

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-7b-1 VE

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-7b-1 VE für die Grundstücke Turmstraße 28 und 29, Stromstraße 60-62 sowie eine Teilfläche der Verkehrsfläche der Stromstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anzeigen in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung, Tagesspiegel) am 31.01.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 03.03.2020 durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Unterlagen und Abgabe einer Stellungnahme im Fachbereich Stadtplanung und zusätzlich über das Internet (www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte und auf der Beteiligungsplattform unter www.mein-berlin.de).

Vor-Ort nahmen sechs Bürgerinnen und Bürger Einsicht in die Unterlagen. Schriftliche Stellungnahmen wurden von insgesamt 10 Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	Bürger 1	04.02.2020	<p>Ich schlug in der Vergangenheit – mehrfach – der „Senatsverwaltung für Verkehr“ und detailliert dem „Direktor U-Bahn“ der BVG – Berliner Verkehrsbetriebe – vor, dass die später in OST-WEST-Führung durch Moabit verlaufende Großprofil-U-Bahn-Tunnelstrecke nicht mehr im Verlauf der Turmstraße gemäß der Altplanung verlaufen sollte, - sie soll ja jetzt als Straßenbahn verkehren. Sondern die – neue – U-Bahn soll in Parallel-Lage zur Ist-U9 (später U10) – Nord-Süd-Tunnel-U-Strecke und -station „Turmstraße“ verlaufen, so dass neben dem IST-U9-Tunnelbahnsteig der Haltestelle „Turmstraße“ ein zweiter – gleichartiger – Tunnelbahnsteig, in ähnlicher Tiefenlage, - östlich oder westlich – anzuordnen wäre! (4 gleisige Richtungs-Umsteige-Haltestelle)</p> <p>Es ist also äußerst sinnvoll wenn nun also im nordöstlichen Winkel der Straßen Turmstraße / Wilhelmshavener Str., für welchen der B-Plan Geltung erlangen soll, man so viel Platz im Untergrund frei lässt, d.h. das entstehende Gebäude soweit von der Wilhelmshavener Straße abgerückt wird, dass ggf. auf der Ostseite des Ist-U9-Tunnelbahnsteig ein weiterer U-Bahnsteig – optional – später baulich möglich sein wird!</p> <p>Alternativ schlug ich der BVG auch vor, dass der zweite U-Bahnsteig und der nördlich anschließende U-Tunnel auch östlich der östlichen Gebäudezeilen-Bebauung der Wilhelmshavener Str. liegen könnte, somit würde der Gebäudekomplex nach II-7b-1 VE unterquert werden, wofür bei Neubauten ggf. auch schon Vorsorge zu tragen wäre, um die spätere Nord-Süd-U-Bahn-Tunnel- und Bahnsteigsanlage nicht zu verhindern.</p> <p>[Hinweis: Verlaufsskizze beigelegt]</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine konkrete Planung für eine U-Bahnlinie, deren Trassenführung der von Bürger 1 vorgeschlagenen Lösung gleicht, liegt nicht vor. Sie ist auch nicht Bestandteil der übergeordneten Planungsebenen, wie z. B. dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen öffentlichen Belange haben die zuständigen Behörden und die BVG keine Hinweise zu einer beabsichtigten U-Bahnlinie in der Nähe des Geltungsbereichs gegeben. Des Weiteren sind derzeit keine Diskussionen auf der politischen Ebene bekannt, in denen eine entsprechende Trasse vorgeschlagen wird.</p> <p>Daher besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Rechtfertigung, die private Grundstücksnutzung durch die Freihaltung von Flächen einzuschränken. Angesichts der vorliegenden Erkenntnisse besteht auch keine Veranlassung von der städtebaulich erwünschten engeren Fassung der Stromstraße im Kreuzungsbereich mit der Turmstraße abzusehen und dafür Teilflächen der bestehenden Straßenverkehrsfläche an den Vorhabenträger zu veräußern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden und zukünftigen Straßenquerschnitts der Stromstraße und den südlich an die Turmstraße angrenzenden Freiflächen, die die Anlage eines U-Bahnhofs begünstigen.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
2	Bürger 2	03.02.2020	<p>Ob der Herr Stiefel in Ingolstadt eine Ahnung von Moabit hat, außer dass es sehr zentral gelegen ist?</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Welchen Einzelhandel im Erdgeschoss und 1. Geschoss kann er sich vorstellen? Gegenüber im Schultheiss-Quartier sieht es miserabel aus, viele Geschäfte haben zu gemacht, und die am 1. Stock, die noch überleben, werden ins Erdgeschoss umziehen. Am 1. Stock sollten Büros einziehen.</p> <p>Die Nutzung von Wohnungen an dieser sehr befahrenen Kreuzung macht wenig Sinn, was ist das für eine Lebensqualität? Ich kann mir nicht vorstellen, dass Leute dort umziehen, außer die, die keine Wahl haben und nur eine geringe Miete bezahlen können.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Entwicklung im Schultheiss – Quartier ist dem Plangeber bekannt. Ungeachtet dessen befindet sich das Vorhaben an einem prominenten Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Turmstraße, was eine moderate Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Vorhabens rechtfertigt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans II-7b von 1978 bereits über umfassende Baurechte auf dem Grundstück verfügt. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (1977) fest. In diesem ist eine unbeschränkte Einzelhandelsentwicklung zulässig. Insofern stellt die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Begrenzung der Flächen für Einzelhandel auf eine Fläche von ca. 13.000 m² einschließlich der bestehenden Flächen im ehemaligen Hertie-Gebäude bereits eine die örtliche Situation berücksichtigende Beschränkung dar. Die zuständigen Fachbehörden haben zudem im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung geäußert.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Als Grundlage für das dem Vorhaben zu Grunde liegende städtebaulich-hochbauliche Konzept wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Eine der Kernaufgaben im Gutachterverfahren bestand darin, ein Konzept zu entwickeln, welches trotz der vorliegenden Schallbelastung ruhige und qualitätvolle Wohnlagen ermöglicht. Dem ausgewählten Konzept des Büros Steimle Architekten gelingt dies in hohem Maße. Das Entscheidungsgremium aus Fachleuten hat in seiner Bewertung wie folgt formuliert: „Der Entwurf erzeugt darüber hinaus durch seine städtebauliche Konfiguration mit einer</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Denn bleibt es nur Büros und Verwaltungseinrichtungen übrig, die ich mir vorstellen könnte.