

**Marianna Ratajczak**  
**Diplom-Politologin**  
[mariannaratajczak@gmail.com](mailto:mariannaratajczak@gmail.com)

Lübecker Str. 37  
VH, 2.OG rechts  
10559 Berlin

26.05.2011

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt.Stadtentwicklung  
Amt für Planung und Genehmigung  
Fachbereich Stadtplanung  
Bauleitplanung  
Herrn Granow  
Müllerstraße 146/147  
13353 Berlin

[wolfgang.granow@ba-mitte.verwalt-berlin.de](mailto:wolfgang.granow@ba-mitte.verwalt-berlin.de), [bplan.granow@ba-mitte.verwalt-berlin.de](mailto:bplan.granow@ba-mitte.verwalt-berlin.de)  
[ephraim,gothe@ba-mitte.verwalt-berlin.de](mailto:ephraim,gothe@ba-mitte.verwalt-berlin.de)

Betr.: Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan 1-43VE (ehemaliges Schultheiss-Gelände)  
Hier: Einspruch gegen den geänderten Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Granow,  
Sehr geehrter Herr Bezirksstadtrat Ephraim Gothe,  
Sehr geehrte Damen und Herren der Bezirksverordnetenversammlung Mitte,

als unmittelbar betroffene Anwohnerin aus der Lübecker Straße 37, Vorderhaus 2.OG, erhebe ich Einspruch gegen den geänderten öffentlich ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-43VE, ehemaliges Schultheiss-Gelände.

Der Investor, bzw. Vorhabenträger HLG behauptet, er hätte ERHEBLICHE Verbesserungen aufgrund der „Anregungen“ der Bevölkerung durchgeführt. Tatsächlich handelte es sich um begründete Einwände der Bevölkerung!  
Insbesondere die Einwände der am Meisten von Bedrängung und Verschattung bzw. Beeinträchtigung durch Abgase und Lärm betroffenen Anwohner der Lübecker Straße Nr 37 und 38 sind allerdings zu wenig berücksichtigt.  
Direkt an der Grundstücksgrenze zu den Höfen der Lübecker Str. Nr 38 und Nr 37 bedeutet dies, daß die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen für Neubauten immer noch nicht eingehalten werden!  
Statt wie im ersten Entwurf direkt an unseren Hinterhof angrenzend uns 15 Meter hoch mit einem gerade an der Grundstücksgrenze verlaufenden Parkhaus ganz einzumauern, und dann auf 22 Meter Höhe zu gehen, will man nun nach geändertem Plan mit der nunmehr runden Spindel mit nur 2,50 Meter Abstand von der Grundstücksgrenze Lübecker Str.38 zurückgehen. Der gesetzlich vorgeschriebene MINDESTABSTAND zur Grundstücksgrenze wäre hier mit 5,48 METERN ABSTAND DOPPELT SO VIEL, bei einer Höhe von 13,7 Metern ! Da es aus dem Haus Lübecker Str. 37 mehr Widerstand gegeben hat, ist man mit der Rundung beim Auftreffen auf das Grundstück Lübecker Str. 37 bei einem Abstand von ca 3,40 angelangt, bei ansteigender Höhe und immer noch nicht weit genug von der Grundstücksgrenze entfernt! Ansteigend geht die Spindel auf der Höhe des Seitenflügels der Lübecker Str. 37 auf 14,70 Meter Höhe und weiter hinten wird es 19 Meter hoch mit offenem

Parkdeck, wonach die HLG bei der Infoveranstaltung am 23.5.2011 sagte, 19 Meter seien inklusive Brüstung.

