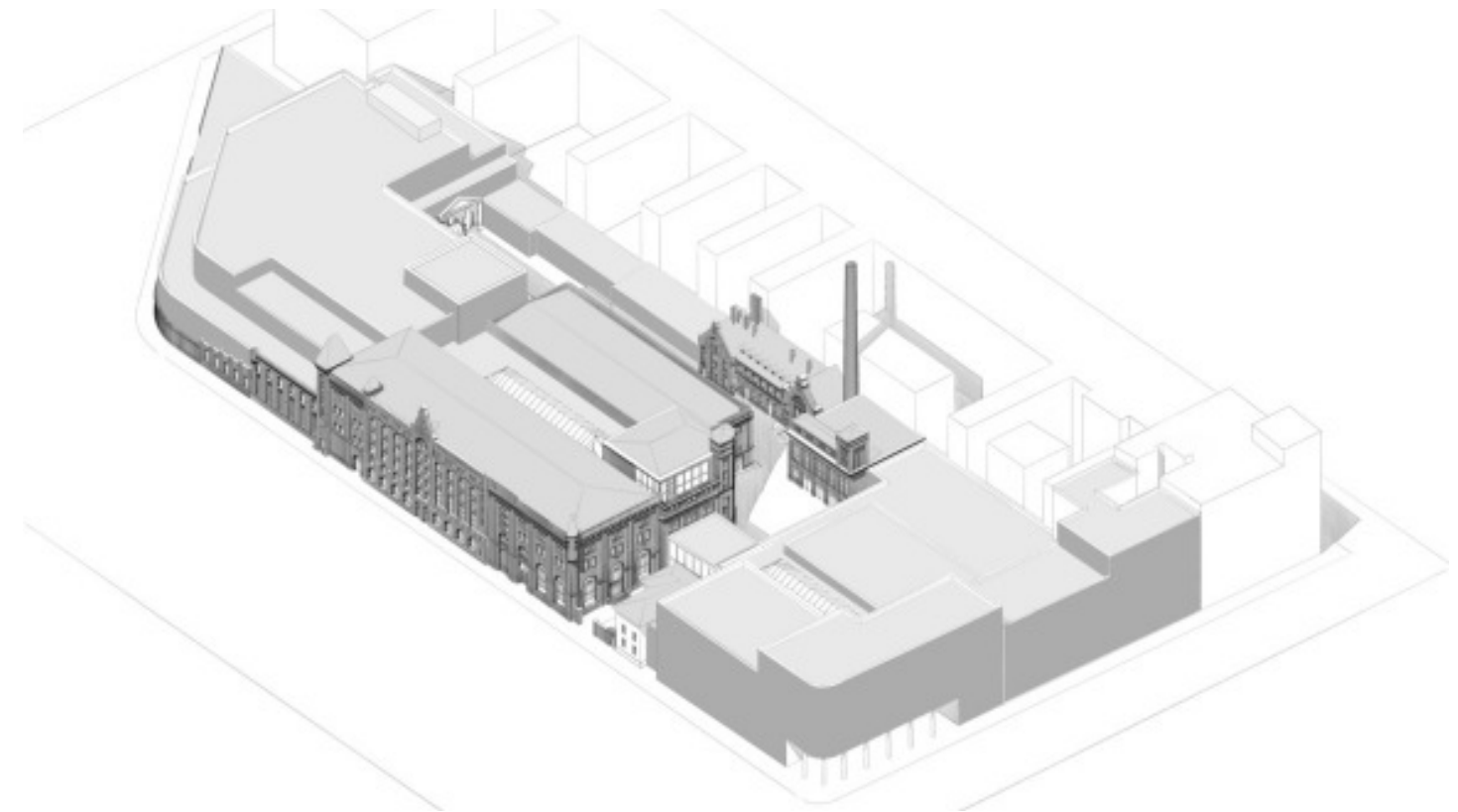


## Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE 'ehemalige Schultheißbrauerei'



Axonometrie, Kahlfeldt Architekten GmbH, Boge Johannsen Architekten BDA

Das Areal der ehemaligen Schultheiß-Brauerei bildet den stadträumlichen Auftakt zum besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, auf dem Areal eine Nutzung zu ermöglichen, die dieser besonderen Lage gerecht wird. Hierbei wird die denkmalwerte, identitätsstiftende und das Ortsbild prägende Bausubstanz integriert und dauerhaft einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt.

