

Dr. Gotthard Schulte-Tigges
Lübecker Str. 21
10559 Berlin
Tel 030-216 33 21
Mail: Gotthard@Schulte-Tigges.net

Bezirksamt Mitte
Stadtplanungsamt
Rathaus Wedding
Müllerstr. 146

13353 Berlin

Berlin den 6. Feb. 2011

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1- 43 VE (Schultheiss-Gelände)

Flächen

Nach meiner Kenntnis ist ein hoher Anteil von Laden- und Gewerbeflächen im Moa-Bogen sowie Gewerbeflächen im Bau des Innenministeriums (Alt-Moabit) unvermietet. Eine weitere Überschreitung der Ladenflächen von 2.500 qm über die schon 10%-ige Überschreitung des Zielkorridors hinaus erscheint nicht sinnvoll.

Verkehr

Fußgängerverkehr

Durchwegung u. Zugänge zu den Einkaufs- und Dienstleistungszentrum

Die Zugänge zu dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum müssen auch für die Bewohner von Moabit sowie die in Moabit Arbeitenden ausgerichtet sein. Die Zugänge ausschließlich über die Turm- und südliche Stromstraße sowie von den Parkebenen genügt nicht, weil fußläufige Wege und Fahrradstrecken unnötigerweise vergrößert werden. Für 10.000 Bewohner aus Moabit-Ost und die Arbeitenden vom GSZM-Gelände können durch eine Öffnung des GSZM-Geländes und eine Durchwegung der Grundstücke Lübecker Str. 46 bzw. 49 zum Schultheiss-Gelände deutlich kürzere fußläufige Einkaufswege realisiert werden. Dies lässt sich attraktiv durch eine kleine Ladenpassage auf einem der Grundstücke realisieren.

(Anlagen: Lübecker Str. 49 Haus Straßenansicht.jpg, Lübecker Str. 49 Haus 3.OG Ri. Schultheiss.jpg, Lübecker Str. 49 Schultheiss Ri. Haus.jpg)

(Anlage: Fritz Jahn Lübecker Str. 46 Hof.jpg)

(Anlage: Durchwegung Gesundheitszentrum Moabit.jpg)

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben mir ihre Gesprächsbereitschaft bezüglich einer Durchwegung zugesagt. Hierzu ist ein öffentliches Wegerecht von der Lübecker Straße zur Stromstraße durch das Schultheiss-Gelände einzutragen. Hierbei ist der derzeit als geschlossen dargestellte ebenerdige Durchgang von der Turmstraße in das Sudhaus zu öffnen, indem hier ein Luftgeschoss realisiert wird und nur im ersten Obergeschoss ein geschlossener Übergang diese beiden Baukörper verbindet.

Weiter ist ein Fußgängerzugang für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von der Perleberger Straße erforderlich, der kürzere Wege für Bewohner nördlich der Perleberger Straße bietet und die Gefahr mindert, dass die Parkhaus Ein- und Ausfahrt von Fußgängern benutzt wird, um in das Einkaufszentrum zu kommen. Auch Fahrradabstellanlagen sind in diesen Bereich vorzusehen.

Es ist besonders zu berücksichtigen, dass Moabit mit 200 Kfz/1000 Einwohner markant unter dem Berliner Durchschnitt liegt und damit im verstärktem Maß auf die Erreichbarkeit des Ladenzentrums zu Fuß oder per Rad angewiesen ist zudem generell das Fahren von Kfz-Kurzstrecken besonders hohe Emissionen verursacht.

Fahrradverkehr

Fahrradstellplätze sollen teils auf dem Gelände nachgewiesen werden und nicht als Ablösegeld an den Bezirk / Senat bezahlt werden, da im Bürgersteigbereich um das Schultheiss-Gelände für Fahrradstellplätze nicht ausreichender Platz ist.

Eine Integration von Verleihfahrrädern „StadtRAD Berlin“ muss vorgesehen werden, um u.a. Einkäufe leicht nach Hause zu transportieren.

In Kombination mit nahe gelegenen Gepäckschließfächern macht es attraktiver zu Fuß oder per Fahrrad einzukaufen weil somit Einkäufe zwischengelagert werden können, da das Auto oft nur die Funktion „Fahrbares Gepäckschließfach“ hat.

(StadtRAD Hamburg hat derzeit 73 Stationen mit 1.000 Rädern und 60.000 Nutzern und baut dieses in 2011 auf 120 Stationen aus. StadtRAD Berlin ist seit 2010 im Aufbau und mit 10 Stationen und 150 Rädern gestartet und wird es bis zu diesem Sommer auf 80 Stationen ausbauen. (Quelle: VCD-Magazin fairkehr Feb./März 2011 und www.stadtradberlin.com)

Kfz-Verkehr

Alle mir bekannten Studien lassen eine deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs erwarten, wobei Aspekte die eine darüber hinausgehende Reduzierung bewirken in den Studien noch nicht berücksichtigt wurden, welche die erheblichen Preissteigerungen der Kraftstoffe berücksichtigen die durch die Zeit nach dem Peak Oil eintreten werden.