Dies plant der Investor HLG mit der Hoffnung auf eine AUSNAHMEGENEHMIGUNG durch die BVV-Mitglieder von Berlin-Mitte. Die BVV-Mitglieder sollen dieser „Unterschreitung der Abstandsflächen“, ( bzw. „Verlegung der Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke = NICHTEINHALTUNG DER GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN ) zustimmen. Dabei werden die Rechte der Bewohner und der Eigentümer mit Füßen getreten! Sie sollen durch ein massives Parkhaus, widerrechtlich zu hoch und zu dicht an der Grundstücksgrenze geplant, zukünftig im Schatten leben! Nachdem in den 80er Jahren durch ein Sanierungsprogramm mit teuren Baumaßnahmen mehr Licht, Luft und Sonne in die Hinterhöfe gebracht wurde, sollen die BVV-Mitglieder jetzt mal eben Alles wieder zurücknehmen und gesetzliche Regelungen außer Kraft setzen, angeblich wegen „städtebaulicher Belange“.

Ein Parkhaus mit voraussichtlich ca 350 Stellplätzen an der Perleberger Str., das auch Stellplätze für ca. 7 Feiertageinkäufe vorhalten soll und die Wohnungen der Bewohner 365 Tage im Jahr verdunkelt, soll mehr von „städtebaulichem Belang“ sein, als die Bewohner! Interessant! Für die Bewohner der Lübecker Str. 37 und 38 wird der jetzt widerrechtlich nur minimal zurückgesetzte Riesen-Parkhaus-Betonblock als Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität dargestellt, bzw. wird im Durchführungsvertrag vom 12.5.2011, § 7, davon gesprochen, „die Hofsituation insbesondere in der Lübecker Str. im Vergleich zur jetzigen Situation städtebaulich zu verbessern“. (Siehe Fotos von der jetzigen Situation und der modellhaft dargestellten geplanten Bebauung)

Von den eigenen überzogenen ersten Planungen z.B. bei Stellplatzzahlen und Gebäudehöhen ausgehend, ist jede Reduzierung eine Verbesserung. Es läßt einen an Taschenspielertricks denken.

Für die ca. 27 Mietparteien in den Häusern Lübecker Str. 37 und 38 bedeutet auch die geänderte Planung eindeutig eine ENORME RECHTLICH UNZULÄSSIGE VERSCHLECHTERUNG DER WOHN-,ARBEITS- und LEBENSITUATION. (Siehe Fotos von der jetzigen Situation und der modellhaft dargestellten geplanten Bebauung gemäß Änderungsplan im Maßstab 1:200 selbst erstellt, nach neuerem Messen müßte der Seitenflügel Nr. 37 mehr nach innen stehen, da der Hof enger ist, als auf diesem Foto)

Mit der bisherigen Situation sind wir zufrieden. Das denkmalgeschützte Haus E stammt aus dem 19. Jahrhundert und ist an der Grundstücksgrenze ansteigend ca 6 – 7,30 Meter bis auf 10,50 Meter hoch. Alle Mieter im Seitenflügel und in den Vorderhäusern bekommen z.Zt. Licht, Luft und Sonne aus dem Süden und Westen.

Die vom Investor behauptete Verbesserung würde es auch nach den geänderten Plänen nicht geben. Auch die Vorderhausbewohner der Häuser Lübecker Str. 37 und 38 sind beeinträchtigt von der Verschattung und Verdunklung ihrer Wohnungen. Für sie gibt es auch nach den vorgebrachten Einwänden bei den Änderungen immer noch kein Verschattungsgutachten!

Ich erhebe daher Einspruch gegen die immer noch bestehende Bedrängung und Verschattung durch einen zu nahen und zu hoch und massiv geplanten Baukörper des Parkhauses.

Da es sich um einen Neubau handelt, kann die HLG sich nicht an der alten Bestandsbebauung aus dem 19. Jahrhundert orientieren, es sei denn, sie saniert das Haus E in der Bestandshöhe von maximal 6 – 10,50 Meter.

Ich fordere ein Verschattungsgutachten auch für die Rückseite der Vorderhäuser der Lübecker Str. 37 und 38.