Die Turmstraße wird in den bezirklichen und gesamtstädtischen Einzelhandelsplanungen als 'besonderes Stadtteilzentrum' eingestuft. Diese Zentren sollen neben einem Warenhaus auch ein Einkaufszentrum aufweisen, um die Bedarfe der umliegenden Bevölkerung an Waren des nicht täglichen Bedarfs zu decken. Die Entwicklung der Turmstraße als Einzelhandelsstandort war in den letzten Jahren stark von Funktionsverlusten geprägt. Durch die Schließung des

Warenhauses im Sommer 2009 ist ein weiterer Verlust in der Angebotsqualität und Vielfalt eingetreten. Somit wird die Turmstraße derzeit ihrer Versorgungsfunktion innerhalb des Berliner Zentrengefüges kaum mehr gerecht. Mit dem geplanten Sondergebiet Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum wird eine Nutzung ermöglicht, die einerseits die Versorgungssituation verbessert und gleichzeitig das Gebäudeensemble einer breiten Öffentlichkeit zugänglich macht. Einzelhandel in Kombination mit freizeitbezogenen Nutzungen gehören zu den typischen Nutzungsarten in städtischen Zentren. Dem Einzelhandel kommt hierbei für die Attraktivität dieser Zentren eine Leitfunktion zu und bildet den Schwerpunkt der Nutzung. Ebenso hat sich ein verändertes Verbraucherverhalten herausgebildet, wobei eine Verknüpfung von Einkaufen und Freizeiterlebnis nachgefragt wird. Daher zählen z.B.

auch Einrichtungen der Sport-, Gesundheits- sowie Beherbergungsbranche zu den vorgesehenen Nutzungen. Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise Reisebüros, Banken, Friseurbetriebe oder Reinigungen wie auch gastronomische Angebote, sind mittlerweile ebenfalls ein etablierter Bestandteil von Einkaufszentren. Durch diese Nutzungsmischung wird eine einseitige Nutzung des Zentrums vermieden. Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht vor, die prägenden Baudenkmale des Gesamtensembles in Abstimmung mit den Fachbehörden zu sanieren. Dabei sollen auch die Spuren der Geschichte nach ihrer Entstehungszeit erhalten bleiben. Ebenso werden historische Außenflächen, Pflasterungen und technische Einrichtungen soweit wie möglich erhalten. Durch ihre Integration erhält der Standort eine Unverwechselbarkeit, die eine dauerhafte Attraktivität und Identifikation sichert.

### Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-43VE wird vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte durchgeführt. Im Rathaus Wedding, Müllerstraße 146 (Altbau), Raum 169, sind die Originalunterlagen vom 07. Februar 2011 bis einschließlich 07. März 2011, während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung (Tel. 9018 45 873) auch außerhalb der Sprechzeiten einsehbar und können auch erörtert werden.

Als Bürgerin und Bürger haben Sie Gelegenheit im Rahmen der Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) aktiv am Aufstellungsverfahren mitzuwirken, indem Sie Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vortragen oder schriftlich einreichen. Die geäußerten Einwände werden im weiteren Verfahren geprüft. Dabei wird abgewogen, inwiefern sie mit den allgemeinen Zielen der Planung und ggf. anderen Ansprüchen und Belangen vereinbar sind.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Der Plan ist auch einzusehen unter:**  
<http://www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/bauleitplanung.html>

