

Berlin, den 15.8.2019

Stellungnahme zum B-Plan Vorentwurf 1-107 „Berliner Stadtmission“ vom 02.07.2019 für die Grundstücke Seydlitzstraße 20-22 und Lehrter Straße 67-69A im Bezirk Mitte von Berlin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans 1-107 soll planungsrechtlich den vom Architekturbüro sauerbruch hutton im Auftrag der Berliner Stadtmission erarbeiteten Masterplan umsetzen.

Dieser sieht eine massive Verdichtung gegenüber dem aktuellen Bestand vor. Laut Masterplan 2017 beträgt die Bruttogeschossfläche (BGF) im Bestand 32,470 m², die mit dem Masterplan¹ vorgesehene Gesamt-BGF 76,210 m². Die Bruttogeschossfläche würde mit der Umsetzung des Masterplans das 2,35-fache des Bestandes betragen. Laut diesem Masterplan ergibt sich bei der Grundfläche des Grundstücks von 35,455 m² mit der vorliegenden Planung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,15. In der Erläuterung des B-Plan Vorentwurfs sind diese Angaben, die die Massivität der beabsichtigten baulichen Verdichtung des „Zentrum am Hauptbahnhof“ mit dem Masterplan gegenüber dem Bestand quantitativ verdeutlichen, nicht genannt. Auch dem Papier „Sicherung der Ziele des Masterplans“ der Berliner Stadtmission gehen die Zahlen nicht klar zu entnehmen. Eine mit Anspruch an Transparenz durchgeführte Bürgerbeteiligung zu einem Bebauungsplan sieht anders aus, als dies mit den im Auslegungsprozess veröffentlichten Unterlagen erfolgt. Der in den „Leitlinien für Bürgerbeteiligung“ des Bezirks Mitte formulierte Anspruch an eine „klare Kommunikation“ wird so nicht praktiziert!

Es gibt einige Fehler in der Beschreibung des Bestandes, dabei überlassen wir es Ihnen, diese Beschreibung auf den sachlich richtigen Stand zu bringen, da wir es nicht als Bürgeraufgabe empfinden, redaktionelle Arbeit zu leisten.

Die Qualität der parkähnlichen Anlage wird zwar benannt, aber die planungsbedingten Auswirkungen auf diese Grünfläche werden nicht adäquat berücksichtigt. Die massive Vergrößerung (vermutlich Abriss und Neubau) des Gebäudes im Innenbereich (MU 6) sowie das beabsichtigte neue Wohngebäude (MU 5) reduzieren massiv die jetzige Parkfläche mit besonders hoher Qualität. Eine so hohe Qualität, wie bisher vorhanden, wird sich auf der geringen Fläche bei weitem nicht wieder herstellen lassen.

Die derzeit vorhandene Freifläche im nördlichen Teil wird schon durch den ersten Bauabschnitt, aber auch durch die weitere Bebauung Seydlitzstraße / Ecke Lehrter Straße deutlich reduziert. Der Abriss von Gebäuden im Innenbereich und die Errichtung eines Sakralbaues (Fläche ABCDA in MU 6 und MU 2) wird diese verloren gegangene Grünfläche keineswegs ersetzen können oder ausgleichen, da der Bereich um den Sakralbau als hochfrequentierter Stadtplatz geplant ist.

1 http://www.lehrter-strasse-berlin.net/dateien/Stadtmission/170628_MasterplanStadtmission_StadtE-BVV.pdf

Die Umsetzung des Masterplans stellt für uns keine langfristige gebietsverträgliche Entwicklung dar (Baumasse, Klimaverträglichkeit, Grünflächenverlust).

Die Aussagen zum Biotopflächenfaktor im Vergleich zum Bestand sind von uns nicht aus den Unterlagen zu ersehen. Klimatische Folgen sind nicht enthalten. Die Qualität der Flächen im Hinblick auf Programmplan Erholung und Freiflächen, Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, Programmplan Biotop- und Artenschutz, sowie Landschaftsbild und Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind für uns nicht nachvollziehbar, um die Planung der Baumaßnahmen als gebietsverträglich einstufen zu können.

Eine derartige Unterschreitung des Biotopflächenfaktors unterhalb des Mindestwertes von 0,6 halten wir für nicht akzeptabel, auch wenn diese Möglichkeit gesetzlich vorgesehen ist, da sich das Gebiet laut Senatsverwaltung UVK in einem multifaktorell, 5fach negativ belasteten Gebiet befindet (Umweltgerechtigkeitsmonitoring). Bei allen Faktoren mit der höchsten Beladungsstärke.

Beim Thema Wohnen werden besondere Wohnformen benannt, sowie Mindest- bzw. Maximal Flächenanteile für die einzelnen Teilgebiete. Uns fehlt eine zusätzliche Festlegung (ggf. in einem städtebaulichen Vertrag) mit einer angemessenen Quote von Wohnungen mit Sozialbindung in den Gebieten MU 4 und 5. Für weitere Wohnungen zusätzlich zu den 10% besonderer Wohnbedarf sollten Wohnungen mit Sozialbindung auch in MU 2, 3 und 6 vorgesehen werden.

Wir sehen keine zwingende Notwendigkeit der Gebäudehöhe von 36 m als sog. Städtebauliche Dominanten, zumal dadurch nicht mehr Grünfläche erhalten bleibt.

Insgesamt sprechen wir uns für eine deutliche Verringerung der Gesamtbaumasse des Masterplans aus.

Mit freundlichen Grüßen

(Jürgen Schwenzel) (Susanne Torka)