</p> <p>Und ich finde sehr schade, dass der Blumenladen an der Ecke dieser Kreuzung, im Erdgeschoss, vor allem mit der kleinen Gärtnerei dann weg sein wird. Sie sind die einzige in Moabit und eine Bereicherung für den Kiez, auch eine Art sozialer Treffpunkt mit ihrer freundlichen und authentischen Präsenz. Soviel ich weiß, haben sie noch nichts anderes in Moabit gefunden, wo sie bleiben möchten. Das wäre ein sinnvoller Laden für die Gegend, wenn sie blieben. Sonst bleibt uns für Pflanzen und Bäumchen nur Hellweg übrig.....</p>	<p>kammartigen Struktur im Blockinnenbereich – die auch nach Süden ausgerichtete Wohnungen schafft – eine hohe Wohnqualität. Ebenfalls werden die Erfordernisse des Schallschutzes überzeugend umgesetzt; neben einer Vielzahl an durchgesteckten Wohnungen im Blockrand werden im Innern vollständig abgeschirmte Bereiche geschaffen. Weiterhin generiert die Arbeit durch ein vernetztes Freiraumsystem gemeinschaftliche und private Freiflächen, die trotz der hohen baulichen Dichte zu einem deutlich wahrnehmbaren und nutzbaren Grünflächenanteil im Gebiet führen und damit zur bereits erwähnten hohen Wohnqualität beitragen und zusätzlich zu einer optimalen Flächenausnutzung führen.“</p> <p>In Verbindung mit den im weiteren Verfahren auf Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung noch zu formulierenden textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm können attraktive Wohnungen geschaffen werden, die unterschiedliche Nachfragegruppen mit Wohnraum versorgen können.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine ausschließliche Nutzung des Standorts für Büro- und Verwaltungseinrichtungen scheidet aus vorgenannten Gründen aus.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Flächen des Plangebiets stellen in ihrer derzeitigen extensiven Bebauungs- und Nutzungsstruktur am Eckbereich der Strom- und Turmstraße eine städtebauliche Entwicklung dar, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt. Hierzu zählt prinzipiell auch die städtebauliche Situation und das Erscheinungsbild des Blumenladens. Eine bauliche Entwicklung des Standorts war insofern – auch vor dem Hintergrund bereits bestehender Bau-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				rechte – jederzeit zu erwarten und hätte ebenfalls zu einem mindestens temporären Entfall des Standorts des Blumenhändlers geführt. Durch die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Vorhabens steht dem Inhaber nach Realisierung des Vorhabens zudem eine Rückkehrmöglichkeit an den Standort zur Verfügung.
3	Bürger 03	18.02.2020	Das Gebiet ist hochverdichtet. Durch das Bauprojekt erhöht sich die bauliche Dichte weiter. Eine intensive Begrünung der Dachflächen (nicht nur ein bisschen Sedum) wäre wünschenswert, eine Begrünung der Fassaden wäre an dieser prominenten Ecke ein zusätzlicher Hingucker. Fördermaßnahmen dazu gibt es ja bereits in Berlin (1000-Dächer-Programm!). In Paris wird auf vielen Dächern sogar schon Gemüse angebaut; das geht auch in Kombination mit PV-Nutzung...	Kenntnisnahme. Die Möglichkeiten zur Realisierung einer intensiveren Dachbegrünung und einer teilweisen Fassadenbegrünung werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger ebenso geprüft, wie die Installation von Photovoltaikanlagen. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass ein wesentlicher Anteil der Dachflächen innerhalb des Vorhabens für eine multifunktionale Nutzung, u. a. als öffentliche Promenade sowie für private Terrassen- und Freiflächen sowie Kinderspielplätze zur Verfügung stehen sollen. Dies steht teilweise im Widerspruch zu einer intensiven Begrünung bzw. der Nutzung für Photovoltaikanlagen. Eine Teilbegrünung der Dachflächen wird in jedem Fall Bestandteil der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sein, da sie mindernde / ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima, die Insektenfauna und die Versiegelung hat.
4	Bürger 04 Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN)	27.02.2020	Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im o. g. Verfahren ist geplant, das derzeit nahezu vollversiegelte Grundstück neu zu bebauen. Das begrüßen wir ausdrücklich.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Dennoch sollten im Zusammenhang mit dem allgemein anerkannten Klimawandel, aber auch zu Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse vor Ort blaugrüne Gestaltungsmöglichkeiten in das Werkstattverfahren bzw. in den B-Plan einfließen https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf</p> <p>An der Grenze zu den Nachbargrundstücken in der Wilhelms-havener Straße und Stromstraße stehen einige alte, nach BaumSchVO geschützte Bäume. Diese sollten möglichst erhalten bleiben, schon um die Aufenthaltsqualität auf dem Spielplatz zu erhalten.</p> <p>Zusätzlich könnten die kleinklimatischen Verhältnisse für die späteren Bewohner und Arbeiter dahin gehend verbessert werden, wenn die verschiedenen Dachebenen, aber vor allem auch die Fassaden begrünt werden. Denkmalgeschützte Häuser können ebenfalls begrünt werden, wenn diese saniert werden. Die Dach- und Fassadenbegrünung würde auch den Innenbereich zu den Nachbargrundstücken aufwerten. Dabei wäre es wichtig, von Anfang an darauf zu achten, dass für die Dächer eine Mindestsubstratdeckung festgesetzt wird, die es erlaubt, auch Sträucher und ggf. kleinere Bäume zu pflanzen (Intensiv-Dachbegrünung). Somit kann auch die Retentionsfunktion der Dächer deutlich erhöht werden, wenn sonst keine Flächen zur Versickerung von Regenwasser vor Ort erhalten bleiben, wie es gesetzlich verankert ist. (https://www.regenwasseragentur.berlin/rechtliche-vorgaben/) Das muss demzufolge in Neubauvorhaben beachtet bzw. festgeschrieben werden. Dach- und Fassadenbegrünungen sollten ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Möglichkeiten zur Realisierung einer intensiveren Dachbegrünung und einer teilweisen Fassadenbegrünung sowie der Rückhaltung von Regenwasser auf Dachflächen werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger ebenso geprüft, wie die Installation von Photovoltaikanlagen. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass ein wesentlicher Anteil der Dachflächen innerhalb des Vorhabens für eine multifunktionale Nutzung, u. a. als öffentliche Promenade sowie für private Terrassen- und Freiflächen sowie Kinderspielplätze zur Verfügung stehen sollen. Dies steht teilweise im Widerspruch zu einer intensiven Begrünung bzw. der Nutzung für Photovoltaikanlagen. Eine Teilbegrünung der Dachflächen wird in jedem Fall Bestandteil der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sein, da sie mindernde / ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima, die Insektenfauna und die Versiegelung hat. Auf Grund des vorgesehenen Anbaus an die nördliche und westliche Grundstücksgrenze ist ein Erhalt der Bäume auf den Nachbargrundstücken wegen ihrer geringen Entfernung zur Grundstücksgrenze überwiegend nicht möglich. Auch im südlichen Teil der Stromstraße ist ein Erhalt der Straßenbäume nicht möglich. Städtebauliches Ziel ist es, die bestehende Straßenflucht der Stromstraße soweit wie möglich an den Kreuzungsbereich der Strom- mit der Turmstraße heranzuführen, um eine bauliche Fassung zu ermöglichen. Die in den 70er Jahren aus verkehrlichen Erwägungen geplante wesentliche Aufweitung des Verkehrsraums entspricht hingegen nicht mehr den aktuellen Zielstellungen. Ein Ausgleich für die Baumverluste erfolgt auf Grundlage der Baumschutzverordnung. Der bestehende Spielplatz auf dem Vorhabengrundstück wird verlagert.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die festgestellten Brutvogelnester des Haussperlings müssen vor Gebäudeabriss oder –sanierung an geeigneter Stelle (nicht an Bäumen) in unmittelbarer Umgebung, spätestens jedoch mit Neuerrichtung des Gebäudes ausgeglichen werden. Um einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen dauerhaft geschützter Niststätten nach §44 BNatSchG zu vermeiden, bietet sich ein Ausgleich vorab an, wobei mehr Angebote geschaffen werden müssen, als vorhanden waren, da nicht immer alle Nistmöglichkeiten direkt angenommen werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Artenschutzkonzept erarbeitet und mit dem FB Naturschutz abgestimmt worden.</p> <p>Es sieht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor, die als verbindliche Regelungen in den Durchführungsvertrag übernommen werden sollen.</p> <p>Minderungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenregelungen bei Gehölzrodungen • Bauzeitenregelungen bei Gebäudeabrissen • Kontrolle der zu fällenden Bäume auf ganzjährig geschützte Lebensstätten für Fledermäuse sowie deren Besatz • Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf ganzjährig geschützte Lebensstätten für Fledermäuse sowie deren Besatz • Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter • Gewährleistung eines Mindestanteils an naturwirksamer Fläche (Mindestens im Rahmen des durch den Landschaftsplan geforderten BFF) • Umweltbaubegleitung <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen • Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden • Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter an Bäumen und Gebäuden.

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Da an diesem Ort sowohl Gewerbe- als auch Wohnangebote geschaffen werden sollen, ist für die Förderung der Gesundheit des Menschen bei der Beleuchtung auf ein modernes Lichtkonzept zu achten. Die Beleuchtung sollte auf das Mindestmaß begrenzt werden. Werbeanlagen sollten nicht auf Bereiche ausgerichtet werden, wo Menschen wohnen und schlafen oder gänzlich unbeleuchtet sein. Eine Ausrichtung des Beleuchtungskegels über den Horizont hinaus sollte vermieden werden. Ggf. können Teilbereiche auch mit Dimmungstechnologie ausgestattet werden, um so eine dauerhafte Vollbeleuchtung zu vermeiden. (Broschüre: Energiesparende und umweltgerechte Beleuchtung; https://www.sternenpark-westhavelland.de/lichtverschmutzung-1/ sowie https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.</p>
5	Bürger 05	02.03.2020	<p>Als Bewohner des Viertels kenne ich den Kreuzungsbereich Strom/Turmstraße gut. Der starke Nord-Südverkehr lässt in der Stromstraße keine städtische Situation entstehen, zwischen den beiden Straßenseiten zu wechseln - außer an der Kreuzung. Da ist es zu begrüßen, dass das Vorhaben eine "innere" Durchwegung im Block erlauben soll. Bedauerlich ist der Zugang nur von einer Seite und nicht auch von der Wilhelmshavener Str.</p> <p>Erstaunt, ja verstört bin ich über die hohe Auslastung des Grundstücks, bis an jede Grenzlinie. Wie vor 120 Jahren zur Gründerzeit.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine grundstücksinterne Durchwegung zur Wilhelmshavener Straße ist auf Grund der örtlichen Situation und der Erhaltung des ehemaligen Hertie-Gebäudes nicht möglich. Die Flächen hinter dem ehemaligen Hertie-Gebäude werden für die Zufahrt zum eingehausten Lieferhof benötigt und sind unter Sicherheitsaspekten nicht für einen zusätzlichen Fußgängerverkehr geeignet.</p> <p>Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Das Vorhaben befindet sich in hervorgehobener Lage und in einem zentralen Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße mit einer sehr guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhalti-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>gen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung und vermeidet damit zusätzliche Flächenversiegelung und Verkehr.</p> <p>Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der die gesamtstädtischen Ziele für den Bereich formuliert, wider. Die Darstellung einer gemischten Baufläche M2 und eines Einzelhandelschwerpunkts entsprechen gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan u. a. auch Flächen, die durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Alt- und Neubauten auch höherer Dichte gekennzeichnet sind. Als ein Beispiel wird das Klosterviertel in Mitte mit einer durchschnittlichen GFZ von 4,2 genannt. Aus der Kombination einer gemischten Baufläche mit einer Einzelhandelskonzentration lassen sich zudem gemäß AV FNP regelmäßig Kerngebiete entwickeln, was einen weiteren Hinweis auf eine angestrebte hohe Verdichtung liefert.</p> <p>Das Vorhaben ist darüber hinaus Ergebnis eines städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens unter Beteiligung des Bezirksamts Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Das Entscheidungsgremium, bestehend aus unabhängigen Fachleuten, sowie Beteiligten aus Bezirksamt, Senatsverwaltung und des Vorhabenträgers, Konzept hat das Konzept ausgewählt, weil es die vorhandene Blockstruktur komplettiert und damit eine lärmrobuste städtebauliche Struktur entwickelt hinter der sich weitestgehend lärmgeschützte kleinteilige Strukturen aus Höfen, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen in unterschiedlichen Höhenlagen auf einem Sockel aus Einzelhandelsnutzungen entwickeln können. Diese schaffen in Kombination mit einer kammartigen Anordnung aus höhendiffe-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>renzierten Baukörpern attraktive und geschützte Strukturen für die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Quartiers. Dies bildet die Voraussetzung dafür, an einem stark lärmbelasteten Bereich in nennenswertem Umfang dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können und erfordert eine Überschreitung der Nutzungsobergrenzen.