### Impressum

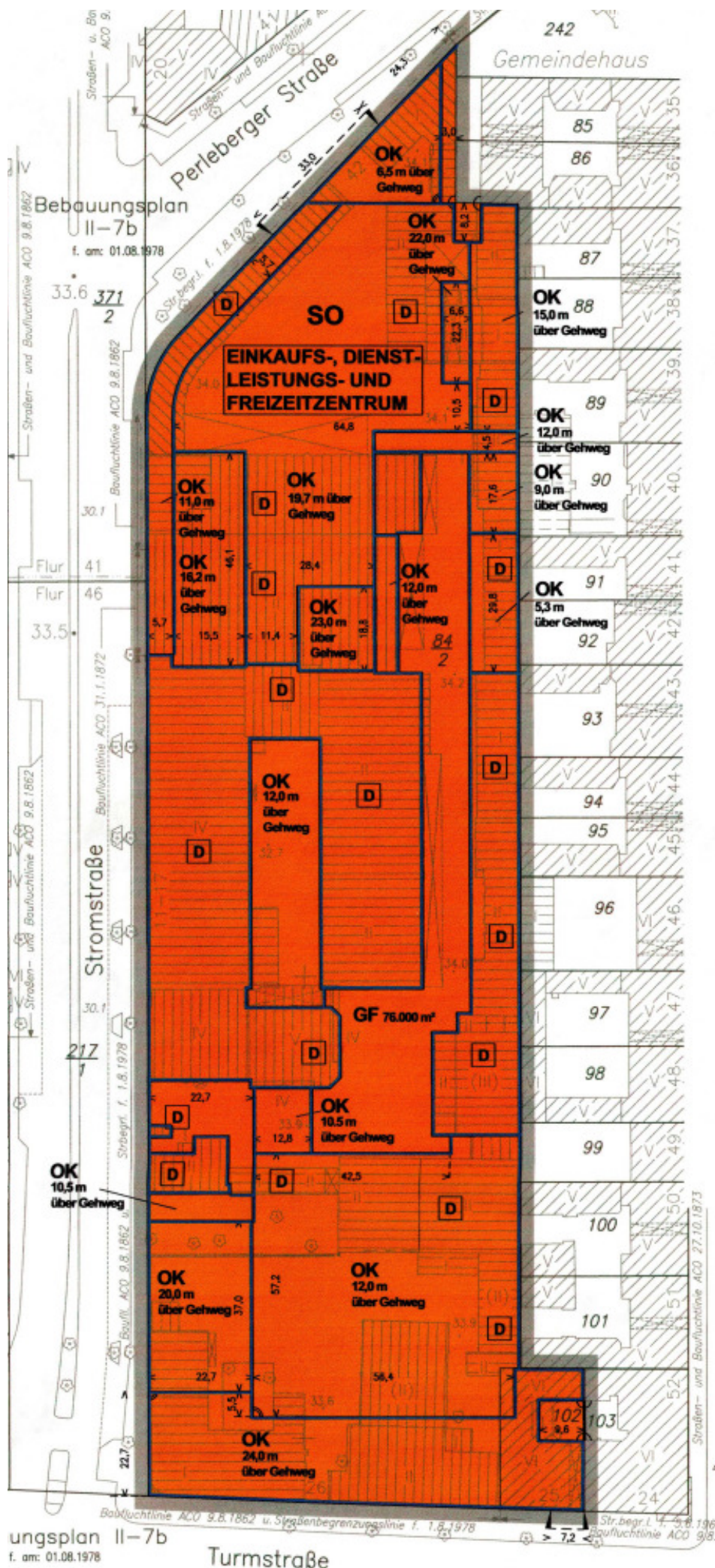
Herausgeber:  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Fachbereich Stadtplanung

Redaktion / Layout:  
Herwarth + Holz  
Planung und Architektur  
Schlesische Straße 27  
10997 Berlin

Lageplan, Kahlfeldt Architekten GmbH,  
Boge Johannsen Architekten BDA







### Zeichenerklärung Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO
- Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 76.000m<sup>2</sup>
- Baugrenze (§23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß z.B. OK 22,0m über Gehweg
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D

### Sonstiges

- Flurstücksnummer 60 <sup>96</sup>/<sub>9</sub>
- Grundstücksnummer 49A

### Veranlassung und Erforderlichkeit und Grundzüge der Abwägung (Städtebauliche Ziele)

Der Investor 'Stromstraße 11-17 GmbH & Co. Entwicklungs KG' beabsichtigt, auf den Grundstücken des ehemaligen Brauereigeländes, zwischen Turmstraße, Stromstraße und Perleberger Straße, ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Nutzungen zu errichten. Am 3. Juli 2006 wurde für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser Umfang entspricht auch der aus gesamtstädtischen und städtebaulichen Erwägungen vertretbaren Obergrenze.

Das Bezirksamt Mitte hat daher am 24. Oktober 2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 1-43VE beschlossen. Im Unterschied zu einem Bebauungsplan im Normalverfahren (Angebotsbebauungsplan) ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an eine Durchführungsverpflichtung gekoppelt. Dies wirkt dem Ziel, einen zeitnahen Impuls für die Entwicklung der Turmstraße zu leisten, sehr entgegen.

Die zielgerichtete Umsetzung des Konzeptes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erfordert eine spezifische Festsetzung von Gebäudehöhen im Bereich der Neubebauung zur Bestimmung der Bauungs- und Höhenstruktur. Die Höhe der Neubebauung soll unterhalb der stadtbildprägenden Hauptgebäude der ehemaligen Brauerei bleiben. Ferner wird die historische Hoffläche durch Baugrenzen gesichert. In der Planzeichnung (siehe links) sind die Höhen der Neubauten als Oberkante über Gehweg angegeben. Eine Festsetzung der Höhen für die zu erhaltenden denkmalgeschützten Altbauten ist nicht notwendig.

