

R. Nakedipl.-ing. Essener Str. 11 10555 Berlin

Bezirksamt Mitte (OT Moabit)
- Abt. Stadtentwicklung / Planen und Genehmigen -
Fachbereich Stadtplanung
Müller Str. 146/147 (Altbau)
13353 Berlin

6. März 2011

> pers. abgegeben Rathaus Wedding 7. 3. 11 vor 16 Uhr <

Betr.: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-43 VE** - ehem. Schultheißbrauerei
Sondergebiet Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum
hier: **Anregungen und Bedenken**

Hinweis:

In dieser Stellungnahme werden folgende Akürzungen verwendet:

- eine Zahl in Klammern bezieht sich auf die Seiten der 73-seitigen Begründung zum B-Plan
z. B.: (54) = S. 54 der Begründung
 - AZ = Aktives Zentrum Turmstraße; (Bund-Länder-Städtebauförderung zur Aufwertung „ab-sinkender“ Geschäftsstraßen und Ortszentren)
 - BP = Bebauungsplan
 - BP 1-43 VE = offengelegter Entwurf des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-43 VE“
 - BauGB = Baugesetzbuch
 - GF = Geschossfläche
 - GFZ = Geschossflächenzahl (Grundstücksfläche x GFZ = zulässige Geschossfläche)
 - OK = Oberkante (von Gebäuden) in Festsetzungen des BP
-

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den BP 1-43 VE und seine Begründung gründlich gelesen. Ich bitte nun das Bezirksamt, die BVV und den Investor darum,

- den BP-Entwurf nicht in der offengelegten Form zu beschließen oder beizubehalten,
- die folgenden Bedenken und Vorschläge in den Entwurf des BP 1-43 VE einzuarbeiten und
- vor allem aber das Verfahren und die Information über den Inhalt bei der erneuten Offenlegung in Moabit selbst (nicht in Wedding!) sehr viel bürgernäher und bürgerfreundlicher der Moabiter Bevölkerung zu übermitteln als es bei der jetzigen (vor vielen betroffenen Menschen eher versteckten) BP-Offenlegung der Fall war.

A. Bedenken zum Verfahren

1. Die vorgeschriebene „orstübliche Bekanntmachung“ - auch diesmal in der „üblichen“ Presse - entsprach nicht den speziellen Bedingungen des „Quartiersmanagement-Gebietes Moabit-Ost“, und des Fördergebietes „Aktives Stadtzentrum Turmstraße“, in denen das Vorhaben liegt und wo es erhebliche Auswirkungen auf viele Betroffene hat. Das Gebiet wird demnächst zum Sanierungsgebiet erklärt.

Aus der Voruntersuchung dazu und aus weiteren Studien (z.B. „Sozialmonitoring Berlin“) weiß das Bezirksamt, dass im vom BP betroffenen Umfeld rd. 30-40 % türkische Einwohner leben, es weiß, dass die vom BP-Vorhaben stark betroffene Turmstraße eine stark türkisch geprägte Einkaufsstraße ist mit vielen Unternehmen türkischer und anderer Nationalitäten und es kennt die sozialen und sons-

tigen Gebietsprobleme. Z.B. auch in den Wohnblocks der Lübecker Str., die als direkte Nachbarn vom BP-Vorhaben neu beeinträchtigt werden. Als „ortsübliche“ Information Betroffener wählt die Verwaltung aus diesen Gründen in diesem Gebiet auch sonst zusätzlich Wege, z.B. über Quartiersmanagement-Ost, Stadtteilvertretung des AZ Turmstraße, zusätzliche Handzettel u.ä.

Die „ortsübliche Bekanntmachung“ ist aus diesen Gründen im Umfeld des BP auch rechtlich wesentlich mehr als die routinemäßige förmliche Presseinformation (s. § 3, Abs. 2 und § 214, Abs. 1 Nr. 3). - **„Der mit der Bekanntmachung verfolgte Hinweiszweck“ auf die öffentliche Auslegung und die Gelegenheit zur Stellungnahme Betroffener** konnte daher in Moabit nicht erreicht werden. (analog § 214, Abs. 1, Nr. 3 BauGB).