</p> <p>Ein wesentlicher Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch das Eckgrundstück Strom- / Turmstraße eingenommen. In Bereichen mit einer blockhaften Bebauung weisen Eckgrundstücke typischerweise ein erhebliches Nutzungsmaß, welches deutlich über dem Blockdurchschnitt liegt, auf.</p> <p>Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen mit einer zumindest eingeschossigen Bebauung war zudem bereits Bestandteil des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplan II-7b. Im Verhältnis zum westlich angrenzenden Grundstück an der Wilhelmshavener Straße befindet sich das Vorhaben in Überarbeitung, so dass zukünftig oberhalb des Sockelgeschosses kein Grenzanbau mehr erfolgen wird und die Abstandsflächen eingehalten werden. Die geplanten Festsetzungen bewirken demzufolge an dieser Grundstücksgrenze keine über das bestehende Baurecht hinausgehenden Auswirkungen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die nördlich benachbarten Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch eine Verschattungsuntersuchung vertiefend ermittelt und bewertet. Im Ergebnis der Verschattungsstudie ist festzuhalten, dass sich durch die geplante Grenzbebauung im Bebauungsverfahren II-7b-1 VE gegenüber einer dem bisherigen Planungsrecht entsprechenden Bebauung erhöhte</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ein Nachweis von Kinderspielplätzen wird auf dem Grundstück des Investors nicht geführt, sondern auf die Spielflächen der Emdener Str. verwiesen. Das ist zynisch. Es entspricht nicht der Bauordnung! Wer der neuen Bewohner wird wohl mit seinem Kind den Block verlassen, um mit dem Kleinkind einen Spielplatz aufzusuchen?</p> <p>Die Hofbebauung ist derart ausgeknautscht, dass sich die Abstandsflächen zwischen den 3 "Fingern" überlappen. Welche GFZ hier beabsichtigt ist, habe ich nicht entdecken können.</p> <p>Die Darstellungen im Bebauungsplan B-Plan II-7b-1VE stimmen in der Geschossigkeit mit den Darstellungen der Architekten Steimle (= Terrassierungen) nicht überein. Im Bebauungsplan sind im Hof in der Grenzbebauung VII Geschosse geplant, im Architektenplan wird bei der Grenzbebauung eine Geschossigkeit von I suggeriert, in den Grundrissen jedoch V und IV Geschossigkeit gezeigt.</p>	<p>Auswirkungen auf die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke und ihrer Gebäude ergeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung ein höheres Gewicht beigemessen als den aus einer zusätzlichen Verschattung resultierenden Nachteilen und an der beabsichtigten Grenzbebauung festgehalten.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die gemäß Bauordnung erforderlichen <u>privaten</u> Kinderspielplätze werden innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Zudem beabsichtigt die Vorhabenträger wesentliche Teile seiner privaten Spielplätze tagsüber für eine öffentliche Nutzung freizugeben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die zum Stand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geplante Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 4,4. Die Angabe findet sich auf Seite 41 der Begründung im Kapitel „Maß der baulichen Nutzung“.</p> <p>Kenntnisnahme. Das städtebauliche Konzept befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Wilhelmshavener Straße) wird zukünftig lediglich ein eingeschossiger Grenzsanbau zulässig sein. Die Obergeschosse werden entsprechend eingerückt, so dass die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung eingehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren in diesem Bereich aktualisiert und an das Vorhaben angepasst.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Im Kreuzungsbereich wird die überhöhte Ausnutzung des Grundstücks besonders deutlich. Es kann nicht im Sinne der Stadtplanung sein, hier einseitig gegenüber der Schultheissbebauung eine turmartige Überhöhung zu planen, die diese Kreuzung stadtplanerisch nicht braucht. Es entstehen negative Effekte und eine Überlastung der Infrastruktur und ein Ungleichgewicht. Die Ansicht der Architekten Steimle (S. 14: Ansichten - Eckbetonung) zeigt von der Turmstraße aus ein Zuviel an Überhöhung um mind. 2 Stockwerke, die dann in die Stromstraße hinein nicht mehr turmartig sondern straßenbegleitend wirkt.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die dem Vorhaben gegenüberliegende Seite der Strom-/Turmstraße wird neben der neuen Eckbebauung mit der von Max Dudler kraftvoll gestalteten Fassade insbesondere auch von den sehr markanten erhaltenen denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäuden der Schultheiss-Brauerei geprägt. Städtebauliche Intention ist es, dieser Prägung trotz der weiterhin geplanten leichten Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich durch das Vorhaben ein korrespondierendes Gegengewicht zu stellen, welches eine eindeutige Definition und Fassung des Eckbereichs und des nördlich angrenzenden Straßenraums bietet. Eine stark auf den Eckbereich begrenzte eingeschossige Überhöhung entfaltet dabei nicht das notwendige „Gewicht“, um diese Wirkung zu erzielen. Hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts beweist bereits die Durchführung eines städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens, dass für das Vorhabengebiet eben gerade keine beliebige städtebauliche Lösung, sondern eine dem Ort angepasste Lösung realisiert werden soll. Innerhalb der determinierenden Vorgaben insbesondere zum Schutz des Denkmals und des Immissionsschutzes findet gerade der zum Sieger ausgewählte Entwurf eine städtebauliche Lösung, die vor allem hinsichtlich der zu erwartenden Wohnqualitäten aus den anderen Arbeiten hervorsticht. Dabei wurde die geplante Ecküberhöhung im Rahmen des Entscheidungsgremiums überwiegend positiv bewertet: „Die Ausbildung des Eckbereichs an der Turm-/Stromstraße besitzt eine Prägnanz, die ihre Funktion als Gegenstück zum Fassadenentwurf von Max Dudler für das Schultheiss-Quartier erfüllen kann.“ Sie trägt also zu einer ausgewogenen städtebaulichen Situation und Fassung der Nordseite der wichtigen Kreuzung von</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Vollkommen ungeklärt sind für mich die Rettungswege der Feuerwehr. Welche Fremdgrundstücke müssen hier herangezogen werden.</p> <p>Ich erhebe Einspruch gegen die Verabschiedung dieses Bebauungsplans.</p>	<p>Strom- und Turmstraße bei und ist somit auch städtebaulich gerechtfertigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Es ist nicht beabsichtigt, Fremdgrundstücke für Rettungswege in Anspruch zu nehmen. Der Vorhabenträger hat einen Fachplaner mit der Erarbeitung eines Feuerweherschließungskonzepts beauftragt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der Vorhabenplanung, den Vorschriften der Bauordnung Berlin, der Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und den entsprechenden Merkblättern der Berliner Feuerwehr die Erschließung für die Feuerwehr ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan herstellbar ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Vgl. Abwägung zu den vorangegangenen Punkten der Stellungnahme.</p>