Der Investor meint, mit der Aussage, die VH hätten ja Sonne von Osten, sein Werk getan zu haben! Die Vorderhäuser an dieser Seite der Lübecker Str. erhalten allerdings kaum Sonne von Osten, da es gegenüberliegende Häuser und auch das noch höhere Gebäude des ehemaligen Krankenhauses Moabit im Osten gibt.

Die HLG sagt sinngemäß zu der von ihnen geplanten Verschattung, daß Menschen, die nach Norden heraus wohnen, ja auch noch menschenwürdige Wohn- und Lebensverhältnisse hätten. Das ist zynisch! Hier geht es um das Vorhaben, einen von 3 Seiten hoch umbauten Hinterhof auch von der vierten Seite hoch zu umbauen und damit weiter zu verdunkeln!

Wahrheitsgemäß müßte der Investor schreiben: `Wir verschlechtern ihre Wohn- und Lebenssituation in der Lübecker Str. 37 und 38, aber wir sind sicher, daß wir dafür die Ausnahmegenehmigung der BVV-Mitglieder von Mitte bekommen, weil wir sagen, dass Autostellplätze wichtigere städtebauliche Belange darstellen als die Anwohnerinteressen.`

Der Investor hat schon beim ersten vorhabenbezogenen Bebauungsplan im März behauptet, ein Zurückgehen von der Grundstücksgrenze der Lübecker Str. 37 und 38 würde das ganze Projekt mit dem „Ankermieter Kaufland“ gefährden. Jetzt geht es, 2,50 Meter abzurücken. Planungstechnisch geht sicherlich auch mehr und auch in anderer Aufteilung. Die Architekten müssen sich nur Gedanken darüber machen.

Ich wende ein, daß auch im geänderten Plan die Stellplätze weiterhin zu viele und das Parkhaus zu hoch ist.

Ich wende ein, daß auch bei der geänderten Planung zu viel zusätzlicher Autoverkehr in den Stadtteil gezogen werden soll. Daraus würde eine Zunahme an Beeinträchtigungen der Anwohner erfolgen , durch Lärm und Abgase. Bei Westwind würden die Abgase in die Höfe der Lübecker Str. gedrückt. Die Bewohner können sich davor nicht schützen.

Ich fordere, auf das Parkhaus zu verzichten, bzw es auf jeden Fall um 2 Geschosse zu reduzieren, evtl. auch eine Rückbauverpflichtung aufzunehmen, wenn es nicht ausgelastet ist.

Ich erhebe Einspruch dagegen, daß die Schlucht von ca 2,50 Metern als Durchwegung von der Perleberger Str. aus bis zur Ladenstraße dargestellt wird. Selbst der frühere „Mauerstreifen“ in Berlin zu Zeiten der deutsch-deutschen Teilung war breiter. Man bekäme Platzangst, 2 Menschen können gerade nebeneinander hergehen.

Ich fordere eine breitere komfortable Durchwegung, die weder Angst-Raum noch Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Schmutz darstellt.

Ich wende ein, daß das Gesamtprojekt auch nach den geänderten Plänen weiterhin zu groß ist für Moabit und den Zielen des „Aktiven Stadtteilzentrums“ durch die zu hohe Einkaufsflächenzahl widerspricht.

Die potenziellen Kunden würden nicht in die wiederzubelebende Turmstraße gehen, sondern vom Einkaufszentrum (EKZ) auf dem Schultheissgelände `geschluckt`. Ein belebender Impuls für die Turmstr. wäre nicht zu erwarten.

Für die übrigen Läden und auch für das jetzt verkaufte ehemalige Woolworth-Gelände und das jetzt verkaufte Hertie-Gelände bliebe nicht mehr genug Einkaufsfläche und Kundeninteresse. Wer in Moabit lebt, weiß, daß die Kaufkraft der Moabiter Bewohner sehr

begrenzt ist. Und wer in Berlin lebt, weiß auch, daß es in anderen Berliner Stadtteilen genug EKZs gibt.