Diese Schwäche des Verfahrens sollte durch geeignete Informationen auch in türkisch bei der erbetenen neuen Offenlegung ausgegült werden.

2. „Ort und Art der öff. Auslegung in Wedding statt in Moabit“ ist projekt- und bürgerfern.

Die Planauslegung im Rathaus Wedding kann nur als Verhinderung von Bürgerbeteiligung verstanden werden. (Um möglichst wenige Einwendungen zu erhalten ?) Das ist gerade für die Entwicklung des AZ Turmstraße Gift. Mit dem Rathaus Tiergarten an der Turmstr. steht mitten im betroffenen Umfeld des BP 1-43 VE ein geeigneter Ort für die Planoffenlegung während der ganzen Auslegungsfrist zur Verfügung. Dort müßte auch jemand zur Erläuterung sein. Das Großprojekt BP 1-43 VE berührt primär Moabit, nicht Wedding.

Auf Bürgerprotest hin wurde erst während der Offenlegungsfrist ein BP-Exemplar in einem Flur des Rathauses Tiergarten aufgehängt, ohne Hinweis, wo die Begründung einsehbar ist. Die Rathausbediensteten im Bürgeramt zeigten sich unbeholfen, ja unwissend über den Vorgang und seinen Inhalt. Eine sog. „Broschüre“ zum BP 1-43 VE wurde zusätzlich vom Bezirksamt Mitte seit 24. 02. 2011 zur allgemeinen Information im Rath. Tiergarten bereitgestellt (4 DIN A4 S.; Redaktion: Büro Herwarth + Holz). Sie zeigt u. a. den BP 1-43 VE aber ohne „Textliche Festsetzungen“. Sie enthält irreführende Behauptungen und Widersprüche, wie: Kfz-Zufahrtsverkehr an der „Schauseite“ Turmstr. werde vermieden, an anderer Stelle: dort sei die Zufahrt einer Tiefgarage. Das 4-Seiten-„Informationsblatt“ - erst auf Nachfrage im Rathaus Tiergarten erhältlich - dient der Werbung, nicht der gründlichen Information über das Vorhaben und seine Auswirkungen. - Ist das Sinn der Bürgerbeteiligung im Rahmen des BP-Verfahrens?

3. „Fachchinesisch des BP 1-43 VE erfordert öffentliche Informationsveranstaltung z u Beginn der Offenlegung des BP.

Der BP soll verbindliches Recht für alle Berliner schaffen. Nicht nur Rechtsansprüche des Investors auf Durchführung seines Vorhabens, sondern auch hinzunehmende Auswirkungen auf ein weites soziales und ökonomisches Umfeld.

Aber die Sprache der BP-Festsetzungen ist Nichtfachleuten absolut unverständlich. Deshalb ist eine umfassende, allgemein verständliche „Übersetzung“ des Planinhaltes und seiner Wirkungen in einer öffentlichen Veranstaltung zu Beginn der Offenlegung notwendig. Erst recht in den Gebieten QM Moabit-Ost und AZ Turmstraße, zu denen das Projekt gehört und wo der Bezirk nicht müde wird, für Bürgerbeteiligung und „sich einmischen“ zu werben. - **Hier paßt etwas nicht zusammen: die Insel BP 1-43 VE** wird von einer psychologischen und behördlichen Mauer umgeben, während rundherum in ihrem Ausstrahlungsbereich viel Geld und öffentliche Ermunterung für mehr Beteiligung an der Stadtplanung investiert wird.

Am 17. 02. 2011 hat die BVV - Mitte durch Beschluß das Bezirksamt ersucht, eine derartige öffentliche Informationsveranstaltung durchzuführen, „möglichst im Zeitraum der derzeit durchgeführten Auslegungsfrist (7.2. - 7.3.2011)“. **Geschehen ist bis heute nichts.**

Die genannten Verfahrensmängel und -schwächen sollten unbedingt durch Neuauslegung des BP 1-43 VE und die vorgeschlagenen Verbesserungen dazu korrigiert werden.