Bei den Emissionen wird ausschließlich die Grenzwertüberschreitungen von Feinstaub und NOx bewertet ohne die Steigerung der klimaschädlichen CO₂-Emissionen zu betrachten, die durch die im Gutachten angegebenen max. 5050 (1-42 VE S.29) und durchschnittlich 2094 (1-42 VE S.64) zusätzlichen Fahrten des Quell- und Zielverkehrs verursacht werden.

Bei dem Bebauungsplan ist die neue Berliner Stellplatzbegrenzung die für den Bereich innerhalb des S-Bahnringes gelten wird und noch in diesem Jahr in Kraft treten soll zu berücksichtigen. Mit dem Baurecht auf eine hohe Anzahl von Stellplätzen wird Kfz-Verkehr mit umweltbelastenden Folgen angezogen und entspricht nicht den Verkehrsvermeidungs-, Verkehrsverlagerungs- (Modal-Split), Umwelt- und Klimaschutzziele des Landes Berlin. Die derzeit berechnete Stellplatzanzahl von 249 + 19 + 64 = 332 qm für weihnachtliches und sonntägliches Einkaufen in dem geplanten Maß mit Stellplatzreserven zu überhöhen ist hier auf keinem Fall angemessen.

Es muss geprüft werden, wie der rechnerisch dargestellten Kfz-Stellflächen reduziert werden können:

- a) Mitnutzung der Parkplätze des ehemaligen Hertie-Parkplatzes
- b) Anrechnung eines Teil der nicht ausgelasteten Stellplätze des 270 m entfernten Parkhaus des Moa-Bogens
- c) Platz für Lieferdienstfirmen vorsehen, wie es u.a. bei IKEA gelöst wurde, um private Transportfahrten zu verringern.

Das Parkhaus in dieser Bauhöhe stellt entgegen der Ausführungen (1-43 VE S.32) ein störendes Element und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Bitte prüfen Sie das vergleichsweise an dem Parkhaus Moa-Bogen aus dem Sichtachse der Lübecker Straße, wo zudem nachts ein besonders hässlicher Eindruck durch die Parkhausbeleuchtung wahrgenommen werden muss.

Energetische Standards

Im Bebauungsplan wurden keine Vorgaben für den Heizenergieverbrauch gemacht, hier wird eine Nachbesserung mit ambitionierten Energiekennzahlen gefordert, um die Berliner CO2 Emissionen einzuschränken.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen können verringert werden, wenn einige Bäume, die von der Berliner Baumschutzordnung geschützt sind, erhalten bleiben und in dem Bereich ein Restaurant mit Garten und Baumbestand integriert wird, welches die erstrebte nachgefragte Kombination „Einkaufen und Freizeiterlebnis“ (1-43 VE S.8) besondere Qualität verleiht und eine Luftbefeuchtung bewirkt sowie weitere Aufheizung entgegenwirkt.

Eine extensive Dachbegrünung ist als Ausgleichsmaßnahme sinnvoll und sollte mit einer aufgeständerten Fotovoltaik kombiniert werden, wofür fertige Lösungen am Markt sind, um einen Anteil des Strombedarfes durch Eigenerzeugung zu decken. Weitere Ausgleichsmaßnahmen können im Rahmen der Umgestaltung des Straßenraumes der Lübecker Straße durch Baumpflanzungen erfolgen.

(Vorbereitende Untersuchung Turmstraße VU_AnhangToeB.pdf 07.01.2010 - C4 Gestaltung Lübecker Straße, Lübecker Straße Gestaltung Straßenraum.jpg)

Eine sehr sinnvolle Ausgleichsmaßnahme kann durch Pacht oder Kauf des südlichen Streifens des Grundstückes Bandelstraße 27 (für das in Kürze die Bauplanung beginnt) erfolgen, um eine Durchwegung zum GSZM-Gelände von östlicher Seite zu ermöglichen *(Anlage: Durchwegung Gesundheitszentrum Moabit.jpg)*. Hiermit wird die Bandelstraße, Dreysenstraße und Wilsnacker Straße fußläufig durch das GSZM-Gelände zum Schultheiss-Areal erschlossen.

Dr. Gotthard Schulte-Tigges

Mitglied der Stadtteilvertretung Aktives Stadtzentrum Turmstraße
Mitglied des Quartiersrat Moabit Ost