sind in der Seydlitzstraße bis jetzt nicht geplant.

Wegeverbindungen: Der Weg vom Parkplatz Richtung Poststadion-Tribünengebäude bleibt in einer Breite von 8,50 Meter frei.

Der Eingangsbereich für das Hallenbad wird schmaler, die Fläche, auf der jetzt die Fahrradständer stehen, gehört zum verkauften Grundstück.

Die Wegeverbindung zwischen Hallenbad und Wohnhaus Seydlitzstr. 8-10 und über den Parkplatz (Döberitzer Verbindungsweg) bleibt

Aus der Tiefgarage kommt man über eine Treppe direkt zum Eingang (jetziger Eingang Tentstation).

Das ehemalige **Hausmeisterhaus** wird Kasse mit vermutlich noch Büroräumen oben. Daran schließt ein überdachter Laubengang an. Die **Umkleidekabinen** bleiben stehen und werden weiter genutzt. Es gibt **mehrere kleine Becken**, ein etwas größeres Innenbecken, dort ist das Gebäude 11 Meter hoch, sonst eher 7 Meter. Es gibt **mehrere kleine eingeschossige Gebäude**. Dort, wo das Planschbecken war, steht ein Gebäude. Ein Gebäude am Hang ist eine kleine asiatische Hütte mit Liegeterrasse. Was auf dem Plan „Grün“ ist, ist definitiv nicht überbaubar (*Anmerkung für Auslegung B-Plan: Festlegung im Plan noch einmal nachlesen!!*). Im Plan gibt es eine erweiterte Baukörperausweisung.

Die **Anlieferung** geht über den Haupteingang des Poststadions am Tribünengebäude vorbei. Es sollen nicht sehr viele Fahrzeuge sein (das sollte bei der Auslage noch einmal genau überprüft werden). Eine **Beschränkung der Anlieferung auf bestimmte Zeiten** (vormittags) ist nicht im B-Plan vorhanden (*wichtig für Einwändung!*). Hier ist die Befürchtung, dass die Anlieferung die geplante Gastronomie im Tribünengebäude stören könnte. Das Poststadion ist drittligatauglich ausgebaut, deshalb muss es Parkplätze für VIP-Busse, Ärzte usw. geben (vgl. BR-Protokoll der Februar-Sitzung TOP3).

Vorgesehen sind auch 1.500 qm **Dachbegrünung**, als Ausgleich für Versiegelung.

Das Amala Spa soll nach Plan **spätestens im Winter 2013 eröffnet** werden.

Zum Außenschwimmbaden Berliner Bäder Betriebe (BBB) s. TOP 3)

Diskussion:

Angesichts der Lage am Hauptbahnhof halten manche den Wert von 40% Anreise mit Auto für zu hoch.

Die Schließung des Sommerbades war der grundlegende Fehler. Möglicherweise ist das Amala Spa die beste der schlechten Lösungen,

In der Diskussion wird das Projekt mit einem ähnlichen Angebot an der Heerstraße in Charlottenburg verglichen, das anscheinend nicht besonders gut läuft.

Leider kann Herr Tibbe **den Plan nicht im B-Laden lassen**, damit weitere Nachbarn sich informieren können.

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung, z. B. Lärmentwicklung durch Musical Cats und Deutsch-Amerikanisches Freundschaftsfest, Einzelheiten im Zusammenhang mit SUW-Projekten

Lärm A+O-Hostel:

S. Bendig berichtet, dass seit dem Brief des Bezirksamts (Herr Gothe) an den Hosteltreiber nichts passiert ist. Es gab mehrere Vorfälle, mehrmals musste die Polizei gerufen werden. Es ist andererseits aber auch schwierig, die Mietergemeinschaft zu aktivieren, die lieber schwerfällig nur meckert und keine Lust hat nachts die Polizei zu rufen (weil man sich dann mit dem Ärger noch mehr beschäftigen muss).