B. BP-Festsetzungen widersprüchlich - unklar - unbestimmt = BP rechtlich nichtig

1. Der BP 1-43 VE setzt in Zeichnung und Text einander widersprechende zulässige Geschossflächen fest. Niemand weiß, was gelten soll. Die Genehmigungsbehörden für spätere Bauanträge, die sich an den BP 1-43 VE halten müssen, geraten ins Schwimmen. - Auch die Allgemeinheit wird irreführt.

a) Festsetzung in der Zeichnung: GF 76.000 qm zulässige Geschossfläche (brutto)

b) Textliche Festsetzung: 2. Maß der baulichen Nutzung:

„Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschoßen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossflächenzahl 2,7 nicht überschritten wird.“ (=Wortlaut im BP 1-43 VE)

Klartext:

zu a)

Laut Begründung schließen die 76.000 qm zul. GF geplante Parkdecks in Vollgeschossen ein,

zu b)

Die Textliche Festsetzung der zul. GF schließt diese Garagengeschoße in Vollgeschossen ebenfalls ein, begrenzt dabei aber die zulässige GFZ auf 2,7.

Das Grundstück ist 23.075 qm groß x 2,7 = 62.303 qm zul. GF - „unter Einrechnung dieser Flächen“ (Garagengeschoße in Vollgeschossen).

Damit ist völlig unklar, ob die zul. Geschossfläche mit Garagengeschoßen 76.000 oder 62.303 qm sein darf.

Ein derart unbestimmter Plan kann nicht rechtswirksam werden.

> > > **Ich bitte das Bezirksamt um Klarstellung, wobei b) und weitere GF-Reduzierung Richtschnur sein sollte** (s. unten).

> > > **Ich bitte die BVV diesen BP 1-43 VE so nicht zu beschließen!**

Der BP sollte mit eindeutigen Festsetzungen der GF neu offengelegt werden.

2. Baugrenzen mit und ohne OK erzeugen Unklarheit über zulässige Bebauung.

Die BP-Zeichnung enthält

an manchen Baugrenzen die zulässige Höhe der Gebäude-Oberkante (OK) über Gehweg-Niveau. An manchen Baugrenzen enthält sie diese OK-Angabe nicht.

In beiden Fällen sind oft denkmalgeschützte Gebäude des Industriedenkmal-Ensembles Schultheißbrauerei betroffen.

Hier bleiben erheblich Unklarheiten übrig, die ein rechtsverbindlicher BP aber nicht offen lassen darf.

a) Laut Begründung (die am Ende aber kein Teil des BP als rechtliche Satzung ist) gilt die Festsetzung der Baugrenzen mit OK nur für Neubauten des Plangebietes.

F r a g e: heißt das, dass die vielen Denkmale innerhalb dieser Baugrenzen (mit OK-Angabe) abgerissen werden dürfen? - **Ein völlig neuer Aspekt der ganzen Planung.** Bitte bei Neufassung konkret darlegen: Rechenschaft über Erhaltungspflicht und Abrißrecht der Denkmale im einzelnen im Rahmen des BP 1-43 VE. (Bitte Grauzone beseitigen.)

b) Laut Begründung sind OK-Festsetzungen für Denkmalgebäude, die bestehen bleiben sollen, nicht möglich (wegen der bewegten Dach- und Türmchenlandschaft) und sie verletzen städtebauliche Festsetzungsbefugnisse (was wohl Unsinn ist; es gibt nicht nur „städtebaulichen Denkmalschutz“, sondern das Vorhaben selbst rühmt sich der identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Rolle der zu erhaltenden Baudenkmale für die Moabiter Bevölkerung usw. diverse weitere städtebauliche Gründe s. § 1, Abs. 5 Nr. 3., 4, u. 5. BauGB).