5a	Bürger 05	11.03.2020	<p>Korrigierende Ergänzung der Stellungnahme vom 02.03.2020</p> <p>Die ausführlichen Begründungen des B-Planentwurfs II-7b-1 VE räumen alle Hindernisse, die seine Genehmigungsfähigkeit behindern, aus dem Wege wie: GRZ 1,0; GFZ 4,4 ; Abstandsflächen zu Nachbarn, wie auf eigenem Grundstück ; Grenzbebauung., Feuerwehrezufahrten ...</p> <p>Grundlage der Begründung sind lediglich Ausnahmeregelungen für Innenstadtlage, Kerngebiet, Wohnbedarf ...</p> <p>Es entsteht dabei der Eindruck, dass die Stadtplanung kein eigenständiges Programm, keine Vorgabe hat, sondern dass sie die im Wege liegenden Steine überspringt und dem vorhabenbezogenen B-Plan folgt und zu ihren eigenen Zielen macht.</p>	<p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu den Gründen vgl. Abwägung zur Stellungnahme des Bürgers vom 02.03.2020.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in hervorgehobener Lage und in einem zentralen Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße mit einer sehr guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Auch in der Stadtgestaltung gewährt sie dem Investor eine turmartige Erhöhung von der Turmstraße aus, die jedoch in der Stromstraße zu einer straßenbegleitenden Erhöhung führt. Alles, weil das Grundstück teuer ist und dem Investor gefolgt wird.</p> <p>Eine inhaltliche, nutzungsbezogene Erhöhung liegt hier nicht vor, auch keine stadtbildnerische Notwendigkeit, wenn ich mit der Schultheissbebauung vergleiche.</p>	<p>und vermeidet damit zusätzliche Flächenversiegelung und Verkehr.</p> <p>Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der die gesamtstädtischen Ziele für den Bereich formuliert, wider. Die Darstellung einer gemischten Baufläche M2 und eines Einzelhandelschwerpunkts entsprechen gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan u. a. auch Flächen, die durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Alt- und Neubauten auch höherer Dichte gekennzeichnet sind. Als ein Beispiel wird das Klosterviertel in Mitte mit einer durchschnittlichen GFZ von 4,2 genannt. Aus der Kombination einer gemischten Baufläche mit einer Einzelhandelskonzentration lassen sich zudem gemäß AV FNP regelmäßig Kerngebiete entwickeln, was einen weiteren Hinweis auf eine angestrebte hohe Verdichtung liefert.</p> <p>Das Vorhaben ist darüber hinaus Ergebnis eines städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens unter Beteiligung des Bezirksamts Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Das Entscheidungsgremium, bestehend aus unabhängigen Fachleuten, sowie Beteiligten aus Bezirksamt, Senatsverwaltung und des Vorhabenträgers, Konzept hat das Konzept ausgewählt, weil es die vorhandene Blockstruktur komplettiert und damit eine lärmrobuste städtebauliche Struktur entwickelt hinter der sich weitestgehend lärmgeschützte kleinteilige Strukturen aus Höfen, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen in unterschiedlichen Höhenlagen auf einem Sockel aus Einzelhandelsnutzungen entwickeln können. Diese schaffen in Kombination mit einer kammartigen Anordnung aus höhendifferenzierten Baukörpern attraktive und geschützte Strukturen für die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Quartiers. Dies bildet die Voraussetzung dafür, an einem stark lärmbelasteten Bereich in nennenswertem Umfang dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können und erfordert eine Überschreitung der Nutzungsobergrenzen.</p> <p>Ein wesentlicher Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch das Eckgrundstück Strom- / Turmstraße eingenommen. In Bereichen mit einer blockhaften Bebauung weisen Eckgrundstücke typischerweise ein erhebliches Nutzungsmaß, welches deutlich über dem Blockdurchschnitt liegt, auf.</p>
6	Bürger 06	02.03.2020	<p>Eine rechts und links gleich breite Betonung der Gebäudeecke Turm-/Stromstraße durch ein 8. und 9. Geschoss ist akzeptabel. Nicht nachvollziehbar sind ein 8. und 9. Geschoss bei dem Rest des Gebäuderiegels an der Stromstraße. Dieses wirkt erdrückend und sieht nach einem Gefallen für den Investor aus.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die dem Vorhaben gegenüberliegende Seite der Strom-/Turmstraße wird neben der neuen Eckbebauung mit der von Max Dudler kraftvoll gestalteten Fassade insbesondere auch von den sehr markanten erhaltenen denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäuden der Schultheiss-Brauerei geprägt. Städtebauliche Intention ist es, dieser Prägung trotz der weiterhin geplanten leichten Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich durch das Vorhaben ein korrespondierendes Gegengewicht zu stellen, welches eine eindeutige Definition und Fassung des Eckbereichs und des nördlich angrenzenden Straßenraums bietet. Eine stark auf den Eckbereich begrenzte eingeschossige Überhöhung entfaltet dabei nicht das notwendige „Gewicht“, um diese Wirkung zu erzielen. Dies war auch Konsens im Rahmen des Entscheidungsgremiums des städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nur 60 % der Geschossfläche für Wohnen aber 40 % für Gewerbe sind angesichts des Berliner Wohnungsmangels nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel.</p> <p>5.600 Quadratmeter Verkaufsfläche für Einzelhandel ist viel zu viel. Es ist nicht nachvollziehbar, dass auch im 1. Obergeschoss Einzelhandel sein soll. Gegenüber im Schultheiss-Quartier steht extrem viel Verkaufsfläche leer und an der Turmstraße und in den Seitenstraßen ist oder geht der normale kleinflächige Einzelhandel bereits kaputt. Nachvollziehbar wäre Einzelhandel nur im EG, Büros und Praxen nur im 1. OG und darüber ausschließlich Wohnungen.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Vorhaben befindet sich im Stadtteilzentrum Turmstraße. Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Insofern ergibt sich eine gemischte Nutzung mit einem erheblichen gewerblichen Nutzungsanteil bereits aus den übergeordneten planerischen Zielstellungen des Landes Berlin.