Doch gibt es einige, die aktiv mitziehen. Die Hausverwaltung der gegenüberliegenden Häuser hat sich ebenfalls in einem Schreiben an das A+O-Hostel gewendet. In der Antwort hat Herr Winter darauf hingewiesen, dass er freiwerdende Wohnungen gerne seinen Mitarbeitern anbieten würde.

Es gab auch Versuche den Jugendschutz einzuschalten, wenn alkoholisierte Jugendliche aus den Fenstern hängen. Aber die Wege sind schwierig. Nachts ist für alles nur die Polizei zu erreichen, die sich bemüht. Es wird von einem Gespräch von Polizisten mit 95 Jugendlichen in der 3. Etage berichtet.

Die anderen Probleme sind auch noch nicht abgestellt: Wäschewagen, Getränkewagen, Mülltransport hinter das Gebäude nach 22 Uhr.

Mietminderung bei der Degewo von 20% geltend gemacht.

S. Torca berichtet, dass die Bierbänke auf dem Hof (Richtung 16-19) auch ab und an von lärmenden Gruppen spät nach 22 Uhr genutzt werden und dann die andere Seite des Hostels verlärmert ist.

Die Bierbänke auf der Straße (im Vorgarten) sind nicht nur aber besonders für die gegenüberliegenden Häuser ein Problem.

M. Raasch berichtet, dass eine Gruppe Bauzäune des Motel One auf die Straße geschmissen hat, es war gefährlich, beinahe gab es Unfälle. Die Polizei sei in wenigen Minuten gekommen, hätte dann aber erst die Straße frei machen müssen und deshalb die Gruppe nicht mehr identifizieren können, da sie schon im Hostel verschwunden war.

Die Polizei berichtet davon, dass sie sich schon häufig um alkoholisierte Jugendliche auf dem Feldweg vom Hauptbahnhof kümmern musste.

In den Osterferien seien weniger randalierende Gäste da gewesen.

Lärm Musical Cats und Deutsch-Amerikanisches Freundschaftsfest

Das Musical Cats ist nicht auf einer Fläche der Vivico angesiedelt gewesen, sondern bei der

Deutschen Bahn Immobilien Services.

Anwohner haben Angst, dass sich diese Fläche als innerstädtischer Rummelplatz etablieren könnte, nachdem im August das Deutsch-Amerikanische-Freundschaftsfest aus Zehlendorf dorthin verlagert wird.

Der Lärm von Cats war schon manchmal nervig, je nach Windrichtung, aber bei dem Fest gibt es Fahrgeschäfte, Schreien, Bühne, Feuerwerk, das kann schlimmer werden.

Genehmigungsbehörde ist die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz.

Wir sollten uns die Genehmigung mit allen Auflagen ansehen können.

Es ist wichtig Lärmprotokolle zu führen und konsequent dran zu bleiben.

Herr Fliß vom Umweltamt Mitte hat telefonisch darüber informiert, wie die Rechtslage bei Lärm aussieht (Informationen im Netz: <http://www.berlin.de/umwelt/aufgaben/laerm-index.html> und hier können Broschüren heruntergeladen werden:

<http://www.berlin.de/sen/umwelt/umweltratgeber/de/laerm/download.shtml>):

Es gibt verschiedene Arten von Veranstaltungen und Genehmigungen. Das Musical Cats wurde im Rahmen der Gebietsrichtwerte genehmigt. Anlagenlärm (z.B. Musikanlage, Kettensäge, Laublüfter) wird in der Höhe (Dezibel) und in der Zeit eingeschränkt).

Verhaltensbedingter Lärm ist schwerer in den Griff zu bekommen, da in der Regel der Verursacher verantwortlich ist.

Veranstaltungen werden mit Auflagen und Nebenbestimmungen entweder im Rahmen der Gebietsrichtwerte genehmigt (das heißt, dass die Immission nicht mehr Lärm verursacht, als das Gebiet hergibt (?). Die unterschiedlichen Emmissionsrichtwerte (z.B. Schiene, Bus, Musik) werden einzeln ausgewiesen. Es gibt keinen Summenparameter.