F r a g e / Feststellung: Da OK-Festsetzungen bei mehreren Baugrenzen fehlen, **kann hier der Investor** (nach Einigung mit dem ziemlich ohnmächtigen Denkmalschutz) **so hoch bauen, wie er will?**

> > > **Bitte und Vorschlag** an Bezirksamt und BVV:

Textliche Festsetzung sollte neu enthalten (so oder ähnlich formuliert):

„*In Flächen, deren Baugrenzen keine Festsetzung der zulässigen Oberkante enthalten, gelten als zulässige Oberkanten über Gehweg die Oberkanten des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestandes.*“

Mit dieser Textfestsetzung (oder einer ähnlichen) wird verbindlich festgesetzt, was bisher nur in der Begründung steht.

Eine wesentliche Unklarheit des BP wird beseitigt.

Der Plan sollte mit der Änderung neu ausgelegt werden.

C. Wichtige inhaltliche Anregung allgemein:

Einpassung des Vorhabens in jeder Hinsicht in Ziele des „Aktiven Zentrums Turmstraße“

Ich begrüße eine Nachnutzung des Schultheißgeländes sehr, die die Erhaltung des Denkmalensembles ehem. Brauerei einschließt und sich in das Gesamtkonzept „Aufwertung des Stadtzentrums Turmstraße“ verträglich einfügt.

Das Vorhaben sollte in jeder Hinsicht mit Zielen und Planungen des städtebaulichen Förderprojektes „AZ-Turmstraße“ abgestimmt und in Einklang gebracht werden. Es liegt in diesem Gebiet und wirkt sich sehr stark auf das Moabiter Zentrum Turmstraße insgesamt aus.

Dies fehlt bisher.

Nötig sind z.B.

- Übereinstimmung und Abstimmung mit Obergrenzen der Verkaufsflächen (Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße ist u.a. gefordert)
- Übereinstimmung und Abstimmung mit der Landschaftsplanung (kleiner Tiergarten, Straßenbäume usw.)
- Übereinstimmung und Abstimmung mit dem Ziel verbesserter Umwelt- und Wohnbedingungen zur Steigerung der Attraktivität Moabits insgesamt und in Gebieten, auf die das Vorhaben konkret einwirkt (z.B. Lübecker Str.: weniger Sonne, neue Verschattung und schlechtere Belichtung von Wohnungen durch Parkdeck-Geschosse; Diese Hoflagen wurden öffentlich saniert, um Mißstände zu mindern, die das Vorhaben nun wieder verschärfen will - absurd!).
- Übereinstimmung und Abstimmung mit der Verkehrsplanung (Ziele, Instrumente, Maßnahmen) und der Gestaltung öffentlicher Räume.

Bisher nimmt der Investor des „Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitentrums“ auf dem Schultheißgelände nur durch die Lage und „ideologisch“ am Standort AZ-Turmstraße teil, um seine riesigen Verkaufsflächen, überzogene 520 Kfz-Stellplätze und teilweise unverträglichen Baumassen durchzusetzen - begleitet vom Nutzen der Erhaltung ortsbildwirksamer Denkmale.

Aber (laut Begründung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange):

In allen konkreten Einzelpunkten, Auswirkungen und fachlichen Zusammenhängen ... :