Warum sollten also die auswärtigen Kunden so scharf sein auf das EKZ in Moabit???  
Und unbedingt mit ihren Autos für teurer werdendes Benzin durch die Stadt fahren und das Parkhaus bevölkern wollen, um zu Kaufland oder zu ähnlichem Selbstbedienungsladen zu fahren, die es in Berlin schon genügend gibt???

Das ganz in der Nähe liegende Parkhaus des Moa-Bogens steht bereits fast leer.

Das von der HLG entwickelte Einkaufszentrum „Tempelhofer Hafen“ ist nicht ausgelastet und weist auch nach 2 Jahren Betrieb Leerstand bei den Ladenlokalen auf. Es scheint unrentabel zu sein. Dies EKZ gilt doch als Vorbild für das Schultheiss-Vorhaben. Es würde sich lohnen, hierauf mehr zu blicken und zu sehen, wie sich die Rentabilitätseinschätzungen der HLG hier bewahrheitet haben. Möglicherweise wissen Ihre KollegInnen im Bezirksamt Tempelhof mehr.

Selbst der Senat von Berlin befürchtet „Durch den Bau eines Einkaufszentrums nördlich der Gebietskulisse (Paechbrot-Areal) und bei Realisierung der Planungen für das Schultheiss-Areal besteht jedoch aufgrund der über den Entwicklungsbedarf hinausgehenden Verkaufsflächenzunahme (+27.400 qm gegenüber dem festgestellten maximalen Entwicklungsbedarf von + 19.000 qm gemäß StEP Zentren) die Gefahr eines Überangebots an Verkaufsfläche.“ (Der Senat von Berlin- Stadt IV C 11, „Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“, vom 15.3.2011)

Da ich davon ausgehe, daß der vom Investor erwartete Kundenstrom und PKW-Strom aus den anderen Berliner Stadtteilen ausbleibt, befürchte ich auch nach den geänderten Plänen eine INVESTITIONSRUINE im nördlichen Teil mit dem überdimensionierten Parkhaus und der großen Fläche für Kaufland und der hohen Zahl an Ladeflächen.

Ich fordere, eine Investitionsruine im nördlichen Teil des Plangelandes von vornherein zu verhindern. Jetzt haben die BVV-Mitglieder darauf noch Einfluß! Wenn es gebaut ist, wird es schwer sein, einen Rückbau durchzusetzen, bzw. eine Rückbauverpflichtung müßte von vornherein vertraglich festgelegt werden.

Ich wende ein, daß durch die jetzt verkauften Grundstücke des ehemaligen Woolworth-Geländes und des jetzt verkauften ehemaligen „Hertie-Geländes“ und durch das bereits eröffnete Moa-Bogen-Center eine neue Situation bezüglich der zur Verfügung stehenden Einkaufsflächen entstanden ist, die eine zu hohe Auslastung des denkmalgeschützten ehemaligen Schultheiss-Geländes überflüssig macht. 2007 stellte es sich noch anders dar. Ab 2007 hätte die HLG schon in die Gänge kommen können, hat aber erst jetzt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingereicht. Warum?

Jetzt gibt es veränderte Rahmenbedingungen. Darauf müssen die Stadtplaner und PolitikerInnen des Senats und des Bezirks Mitte reagieren!

Ich fordere, daß unter den jetzigen Bedingungen nicht festgehalten wird an dem meiner Meinung nach rückschrittlichen, nur autogerechten und mehr Verkehr-, Lärm und Abgas produzierenden überdimensionierten Großprojekt, das auf Kosten von Anwohnern geht. Oder wurden dem Investor etwa vor der Bürgerbeteiligung Versprechen gemacht?

