

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung,  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstr. 146  
1. Etage, Zi. 166 und 167

13353 Berlin

Berlin, den 28.11.13

Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan 1-91B

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-91B, hier: frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB machen wir die folgenden  
Einwendungen geltend:

1. Das Gebiet wird im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Das Gebiet dient aber vorwiegend zum Wohnen. Nach mündlicher Auskunft ist nicht vorgesehen, diese Nutzung zu ändern – allenfalls soll das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbe zugunsten der Wohnnutzung verändert werden. Im Gegenteil soll dieser B-Plan nun seit mehr als 100 Jahren die dort existierende Wohnnutzung legalisieren. Der Grund, weshalb hier dennoch ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll, ist, dass mehr Lärm erwartet wird, als in einem Wohngebiet zulässig wäre. Es ist unseres Erachtens ein Missbrauch der Festlegung, nicht von der tatsächlichen und geplanten Nutzung, sondern davon auszugehen, dass ungeachtet der tatsächlichen Nutzung ein höheres Maß an Störungen erlaubt sein soll, als in auf diese Art genutzten Gebieten erlaubt ist. Diese „Umwidmung“ verletzt deshalb die Rechte der Anwohner\_innen.

Das gesamte Gebiet sollte als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Das existierende Hotel/Beherbergungsbetrieb wäre ausnahmsweise zulässig und hätte Bestandsschutz. Jedoch könnte bei einer Umnutzung darauf hingewirkt werden, dass keine weitere störende Nutzung entsteht.

Die Botschaft kann als Sondernutzung eingetragen werden. Alle Gewerbe, die der Versorgung des Wohngebiets dienen, wären weiter zulässig. Für WA spricht außerdem die erklärte Absicht in dem an den Geltungsbereich nördlich anschließenden B-Plan WA auszuweisen. Auch dort wird es einen geringen Anteil Gewerbe geben.

2. Unserer Meinung nach sollte das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, und zwar gemäß den bisherigen Gegebenheiten (Seite 9 der Begründung) mit einer GRZ von 0,3 und 3-5 Vollgeschossen. Damit wird einer zu starken baulichen Nach-Nutzung vorgebeugt, die entstehen könnte. Daher ist ein einfacher B-Plan unserer Meinung nach nicht sinnvoll. Auch wenn in der Begründung unter II.1. Behauptet wird, dass „neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kein Erfordernis für weitere qualifizierende Festsetzungen“ bestünde,

halten wir eine Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung für wichtig. Die bestehenden Gebäude/Nutzungen genießen Bestandsschutz. Sollten diese jedoch abgerissen oder umgenutzt werden und die Grundstücke anders bebaut werden, so sind im dann geltenden B-Plan hierfür weitere qualifizierende Festsetzungen notwendig. So könnte auch der existierenden Gefahr weiterer Verdichtung durch Aufstockungen entgegen gewirkt werden.

3. positiv sehen wir den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich.

4. Wir halten es nicht für sinnvoll das ganze Flurstück südlich der Lehrter Straße 6-8 als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer auszuweisen. Wir sind der Meinung, dass die fünf Kleingärten an der Döberitzer Verbindung, die wir natürlich für Radfahrer und Fußgänger unbedingt wünschen, nicht stören. Der Platz ist ausreichend für Radfahrer und Fußgänger und aus ökologischen Gründen und als Abwechslung im Stadtbild stellen die fünf Kleingärten eine interessante Abwechslung dar. Weitere Bäume in einer Rasenfläche sind nicht so interessant, wie die intensiv genutzten Gärten, in denen Kinder spielen, die in der direkten Nachbarschaft wohnen, in denen Gemüse angebaut wird. Es sollten nur Auflagen gemacht werden, die Zäune nicht ganz so hoch blick dicht zu verhängen. Eher sollten Hecken als Schutzpflanzungen angelegt werden. Das entspricht auch der Zielsetzung des Teilplans Erholung und Freiraumnutzung des Landschaftsprogramms (LaPro). Falls Sie diesem Vorschlag nicht folgen, müssen unbedingt für die Gärtner Ersatzparzellen bereit gestellt werden.

4. Die existierenden Vorgärten sollen nicht in die Straßenfläche integriert werden, sondern als Vorgärten festgesetzt werden. Das kann durch textliche Festsetzung oder per PlanZ VO 90 5 geschehen. Die Zielstellungen des LaPro sind für Behörden verbindlich und die Festsetzung der Vorgärten (wie auch Erhalt oder Ergänzung anderer Grünstrukturen) entspricht der Zielsetzung. Denn der Teilplan Landschaftsbild des LaPro fordert für das Gebiet den Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume, die Wiederherstellung von Alleen, Stadtplätzen und Vorgärten, sowie die Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern.

5. Außerdem sollten die im Bestand vorhandenen Straßenbäume und sonstige Begrünung festgesetzt werden, damit die Bebauungsplanung auch ökologisch und nachhaltig wirkt (Straßenbäume gemäß BauGB Anl. PlanZVO 90 5 Planzeichenverordnung durch „Erhaltung: Bäume“ gesichert bzw. ggf. mögliche Lückenschließungen durch „Anpflanzen: Bäume“ ergänzt). Der Grünstreifen, in dem die Straßenbäume stehen, sollte qualitätsmäßig verbessert werden, daher sollte er als Grünfläche ausgewiesen werden.

6. Soziale Infrastruktur/Spielplätze, S. 5: Es ist nicht ersichtlich, dass der Spielplatz an der Seydlitzstraße eigentlich zwei Spielplätze sind. Wenn das geändert würde, könnten Irritationen vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Susanne Torka)