Oder die Veranstaltungen werden mit Ausnahmezulassung genehmigt. So ein Beispiel war das Schlagerfestival.

Dafür ist es wichtig, dass per Gutachten die Immission beurteilt wird. Dem Gutachter müssen maßgebliche Immissionsorte vorgegeben werden. An diesen mangelte es in der Umgebung. Daher ist es gut, wenn sich verschiedene Leute melden, die durch das Musical gestört wurden, damit ihre Wohnungen erfasst werden können. Für die Lehrter Straße 22 wurde gemessen, aber die Lehrter Straße 18-19 noch nicht berücksichtigt. Bisher war die Lehrter Straße 35 als nächster Ort angesehen worden. Das trifft definitiv nicht zu.

Betriebskosten Lehrter 1-4 und 70-75

Die Mietervertretung berichtet, dass zunächst ein Widerspruch der Mietervertretung für alle Mieter akzeptiert werden sollte. Beim nächsten Besuch sollte es eine Liste mit Namen sein. Daraufhin haben jetzt die Mieter einzelne Widersprüche verfasst. 200 Mieter von 280 haben ihre Widersprüche gesammelt abgegeben. Jetzt müssen schriftliche Eingangsbestätigungen an alle gesandt werden.

Die Hauswartskosten sind um 67% erhöht, eine Einsicht in Belege und Verträge wird verlangt. Ein Belegprüfer vom Mieterverein wird dabei sein. Das kostet 60 Euro, die die Mieter zusammenlegen.

Im vergangenen Jahr wurde der Betriebskostenerhöhung und –abrechnung auch widersprochen und die Abrechnung sofort geändert. Das bedeutete für einige Mieter eine geringere Nachzahlung z.T von 500 bis zu 1.000 Euro.

Außenschwimmbecken /mögliche Kooperation Wellness - BBB

Es wird immer noch darum gekämpft, die Mittel des SUW für das Außenbecken einsetzen zu können. Bei der Blockade des Aufsichtsrats der BBB geht es ums Prinzip („Keine neue Wasserfläche“). Die Anfrage des Betroffenenrats Lehrter Straße im Stadtentwicklungsausschuss, ob das Wellnessbad nicht das Personal für das Außenbecken sponsorn könnte, scheint überdacht zu werden. Jedenfalls benötigt das Wellnessbad möglicherweise gerade im Sommer weniger Personal.

Es gab in einer früheren Planungsphase auch Überlegungen, ob das ehemalige Wannabad durch die Investoren übernommen und genutzt werden könnte, es war sogar ein gemeinsames Chipsystem vorgeschlagen worden, was wohl aber nicht weiter verfolgt wird.

B-Plan 1-48

Der **B-Plan 1-48** (der die Reihenhäuser an der Seydlitzstraße und die 3stöckigen Häuser an der Lehrter Straße umfasste) ist eingestellt worden. Hier ist eine Gemengelage von Wohnen und intensiv genutzten Sportanlagen. Bei der Voruntersuchung zum SUW 2005 ist man noch davon ausgegangen, dass der „Jedermann-Platz“ (öffentlicher Rasenplatz mit Aschenbahn) erhalten bleibt. Dort sind jetzt die beiden neuen Kunstrasenplätze entstanden.

Tribünengebäude/Casino

will der Bezirk mit Eigenmitteln ausbauen. Die Gastronomie und Küche soll verpachtet werden. Das sind aber eigene Räumlichkeiten getrennt vom Casino. Hier gibt es Schwierigkeiten mit den Lagerräumen im Keller (Anmerkung: *Das müssten wir uns wohl noch einmal genauer erklären lassen, war nur ein Nebenthema*). Der Bezirk ist im Gespräch mit einem gemeinnützigen Verein als Pächter, der ähnlich wie der Bildungsmarkt eine Lehrküche betreibt. Es könnte da evtl. auch eine Kooperation mit dem DAV (Deutscher Alpenverein) für die Gastronomie an der Ecke geben.