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Entwicklung im Schultheiss – Quartier ist dem Plangeber bekannt. Ungeachtet dessen befindet sich das Vorhaben an einem prominenten Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Turmstraße, was eine moderate Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Vorhabens rechtfertigt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans II-7b von 1978 bereits über umfassende Baurechte auf dem Grundstück verfügt. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (1977) fest. In diesem ist eine unbeschränkte Einzelhandelsentwicklung zulässig. Insofern stellt die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Begrenzung der Flächen für Einzelhandel auf eine Fläche von ca. 13.000 m² einschließlich der bestehenden Flächen im ehemaligen Hertie-Gebäude bereits eine die örtliche Situation berücksichtigende Beschränkung dar. Die zuständigen Fachbehörden haben zudem im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung geäußert.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung eines aktualisierten bezirklichen Einzelhandelskonzepts wurden im Zeitraum Sep-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Eintönigkeit der Fassade und das Fehlen jeglicher Erker trägt zu einem öden Stadtbild analog der Europacity bei. Es</p>	<p>tember bis Dezember 2019 Erhebungen zum Einzelhandelsbestand in den Bezirksregionen und den bezirklichen Zentren, also auch in der Bezirksregion Moabit und dem Stadtteilzentrum Turmstraße, durchgeführt. Für die Bezirksregion Moabit wurde ein Bestand von insgesamt 471 Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 77.000 m² ermittelt. Dies entspricht einer aktuellen Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,9 m² je Einwohner. Von diesen Betrieben entfallen 153 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.800 m² (40%) auf den Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße. Die Leerstandsquote im Stadtteilzentrum beträgt 13 %.</p> <p>Im Hinblick auf die weitere Entwicklung lässt sich festhalten, dass für die Bezirksregion Moabit von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl ausgegangen wird, die sich nachfrageerhöhend auswirkt. So wird bis zum Jahr 2024 mit einem Anstieg von rund 3,1 % gerechnet. Gleichzeitig liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung trotz einer positiven Entwicklung in den letzten Jahren noch immer deutlich unterhalb des berlinweiten Durchschnittswerts von rund 1,25 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Der Verkaufsflächenbestand innerhalb des Stadtteilzentrums liegt derzeit im mittleren Bereich des Orientierungswerts zur Flächenausstattung eines Stadtteilzentrums gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (10.000 bis 50.000 m² Verkaufsfläche). Aus stadtplanerischer Sicht ergeben sich aus den Erkenntnissen der Erhebung somit Potentiale für eine weitere Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtteilzentrums, insbesondere auf Grund der herausragenden Erschließung und möglicher Synergieeffekte mit dem Schultheiss-Quartier auch im Bereich des Vorhabengebiets.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			passt eher in ein Hochhaus-Quartier in Hongkong als nach Berlin.	Die Bewertung der Gestaltung von Fassaden unterliegt dem persönlichen Geschmackempfinden des Einzelnen.
7	Bürger 07	03.03.2020	Ich halte die vollständige Überbaubarkeit des kompletten Grundstücks für zu massiv und nicht akzeptabel, keine Versicherungsmöglichkeit. Wo bleibt das Regenwasser?	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass die Grundstücke im Plangebiet bereits im heutigen Zustand nahezu vollständig versiegelt sind. Das für das Plangebiet mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan II-7b von 1978 bestehende Baurecht lässt ebenfalls eine vollständige Versiegelung zu. Damit bestehen für den Vorhabenträger bereits Nutzungsrechte, die im Rahmen der Neuplanung vom Plangeber zu berücksichtigen sind. Ungeachtet dessen rechtfertigt aber der Standort in herausragender Lage im Kernbereich des Stadtteilzentrums Moabit eine hohe Ausnutzung des Grundstücks. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Entwicklung eines verdichteten gemischt genutzten Gebiets mit einem erheblichen Wohnanteil entspricht darüber hinaus den Zielstellungen des Landes Berlins und des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen.</p> <p>Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung und vermeidet damit zusätzliche Flächenversiegelung und Verkehr.</p> <p>Für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren durch einen Fachingenieur ein entsprechendes Konzept erstellt und mit</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Außerdem sollte der Wohnanteil unbedingt erhöht werden und ganz besonders der Anteil an Sozialwohnungen. Da 50 % der Berlinerinnen und Berliner WBS-berechtigt sind, ist ein 50 % Anteil an Sozialwohnungen geboten.</p> <p>Der Gewerbeanteil ist zu hoch, insbesondere der Anteil an Einzelhandel. Im gegenüberliegenden Schultheiss-Quartier stehen viele Flächen leer, deshalb sollte hier Einzelhandel nur im EG erlaubt werden, im 1. OG Büros, Arztpraxen und ähnliches. Darüber nur Wohnen, auch wenn der Fachplan Wohnen das Plangebiet nicht als potentiellen Wohnbaustandort darstellt. Dies kann geändert werden.</p> <p>Es fehlen die Zahlen der bereits jetzt genehmigten Einzelhandelsfläche im Stadtteilzentrum und es fehlt die kritische Betrachtung der Auswirkungen des bereits gebauten Schultheiss-Quartiers.</p>	<p>den zuständigen Behörden abgestimmt. Den Zielstellungen und Vorgaben des Landes Berlin folgend, soll der weitaus überwiegenden Teil des Regenwassers im Plangebiet zurückgehalten werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Turmstraße“. In Sanierungsgebieten kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Damit entfällt zunächst auch die Verpflichtung für den Vorhabenträger mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit einem Anteil von 30 % an der Geschossfläche für Wohnen zu realisieren. Im Rahmen der Abstimmung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhabens zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger ist es gelungen, eine freiwillige Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers zu erreichen. Dieser wird sich über verbindliche Regelungen im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, einen Anteil von 25 % der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen zu errichten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Flächennutzungsplan Berlin formulierten übergeordneten gesamtstädtischen Entwicklungsziele sehen mit der Darstellung einer gemischten Baufläche M2 eine Mischnutzung innerhalb des Plangebiets vor. Die Festsetzungen von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet entspricht nicht dem Entwicklungsgebot. Darüber hinaus sind auf Grund der Immissionsbelastung auch nicht alle Lagen innerhalb des Vorhabens für eine Wohnnutzung geeignet. Am geplanten Nutzungsmix wird daher festgehalten.