

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen  
Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstr. 146/147  
13353 Berlin

BVV-Mitte zur Kenntnis

Bedenken und Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-43 VE  
„ehemalige Schultheißbrauerei“

Sehr geehrte Damen und Herren im Bezirksamt,  
sehr geehrte Damen und Herren Bezirksverordnete !

Der für das Investorenprojekt erarbeitete B-Plan 1-43 VE basiert leider auf mangelnder Wert-  
schätzung **vorhandener** Qualitäten. Für die städtebauliche und soziale Entwicklung Moabits,  
insbesondere des „Aktiven Zentrums Turmstraße“, sind die **Denkmal-qualität** des Schul-  
theiß-Geländes und die **Freiraumqualität** der unversiegelten, teilweise grasbewachsenen  
Flächen mit den **hohen alten Bäumen**  
**ein Potential, das nicht durch Center-Planung a la mode** zerstört werden darf.

### Zur Denkmalqualität

A la mode ist die Anordnung von überdimensionierten Stellplatzflächen in den oberen Ge-  
schossen von Einkaufszentren.

Selbst die geschönten (blass zurück tretenden) Baukörperskizzen in den Projektunterlagen  
zeigen, wie sehr das denkmalgeschützte BrauereiHauptgebäude von den Stellplatzgeschos-  
sen bedrängt wird. Denkmalschutz erfordert auch die Respektierung der Aura eines Gebäu-  
des.

Da die geplanten 520 Stellplätze ohnehin mit einem seltenen Maximalbedarf (Weihnachtsge-  
schäft ...) begründet werden und eine solche Angebotsplanung den stadtentwicklungspoliti-  
schen Zielen einer Dämpfung des motorisierten Individualverkehrs widerspricht, rege ich an

1. auf das Stellplatzgeschoss im 3. OG zu verzichten
2. auf der obersten Dachfläche (dann Dach des 2. OG) des Parkhauses keine Autoabstell-  
flächen zuzulassen.

Stattdessen sollte im B-Plan dort Dachbegrünung festgesetzt werden.

Eine Reduzierung der Stellplatzgeschosse hätte auch den positiven Nebeneffekt, dass die  
westliche Wohnbebauung der Lübecker Straße weniger verschattet wird und Lärm und Ab-  
gase des Freiluftparkens auf dem Dach vermieden werden.

Der Investor verspricht sich von der Aura des denkmalgeschützten Brauerei-Gebäudes eine  
besondere Attraktivität für Einkaufende von nah und fern.

Im Gegenzug ist ihm abzuverlangen, dass er die Aura des Schultheiß-Gebäudes wahrt und  
die Höhe des Parkhauses reduziert.

### Zur grünen Freiraumqualität

Leider hat die CenterPlanung das einzigartige Potential der vorhandenen unversiegelten Flächen bisher nicht erkannt. Im südlichen Denkmalsbereich stehen auf Gras oder Schotter eine prächtige Rosskastanie, drei große Linden, ein kleiner Zierapfelbaum und ein weiterer Laubbaum.

**Dieser Bereich sollte nicht überbaut werden und die vorhandenen Bäume als zu erhalten im B-Plan festgesetzt werden.** Statt die vorhandenen unversiegelten Flächen wegwerfend mit ca 300 m<sup>2</sup> und 1 % der Gesamtfläche zur Quantität negligable zu machen (in Wahrheit sind es wohl 30 % mehr, knapp 400 m<sup>2</sup>; das nur nebenbei), sollten die Architekten des Investors diese **Besonderheit des Standorts** nutzen: ein EinkaufsCenter mit einem ebenerdigen Biergarten unter hohen alten Bäumen! Das würde an die Schultheiß Tradition anknüpfen und einen wohltuenden Kontrast zu den In-Door-Centern mit Plastikbäumen oder Wüstenpflanzen ergeben.

Mit planerischer Phantasie und Kreativität könnte dieser Biergarten noch weiter nach Süden ausgedehnt werden und die dortige unversiegelte Fläche mit zwei prächtigen Ahornbäumen einbezogen werden.

So können mindestens acht vorhandene Bäume erhalten werden. Ihre Entfernung wäre ein unnötiger Eingriff. Er ist zu unterlassen. Die genannten Bäume sind als zu erhalten im B-Plan festzusetzen.

Der angekündigte Ausgleich durch Fassaden- und Dachbegrünung (als solche durchaus begrüßenswerte Maßnahmen) für das Fällen von 19 Bäumen (13 unter Berliner Baumschutz) zeigt leider, dass Behörden und Architekten den **Wert vorhandener hoher Bäume** vollkommen verkennen. Insbesondere die Betrachtung als Biomasse und bloßen Beitrag zum Biotopflächenfaktor missachtet die städtebauliche, soziale und emotionale Bedeutung, die vorhandene hohe Bäume für die Bevölkerung haben und für das Investitionsprojekt haben könnten.

### **Blick zum Kleinen Tiergarten und zu den Straßenbäumen**

Zum Schutz der Bäume im Kleinen Tiergarten südlich der Turmstraße muss im B-Plan festgesetzt werden ( BauGB § 9; Nr 20) , dass während der baubedingten Grundwasserabsenkungen durch den Investor eine ausreichende Bewässerung der vorhandenen Bäume und Sträucher vorgenommen wird. Die genaue Flächenausdehnung der Bewässerung ist nach boden- und grundwasserkundlichen und naturschutzfachlichen Erkenntnissen abzugrenzen und festzusetzen.

In gleicher Weise muss während der Bauzeit eine ausreichende Bewässerung der Straßenbäume auf Turm-, Strom- und Perleberger Straße sicher gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Nake-Mann