- nimmt der Investor Ausnahmen und Sonderrechte in Anspruch,
 - verweigert er Rücksichtnahme auf seine Umgebung und erbetene Anpassung an Ziele des AZ Turmstraße (behauptet, er diene diesen voll und ganz und ignoriert sie zugleich),
 - sprengt Obergrenzen der Abstände zur Nachbarschaft (Lübecker Str.) und allgemein des Maßes der Nutzung (z.B. Überformung Ortsbild durch zu hohe Umbauung Denkmal Schultheiß Stromstr.)
 - verdoppelt er die Verkaufsfläche des ganzen Turmstraßengebietes (incl. Hertie):
Bestand Turmstr.: 21.000 qm - Vorhaben Einkaufszentrum: 20.000 qm neu dazu.
 - schafft mit weiteren Dienstleistungseinrichtungen insgesamt ein zweites privates Stadtteilzentrum isoliert vom öffentlichen Raum und durch die Stromstraße abgetrennt von der Turmstraße als Geschäftsstraße;
 - er sprengt Vorgaben des Stadtentwicklungsplans SteP Zentren, der im Zentrum Turmstraße max. 30 - 35.000 qm Verkaufsfläche des Einzelhandels für verträglich hält. Das Vorhaben an der Stromstraße darf daher maximal 10.000 bis 14.000 qm neu schaffen;
 - auch dies ist mit den Erweiterungsmöglichkeiten Hertie abzustimmen, die der dortige rechtskräftige BP bereits zuläßt! - Nur so kann sich das AZ Turmstr. insgesamt verträglich entwickeln, nicht mit einer ökonomisch, planerisch und räumlich abgeschotteten Insel auf dem Schultheißgelände.
 - gefährdet er geschützte Bäume auf öffentlichen Straßen und im kleinen Tiergarten durch Grundwasserabsenkung in der Bauzeit, was bei weniger überzogenen Flächenansprüchen vermeidbar wäre;
 - verschlechtert er die Lärmverhältnisse und die Luftverschmutzung, obwohl sie gerade im hochbelasteten Moabit - mitten in der Umweltzone - besser werden sollen. Er versteckt sich hinter der hohen Vorbelastung, ein zynisches Argument.
 - setzt er durch die Magnetwirkung seiner 520 Kfz-Parkplätze auf mehr Kfz-Verkehr, obwohl er im AZ Turmstraße gerade möglichst vermindert werden soll; (die Begründung behauptet, das Vorhaben diene der Verkehrsvermeidung (S. 54) - eine konkrete Abstimmung mit der Verkehrsplanung AZ Turmstraße wird verweigert;
 - **diese Verweigerung der Abstimmung mit dem AZ Turmstr., (Abstimmg. erbeten vom Straßen- und Grünflächenamt) gipfelt in der Behauptung:**
„Die Initiative ‘Aktives Stadtteilzentrum Turmstraße’ ist kein verkehrsrelevanter Belang.“
- und

Die geforderte bessere Verknüpfung der Fußverkehrsströme zwischen Fußwegen und Haupteingang Einkaufszentrum durch Festsetzung eines Luftgeschosses im BP wird abgelehnt:

„Die Festsetzung eines Luftgeschosses ist kein öffentlicher Belang, der einer Regelung im Bebauungsplan bedarf.“ (beide Zitate s. Beteiligung der Behörden ... in: Anlage zur BVV-Drs. 1947/ III v. 10.01.2011, hier S. 26).

- weist er keinen **einzigen qm für Fahrradstellplätze** aus, obwohl er sie umfangreich anbieten muß (s. Bauordnung Berlin) und obwohl gerade Radverkehr im AZ Turmstraße gefördert werden soll; hier muß der BP im EG klare Festsetzungen neu treffen, um absehbare Konflikte auf Fußwegen rund um das Vorhaben zu vermeiden.

Sehr geehrtes Bezirksamt, Stadtplanung, sehr geehrte Mitglieder der BVV:

Es ist offensichtlich, dass das Vorhaben des BP 1-43 VE im jetzigen Entwurf extreme Sonderrechte, Bauflächen und Baumassen beansprucht, die Moabit neben neuen Läden und Dienstleistungen viele neue Belastungen, Beeinträchtigungen des Wohnens und der Umwelt, unerwünschte Verkehrsimpulse und Störungen einer integrierten Entwicklung des AZ Turmstr. bringen würden. Auch wird das BP-Verfahren den Ansprüchen umfassender Bürgerbeteiligung im AZ-Gebiet in keiner Weise gerecht. Ebenso wie die künftige Hertie-Nutzung durch den neuen Besitzer muß die Nachnutzung der Schultheißbrauerei durch umfassende Abstimmung der Planungen voll zur verträglichen Gesamtentwicklung des AZ Turmstraße beitragen - d.h.: sich deutlich beschränken, Grünflächen vermehren, mehr Vielfalt auch im kulturellen Bereich schaffen und auch die ökologischen Umrüstung der Energiesysteme einbeziehen (Solaranlagen auf Dächern usw. im BP festlegen). Die Kaufkraft der Bevölkerung wird durch mehr Verkaufsfläche nicht größer.