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung sind die aktuellen Entwicklungen im Schultheiss – Quartier dem Plangeber bekannt.</p> <p>Ungeachtet dessen befindet sich das Vorhaben an einem prominenten Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Turmstraße, was eine moderate Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Vorhabens rechtfertigt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans II-7b von 1978 bereits über umfassende Baurechte auf dem Grundstück verfügt. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (1977) fest. In diesem ist eine unbeschränkte Einzelhandelsentwicklung zulässig. Insofern stellt die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Begrenzung der Flächen für Einzelhandel auf eine Fläche von ca. 13.000 m² einschließlich der bestehenden Flächen im ehemaligen Hertie-Gebäude bereits eine die örtliche Situation berücksichtigende Beschränkung dar. Die zuständigen Fachbehörden haben zudem im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung geäußert.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung eines aktualisierten bezirklichen Einzelhandelskonzepts wurden im Zeitraum September bis Dezember 2019 Erhebungen zum Einzelhandelsbestand in den Bezirksregionen und den bezirklichen Zentren, also auch in der Bezirksregion Moabit und dem Stadtteilzentrum Turmstraße, durchgeführt. Für die Bezirksregion Moabit wurde ein Bestand von insgesamt 471 Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 77.000 m² ermittelt. Dies entspricht einer aktuellen Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,9 m² je Einwohner. Von diesen Betrieben entfallen 153 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.800 m² (40%) auf den</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Das Haus, das an den Altbau in der Stromstraße angrenzt, ist zu hoch.</p> <p>Die Grundstückszufahrten erscheinen mir sinnvoll angeordnet. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze für PKW, aufgeschlüsselt nach Kunden- und Bewohnerverkehr, fehlt ebenso, wie die Anzahl der Fahrradstellplätze.</p>	<p>Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße. Die Leerstandsquote im Stadtteilzentrum beträgt 13 %.</p> <p>Im Hinblick auf die weitere Entwicklung lässt sich festhalten, dass für die Bezirksregion Moabit von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl ausgegangen wird, die sich nachfrageerhöhend auswirkt. So wird bis zum Jahr 2024 mit einem Anstieg von rund 3,1 % gerechnet. Gleichzeitig liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung trotz einer positiven Entwicklung in den letzten Jahren noch immer deutlich unterhalb des berlinweiten Durchschnittswerts von rund 1,25 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Der Verkaufsflächenbestand innerhalb des Stadtteilzentrums liegt derzeit im mittleren Bereich des Orientierungswerts zur Flächenausstattung eines Stadtteilzentrums gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (10.000 bis 50.000 m² Verkaufsfläche). Aus stadtplanerischer Sicht ergeben sich aus den Erkenntnissen der Erhebung somit Potentiale für eine weitere Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtteilzentrums, insbesondere auf Grund der herausragenden Erschließung und möglicher Synergieeffekte mit dem Schultheiss-Quartier auch im Bereich des Vorhabensgebiets.</p> <p>Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung des Vorhabens in Abstimmung mit dem FB Stadtplanung und den Denkmalfachbehörden wurde die Gebäudehöhe um ein Geschoss reduziert (von sieben auf sechs Vollgeschosse). Die zulässige Oberkante verringert sich damit um ca. 3,3 m.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Zahlen werden im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Vorhabenplanung ermittelt und in der Begründung ergänzt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Für das denkmalgeschützte Gebäude Stromstraße 61 sollte eine kulturelle Nutzung festgelegt werden. Wie ist es möglich, dass die Gesimsaufbauten nicht mehr zu finden sind, nachfragende Moabiter wurden in der Zwischenzeit stets beruhigt, dass sie eingelagert wären. Die seitliche Freistellung des Denkmals ist zu begrüßen.</p> <p>Informationen zur sozialen Infrastruktur müssen gegeben werden, insbesondere die Notwendigkeit von Spielflächen, Kita- und Schulplätzen entsprechend der Zahl der zukünftig dort wohnenden Familien. Insbesondere da ein Spielflächen-Defizit schon jetzt besteht.</p> <p>Es wäre sinnvoll nicht nur 2 Nistkästen für den Haussperling anzubringen, sondern viel mehr, da Lebensraum für Höhlenbrüter zunehmend vernichtet wird.</p> <p>Fast sämtliche Vorgaben aus dem Landschaftsprogramm für das Gebiet werden von der Planung konterkariert (u.a. Beseitigung von Bodenversiegelungen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume, Kompensation von baulichen Verdichtungen, Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, Erhöhung des Vegetationsanteils usw.). Das gleiche gilt für den StEP Klima.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zukünftige Nutzung des Baudenkmals wird gegenwärtig unter Einbeziehung der Anregung der Möglichkeit einer kulturellen Teilnutzung in die durch den Vorhabenträger noch geprüft. Warum die Gesimsaufbauten zwischenzeitlich nicht auffindbar waren, entzieht sich der Kenntnis des Plangebers. Das zuständige Landesdenkmalamt als Dienststelle der Senatsverwaltung für Kultur und Europa hatte dem Vorhabenträger die in der Begründung wiedergegebene Auskunft erteilt. Mittlerweile wurden die Gesimsaufbauten jedoch aufgefunden und sollen im Rahmen der Restaurierungsmaßnahmen wieder aufgestellt werden.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die entsprechenden Bedarfe werden im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Vorhabenplanung ermittelt und im Kapitel „Auswirkungen“ der Begründung dargelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung angegebene Zahl an Nistkästen entspricht den derzeitigen gesetzlichen Regelungen. Für darüberhinausgehende Forderungen an den Vorhabenträger liegt keine Rechtsgrundlage vor. Die Empfehlung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Bodenversiegelungen vorbereitet, die nicht bereits im Bestand oder nach geltendem Planungsrecht bereits zulässig wären. Zudem werden im Gegensatz zum geltenden Planungsrecht, welches der Grundstück-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Anmerkung S. 6: Paech-Gelände, ist vielleicht Paechbrot gemeint?</p>	<p>seigentümer jederzeit hätte ausnützen können, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag verbindliche Festsetzungen / Regelungen (insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung) getroffen, die ausgleichend auf den Naturhaushalt, den Lebensraum von Tieren (insbesondere Insekten) und das Kleinklima wirken.</p> <p>Kenntnisnahme. Ergänzung der Begründung.</p>