Zudem wende ich ein, daß der nördliche Teil des Schultheiss-Geländes mit der großen Einkaufsfläche für Kaufland (oder eine andere Selbstbedienungs-Firma? Ist Kaufland noch aktuell?) und dem großen hohen Parkhaus nicht im Bereich des „aktiven Stadtteilzentrums“ Turmstr. liegt. (Siehe Durchführungsvertrag S. 3 Präambel: „Das Plangebiet liegt teilweise im

Bereich des „Aktiven Zentrums Turmstraße“) Nur im Sanierungsgebiet „Mitte: Turmstr.“ liegt es vollständig, was allerdings etwas Anderes ist.

Im Norden, wenige 100 Meter entfernt liegt schon der Moa-Bogen mit viel Einkaufsflächen und fast leerstehendem Parkhaus. Hat die HLG schon eine Genehmigung für die EKZ-Bebauung auf dem nördlichen Plangebiet des Schultheiss-Geländes? Auf welcher Grundlage sollten die BVV-Mitglieder von Mitte dies genehmigen? Mangel an Einkaufsmöglichkeiten neben Moa-Bogen und Penny?

Ich fordere, zu prüfen, ob im nördlichen Teil des Plangebietes überhaupt die vorgesehene Masse an Einkaufs- und Parkfläche mit den dazugeplanten Laderampen gebaut werden darf.

Ich wende ein, daß die Interessen und bisherigen Einwände der Bevölkerung nur auf Druck ein wenig berücksichtigt wurden. Offenbar war vom Vorhabenträger HLG bei der ersten Planung angenommen worden, daß Moabiter Anwohner sich nicht gegen die Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen wehren würden und dass die Bezirksverordneten von Mitte sich nicht umfassend um die Bewohnerbelange kümmern. Erst auf Druck von Betroffenen und einzelnen Bezirksverordneten wurden Info-Veranstaltungen durchgeführt, die sehr kurzfristig angesetzt wurden und kaum rechtzeitig bekannt gemacht werden konnten. Die Frist für Einwände gegen die geänderten Planungen ist auch jetzt wieder sehr kurz. Wie sollen sich normale Bürger innerhalb von maximal 1 – 2 Wochen mit der komplizierten Materie vertraut machen und die kritischen Punkte erkennen können???

Selbst die BVV-Mitglieder, die über das Bauvorhaben entscheiden sollen, dürften damit Probleme haben. Wir sind nicht alle Architekten oder Baurechtler, oder?!

Ich fordere daher mehr Zeit und Möglichkeit für die Beteiligung der Bevölkerung und für die Prüfung des Vorhabens durch die Bezirksverordneten von Mitte.

Warum jetzt die Eile? Die HLG hat selbst 3 Jahre verstreichen lassen und jetzt soll auf Kosten der Moabiter Bevölkerung Alles schnell durchgezogen werden!?

Ich fordere eine ausführlichere Information der Bevölkerung und die Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Entwicklung des „Aktiven Stadtteilzentrums Turmstraße“ unter den neuen Rahmenbedingungen mit Beteiligung der Bürger.

Ich fordere hierzu die Erstellung eines Modells zum gesamten aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Schultheiss-Gelände, das im ehemaligen Rathaus Tiergarten aufgebaut werden sollte und für die Moabiter zugänglich gemacht werden sollte, damit sich die Bürger und Bezirksverordneten ein Bild machen können, ohne erst Baufachleute werden zu müssen.

Ich wende ein, daß die HLG im geänderten Plan nur an den Punkten Änderungen vorgenommen hat, die von den Bewohnern kritisiert worden sind, die in der Lage waren, so sehr kurzfristig Einwände zu formulieren.

Diejenigen Anwohner, die sich in der Kürze nicht ausreichend informieren konnten, wurden nicht berücksichtigt. Insbesondere viele Anwohner mit Migrationshintergrund haben besondere Schwierigkeiten mit der vorliegenden Art der Einspruchsmöglichkeiten. Dies gilt ebenso für viele ältere Anwohner.