Dem absehbaren Kanibalismus innerhalb des Einzelhandels in Moabit darf nicht öffentlich durch überzogene Zugeständnisse im BP 1-43 VE Vorschub geleistet werden. Auch darf das AZ Turmstraße nicht zum Kampfplatz konkurrierender Großprojekte beliebiger Investoren werden (EDEKA - Schultheiß - Hertie). - Bitte veranlassen Sie den Investor an der Stromstraße in diesem Sinne zum Umdenken und stellen sie einen neuen, bescheideneren und verträglicheren BP für das Schultheißgelände auf.

Dazu folgende Einzelanregungen in Kurzform:

D. Einzelanregungen zum Entwurf des BP 1-43 VE

(1) Gesonderte Festsetzungen für das gesamte Erdgeschoß

- Fahrradstellplatzflächen verteilt und bedarfsgerecht an allen Ein- und Ausgängen (darf nicht auf Baugenehmigung verschoben werden); Abstimmung mit Verkehrsplanung AZ-Turmstr.

- öffentliches Wegerecht als Dienstbarkeit festsetzen: für geplante Durchwegung für Fußgänger zwischen Strom- und Lübecker Str. bis in den Park des Gesundheitszentrums Moabit; hier muß im BP rechtzeitig Vorsorge getroffen werden, um unnötige Blockierungen zu vermeiden. Dazu gehört:

- Luftgeschoß im geplanten Verbindungstrakt der beiden inneren Hauptwege des Einkaufszentrums im Bereich des südlichen Eingangs an der Stromstr. (heutige Einfahrt). Das Luftgeschoß entspricht dem öff. Wegerecht und es vermeidet die eingesperrte Lage des geplanten inneren Hofes.

- Festsetzung unversiegelter Flächen und zu erhaltender Groß-Bäume; bei reduzierter Baumasse in der Südhälfte des Vorhabens gut möglich; Gewinn: Ökologie, Attraktivität.

- genauere Begrenzung der Einfahrten.

(2) Bitte im BP die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandel festsetzen.

- Die Flächen für Einzelhandel, Freizeit, Gastronomie und weitere Dienstleistungen stehen bisher nur in der Begründung, die aber nicht verbindlich ist.

- Im BP selbst gibt es hierzu keine Festsetzungen. Er nennt nur die zulässige Geschoßfläche insgesamt, ohne Unterscheidung der Nutzungen.

- Da der BP aber für alle Bürgerinnen die verbindliche Rechtsgrundlage ist, muß er auch den Konflikt um neue Einzelhandelsflächen und um Kaufkraft im Turmstraßengebiet lösen. Dazu gehört die eindeutige Festsetzung zulässiger Verkaufsflächen im BP selbst.

(3) 20.000 qm neue Verkaufsfläche für Einzelhandel halbieren auf 10.000 qm

- Laut Begründung hat die Turmstr. mit Hertie bisher insges. 21.000 qm.
- Die Planung würde diese Verkaufsfläche im Schultheißgelände verdoppeln.
- Die Kaufkraft in Moabit steigt aber nicht mit der Verkaufsfläche.
- Ruinöse Konkurrenz widerspricht dem Konzept des „Aktiven Stadtteilzentrums Turmstraße“, das gerade die vorhandene Einzelhandelsstruktur aufwerten soll.
- Auch die abseitige Lage des Schultheißgeländes am Rand der Einkaufsstraße, abgetrennt durch die verkehrsstarke Stromstr.(42.000 Kfz/Tag), bewirkt eine Spaltung des Stadtteils beim Einkaufen und eine Schwächung des Bestandes.