Kletterhalle des DAV

der Bauantrag ist gestellt. Sie wollen wohl auch in 2 Jahren fertig sein.

Döberitzer Verbindungsweg:

es wird mal wieder die starke Versiegelung beklagt, die der einfacheren Pflege dienen soll.

Verkehr Lehrter Straße

Es ist für den **neuen Stadtplatz** gegenüber des Haupteingangs des Poststadions eine **Aufpflasterung quer über die Lehrter Straße** vorgesehen (s. unten Termin am 29.6., Vorstellung Planung sinai). Diese soll gemeinsam **mit den anderen sieben geplanten Querungshilfen und Moabiter Kissen** Zeitnachteile bei der Nutzung der Lehrter Straße für den Durchgangsverkehr bringen. Damit die Umbauten von der BVG akzeptiert werden, müssen die **Haltestellen etwas verschoben** werden und jeweils in der Fahrtrichtung vor dem Platz liegen. Der Bus wird trotz Kissen weiter durch die Lehrter fahren können, da er eine breitere Spurweite als PKWs hat. J. Schwenzel weist in diesem Zusammenhang noch einmal auf die **zusätzlichen Links-Abbiegespuren von der Beusselbrücke** in die Umgehungsstraße hin, die noch weiteren Verkehr durch die Lehrter lenken könnten. Die Moabiter Kissen helfen dann auch nicht gegen den LKW-Verkehr. Bei der Planung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen gibt es mit der Polizei keine Probleme.

Die Verkehrsberuhigung am Lausitzerplatz und Mariannenplatz wird als positives Beispiel angeführt.

Stadtmission

bei Herrn Tibbe sind **keine neuen Pläne bekannt**.

Es gibt immer wieder Probleme der Anwohnerinnen mit Obdachlosen, Verschmutzung, Pöbeleien, Hausflure, usw..

Schleichergrundstück:

es ist keine Tankanlage mehr im Boden vorhanden, die Tanks sind schon vor Jahren entsorgt worden. Es gab nochmal viele Bohrungen und Bodenuntersuchungen. Dabei wurden auch viele Fundamente gefunden. Die Abräumung war (bis auf die Tanks) eher oberflächlich.

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

Info aus der AG Jugend/Jugendsozialarbeit: Minigolfanlage im Fritz Schloss Park wird erst Ende Mai oder Anfang Juni in Betrieb genommen (in den Osterferien ist geschlossen) Sie wird ganzjährig durch eine Maßnahme des Bildungsmarktes, angedockt an den kubu betrieben. Im Winter wird es einen **Schlittenverleih** usw. geben. (*Nachtrag*: es scheint Probleme mit der IHK zu geben)

Ausstellung und Buchprojekt „**Insulaner**“ wird von einzelnen Teilnehmer/innen der Sitzung unterschiedlich beurteilt, insbesondere bezüglich der Auswahl der Portraitierten: einseitig oder abwechslungsreich.

TOP 5) Aktuelles aus Moabit

entfällt

TOP 6) Verschiedenes und Termine

Es wird einen **Rundgang** mit dem Stadtrat für Stadtentwicklung, Gothe, geben am **22.6.11**, bei dem (wenn alles klappt) das Café für den Minigolfplatz eröffnet wird.

Im Rahmen der **Zukunftswerstatt Lehrter Straße** ist vorgesehen am **29.6.11**. eine öffentliche **Veranstaltung zum neuen Stadtplatz im Mittelbereich** zu machen, Ort und Zeit sind noch nicht bekannt.

Große Mietendemo im September: 3.9. berlinweit

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

Es wurden keine Themen festgelegt. Nächste Sitzung 7.6.