Die Ecke Turmstraße / Stromstraße wird durch eine geschlossene Bebauung betont, gleichzeitig wird der derzeit fehlende Blockrand ausgebildet. Dadurch soll das städtebauliche Entree des besonderen Stadtteilzentrums betont werden. In diesem Bereich sind neben einer Tiefgarage, Einzelhandel im Erdgeschoss und Flächen für Betriebe des Dienstleistungs- und Freizeitsektors in

den oberen Geschossen vorgesehen. In der Stromstraße behält das Sudhaus seine stadtbildprägende Bedeutung und soll so zur Unverwechselbarkeit und Identität des Ortes beitragen. Dies wird einerseits durch die Freistellung des Gebäudes zu dem südlichen Neubau erreicht, zum anderen durch ein Rückspringen der neuen Bebauung im Norden. Durch eine Nachnutzung des gesamten Denkmalensembles als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum wird dieses Ensemble einer Nutzung zugeführt, die der breiten Öffentlichkeit eine Zugänglichkeit ermöglicht. Die denkmalgeschützten baulichen Anlagen werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen (in der Planzeichnung mit 'D' gekennzeichnet).

Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss vorrangig überirdisch erfolgen, da der zu erhaltende Bestand, inklusive der gepflasterten Hofflächen, nicht unterbaubar ist; eine ebenerdige Unterbringung scheidet aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen aus. Daher werden die notwendigen Parkdecks sowie der Anlieferungsreich in der Neubebauung nördlich der historischen Bausubstanz untergebracht. Die Ein- und Ausfahrten sind zur Perleberger Straße hin ausgerichtet. Hierdurch kann eine Abwicklung dieser Verkehre an den 'Schausseiten' Turm- und Stromstraße im südlichen Abschnitt vermieden werden.

Zusammen mit der Tiefgarage werden ca. 520 Stellplätze für den Kunden- und Beschäftigtenverkehr bereitgehalten. Durch die Begrenzung der Stellplatzanzahl wird eine stad- und umgebungsverträgliche Nutzung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens gewährleistet und der sehr guten ÖPNV-Anbindung Rechnung getragen. Fußgänger erreichen das Areal über die Zugänge von der Turm- und der Stromstraße, die eine logische Vernetzung mit dem städtischen Wegenetz und zum ÖPNV-Knotenpunkt am U-Bahnhof Turmstraße bilden. Im Zuge der Planaufstellung wurden anhand von Verkehrs-, Lärm- und Lufthygienegutachten, die beim Bezirksamt eingesehen werden können, auch die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs untersucht, mit

dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Hierbei ist auch zu beachten, dass auf dem ehemaligen Brauereigelände bereits heute verkehrs- und emissionserzeugende Nutzungen vorhanden sind.

Derzeit sind nur knapp 300 m<sup>2</sup> – dies entspricht 1 % des Plangebietes – unversiegelt. Im Plangebiet selbst und im unmittelbar angrenzenden Straßenraum, sind 22 Bäume vorhanden, von denen 13 nach der Berliner Baumschutzverordnung aufgrund von Stammumfang und Art geschützt sind. Mit Umsetzung des Vorhabens können nur 3 Straßenbäume in der Perleberger Straße erhalten bleiben. Ein Ausgleich für die wegfallenden Bäume auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht möglich, da die gepflasterten Hofflächen unter Denkmalschutz fallen und entsprechend im versiegeltem Zustand zu erhalten sind. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden gemäß der Baumfällgenehmigung an geeigneter Stelle außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen. Im Plangebiet selbst erfolgt jedoch eine Fassaden- und Dachbegrünung auf einer mindestens 4.700 m<sup>2</sup> großen Fläche, so dass der im Landschaftsprogramm geforderte Biotopflächenfaktor mit der Umsetzung des Vorhabens (erstmalig) eingehalten werden kann. Mit diesen Maßnahmen kann von einer Verbesserung der bioklimatischen Situation auf dem Areal und im Umfeld ausgegangen werden.

Ebenso erfolgte eine umfangreiche Kartierung der vorhandenen Flora und Fauna. Diese kann beim Bezirksamt eingesehen werden. Belange des Artenschutzes wurden entsprechend berücksichtigt, z.B. durch den Ausgleich verlorengegangener Brutquartiere auf dem Gelände selbst.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE (Ausschnitt Planzeichnung)