- Das Zentrenkonzept des Senats sieht als städtebaulichen Rahmen für das Moabiter Stadtteilzentrum Turmstraße künftig maximal 30 - 35.000 qm Einzelhandelsfläche vor.
- Akzeptabel wären demnach höchstens 9.000 bis 14.000 qm zusätzlich.
- Die neue Verkaufsfläche auf dem Schultheißgelände sollte daher auf rd. 10.000 qm begrenzt werden. Das ist im BP festzusetzen. - Es muß auch Spielraum für die Nachnutzung Hertie bleiben. - An der Stromstr./Birkenstr. steht bereits ein neues Einkaufszentrum mit gemischter Nutzung und mehreren hundert Parkplätzen. Das reduziert den Einzugsbereich des geplanten Schultheiß-Projektes und muß in der weiteren Entwicklung des AZ Turmstr. berücksichtigt werden.

(4) Parken:

520 Kfz-Stellplätze aber kein einziger Fahrradabstellplatz widersprechen der offiziellen Verbesserung der Umwelt- und Verkehrsverhältnisse im Zentrum Moabits

Bitte die Kfz-Stellplätze auf 100-200 reduzieren.

Bitte Fläche für Fahrradparken für rund 100-200 Räder dezentral an allen Eingängen und Einfahrten auf dem Schultheißgelände im BP festsetzen.

- Das Verkehrsgutachten gibt einen Bedarf von 332 Kfz-Stellplätzen an (19 Behinderte, 65 Beschäftigte, Rest: Kunden). Das sollte die Obergrenze abstecken, die weiter im Sinne des AZ Turmstraße zu reduzieren ist.
- 520 Parkplätze erzeugen neu rund 3000 Kfz-Fahrten mit STOP and GO usw. in der Nähe.
- Die Magnetwirkung des geplanten Parkplatzangebotes erzeugt unnötigen Kfz-Verkehr mit seinen Umweltbelastungen in der Nahumgebung.
- Die Steigerung des Kfz-Verkehrs widerspricht fundamental dem Programm „Aktives Stadtzentrum Turmstraße“, das bessere Verhältnisse für Umwelt, Fuß- und Radverkehr schaffen und den Kfz-Verkehr vermindern soll.
- Die Attraktivitätssteigerung für Kfz-Verkehr widerspricht ebenso fundamental den Verkehrs- und Umweltzielen der Berliner Stadtentwicklung. (Mehr Fuß- und Radverkehr, mehr ÖPNV, Umweltzone usw.)
- Bitte das Schultheiß-Vorhaben im BP so planen, dass kein neuer Kfz-Verkehr entsteht.
- Die Moabiter Bevölkerung erreicht das Schultheißgelände gut zu Fuß, per Rad, notfalls mit dem Bus. Damit keine Kaufkraft aus Moabit abwandert, sind also bestenfalls einige Kfz-Stellplätze für Behinderte nötig. Eine autogerechte Einzelhandelsinsel, die uns neue Unfall- und Umweltprobleme bringt, brauchen wir in Moabit nicht.

(5) Reduzierung der Baumasse nötig / Keine neue Beeinträchtigung der Nachbarschaft Lübecker Str. (Belichtung und Besonnung von Wohnungen, keine Parkdecks ohne Dach; Dachsolaranlagen.)

- Reduzierte Baumasse vermeidet Beeinträchtigung (Verschattung usw.) benachbarter Wohnung; bisher sind davon die Häuser Lübecker Str. Nr. 37, 39, 50 und 51 nachteilig betroffen.
- Die Obergeschosse (Parkdecks) können leicht reduziert werden.
- Der visuelle Druck der Baumassen auf das denkmalgeschützte Hauptgebäude Schultheiß und auf das Ortsbild an der Strom-/ Perleberger Str. sollte deutlich gemildert werden.
- Das oberste Parkdeck z.B. im 1. OG sollte ein Dach haben, das zur solaren Energiegewinnung dienen sollte.
- einvernehmlich mit Investor Dachsolaranlagen festsetzen im BP

Bitte berücksichtigen Sie meine Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Nake