Auch die Anwohner der Perleberger Str. und der Turmstraße, die vom zusätzlichen PKW-Verkehr, von Belastungen durch Parkhausdeck, PKW- und LKW-Zufahrten, Laderampen und Zufahrt zur Tiefgarage auch betroffen sind, wurden nicht berücksichtigt. Selbst beim Durchführungsvertrag ist zum Punkt Sichtschutz beim offenen Parkdeck nur die Rede von der Lübecker Str., obwohl die Anwohner von der Perleberger Str. und Stromstraße von Licht,

Lärm und Abgasen auch betroffen sein würden, bei Realisierung des geplanten Parkhauses. Ich halte fest, daß Herr Diesen auf der Info-Veranstaltung versichert hat, daß das Parkhaus zumindest bis zum oberen Parkdeck an den Fassaden und nach oben geschlossen sein würde.

Ich fordere auch, zu prüfen, ob eine Zufahrt zur Tiefgarage von der Stromstraße gegenüber des ehemaligen Hertie-Geländes möglich ist, da hier keine Bewohner so unmittelbar gestört würden. Auch an dieser Stelle gibt es schon eine Einfahrt und es wird alles südlich dieser Einfahrt abgerissen.

Ich wende ein, daß weiterhin im nördlichen Teil durch den Abriss denkmalgeschützter Gebäude, wie Haus E, und die massive Neubebauung mit gesichtslosem Parkhaus und Laderampen auf die spezifische Qualität verzichtet wird, die das Schultheiss-Gelände für Moabit bietet.

Weder die geplante Bebauung noch die geplante Nutzung bieten etwas Besonderes und würdigen die einmalige denkmalgeschützte Qualität des Standortes.

Hier wäre anstelle einer überdimensionierten Kaufhalle und eines überdimensionierten Parkhauses ein Standort für die behutsame Stadtentwicklung mit der Möglichkeit zur Schaffung angenehmer öffentlicher Räume für kostenlose Aufenthalts- und Freizeitgestaltung, Kommunikationsorte für die Anwohner, Ort für Kultur, Kinder- und Jugendeinrichtungen, die in Moabit fehlen. Nur Räume für Konsum sind vorgesehen. Selbst der Senat weist darauf hin, daß in Moabit „kulturelle Einrichtungen fehlen...“, „Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche“ fehlen, „Kino und Theater“ fehlen und daß Orte „der Kommunikation und der Identifikation mit dem Stadtteil „ gefördert werden sollen, ebenso wie „ Unterstützung von Nachbarschaften und des Gemeinwesens sowie der Aktivierung und Einbeziehung der Mitwirkungsbereiten“.

(Der Senat von Berlin, Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15.3.2011, zum Punkt: Sanierungsgebiet Mitte - Turmstraße)

Im Falle der vom vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigten Bewohner der Lübecker Str. 37 wird riskiert, daß eine jahrzehntelang gewachsene Nachbarschaft auseinanderfällt, weil Mieter aufgrund der massiven Verschlechterung der Wohnsituation wegziehen würden.

Ich fordere, die geplante Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes zurückzunehmen und beim Bestand der denkmalgeschützten Gebäude andere sinnvolle Nutzungen wie oben beschrieben, zu planen.

Eine Neubebauung an den Rändern der Turmstraße/ Ecke Stromstraße befürworte ich. Diese würde aber meines Erachtens für diesen Standort und dieses Schultheiss-Gelände ausreichen.

In diesem Zusammenhang fordere ich nochmals ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der übrigen Einkaufsflächen in der Turmstraße, im Moa-Bogen und in der Markthalle sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen zur Verbesserung der öffentlichen Räume in Moabit, wie z.B. des Kleinen Tiergartens.

Ich bitte die Mitarbeiter des Bezirksamts Mitte und die Bezirksverordneten von Mitte, meine Einwände als langjährige Moabiterin und direkt Betroffene Anwohnerin zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Marianna Ratajczak