8	Bürger 08 Stadtteilvertretung Turmstraße	03.03.2020	<p>Die Stadtteilvertretung Turmstraße reicht im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan II-7b-1VE ein:</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich das vorgestellte Bauvorhaben, sehen jedoch Möglichkeiten für Verbesserungen, die Sie nachfolgend thematisch gesammelt vorfinden.</p> <p><u>AG Bildung & Kultur:</u> Mangels einer lebhaften Kulturszene in der unmittelbaren Nachbarschaft möchten wir gerne einen Vorschlag für ein Nutzungskonzept des denkmalgeschützten Hauses Stromstraße 61 machen. Hier halten wir die langfristige Einrichtung eines Kulturcafés mit einem anspruchsvollen Angebot, das die kulturelle Vielfalt Moabits sowie die Interessen von Jung und Alt im Gebiet gleichermaßen anspricht, für äußerst aussichtsreich und attraktiv. Dabei stellen wir uns in dem zweigeschossigen Gebäude einen regulären Cafébetrieb vor, der lokalen Akteur*innen der Kulturszene zudem die Möglichkeit bietet, durch ein einfaches und preiswertes Verfahren die Räumlichkeiten in der zweiten Etage tageweise oder regelmäßig zu nutzen. Als infrage kommende Interessierte sind hier beispielsweise das Kino für Moabit, eine Lesebühne, das Artenschutztheater sowie lokale Musikbands, die Livemusik von Hip-hop</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die zukünftige Nutzung des Baudenkmals wird gegenwärtig unter Einbeziehung der Anregung der Möglichkeit einer kulturellen Teilnutzung in die durch den Vorhabenträger noch geprüft.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>bis Jazz spielen, zu nennen. Zur optischen Unterstreichung des genannten urbanen Konzepts plädieren wir dafür, Teile der Graffiti- und Street-Art-Kunst an der Außenfassade im Rahmen der Sanierungsarbeiten zu erhalten und dem Berliner Kunstleben getreu eine freiere Gestaltung der übrigen Fassadenteile zu realisieren.</p> <p>Am Auffinden geeigneter Betreibender und der Vermittlung von Kulturschaffenden werden wir uns aktiv beteiligen.</p> <p>Des Weiteren erachten wir es aufgrund des erheblichen Kita-platzbedarfs für äußerst sinnvoll, anstatt einer Einzelhandelsfläche in ruhigerer Innenbereichslage eine Kindertagesstätte für bis zu 25 Kinder – bei Möglichkeit einer zusätzlichen Freifläche nordwestlich oder hinter der Stromstraße 61 ebenfalls für über 25 Kinder – vorzusehen.</p> <p><u>zum Thema Bauen & Wohnen:</u> Das Bauvorhaben liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet, in dem Gründerzeitbauten überwiegen. Diese prägen mit der einheitlichen Traufhöhe von 22 Metern immer</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Bereich des Vorhabens kommt aus unterschiedlichen Erwägungen nicht in Betracht. Im Rahmen des Gutachterverfahrens, in dem durch die Teilnehmer optional eine Kita der genannten Größenordnung geplant werden sollte, wurde durch das bezirkliche Jugendamt darauf hingewiesen, dass sich für solche Anlagen i. d. R. keine Betreiber finden lassen, da die Größe unwirtschaftlich ist. Darüber hinaus besteht auf Grund der Lage des Plangebiets im Sanierungsgebiet „Turmstraße“ keine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme entsprechender Folgekosten über die sanierungsrechtlichen Verpflichtungen hinaus, da das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung dort nicht zur Anwendung kommt. Zudem stellt sich vor dem Hintergrund des geplanten Nutzungsmixes und der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche die Frage, wo die notwendigen Freiflächen für die Kita realisiert werden sollen. Dachflächen werden von den Fachämtern in der Regel nicht anerkannt.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die dem Vorhaben gegenüberliegende Seite der Strom-/Turmstraße wird neben der neuen Eckbebauung mit</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>noch das Stadtbild. Auch das Hertie-Gebäude und das Eckgebäude des Schultheiß-Quartiers fügen sich von der Höhe her harmonisch ein. Daher sollten auch die neuen Gebäude die Traufhöhe an keiner Stelle überschreiten.</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt sich einerseits die Frage nach der Maximalhöhe des 8. Stockwerks und andererseits, wie die Wohnungen im Innenbereich und in der Bugenhagenstr. 1A durch die hohe Bebauung sonnenlichttechnisch beeinträchtigt würden. Aufgrund der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung und der Nichteinhaltung des verbindlichen Biotopflächenfaktors halten wir es ebenso für eine sinnvolle Option, beidseitig der Stromstraße 61 einen offenen, begrünten Durchgang zu den im Inneren gelegenen Laden-, Gewerbe- und Wohnflächen einzurichten.</p> <p>Sind Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 70 m² vorgesehen?</p> <p>Wir begrüßen Ihre Entscheidung, 25 % der Wohnfläche für mietpreisgebundene Wohnungen zu reservieren. Angesichts dringend benötigter sozialer Wohnungen in Moabit West, das laut Bezirksregionenprofil 2018 bei einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von 10 % eine Kinderarmut von 45,7 %, einen Anteil von Transferleistungsempfänger*innen von 25,0 % sowie zunehmende Altersarmut aufweist, halten wir es dennoch für wesentlich und erforderlich, die Wohnraumversorgung an dieser Stelle zu stärken und einen größeren Anteil der Wohnfläche für mietpreisgebundene Wohnungen zu bestimmen. Eine Sozialstudie, die die sozialen Sanierungsziele definieren und den Bedarf an mietpreisgebundenen Wohnungen genauer begründen wird, steht noch aus.</p>	<p>der von Max Dudler kraftvoll gestalteten Fassade insbesondere auch von den sehr markanten erhaltenen denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäuden der Schultheiss-Brauerei geprägt. Städtebauliche Intention ist es, dieser Prägung trotz der weiterhin geplanten leichten Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich durch das Vorhaben ein korrespondierendes Gegengewicht zu stellen, welches eine eindeutige Definition und Fassung des Eckbereichs und des nördlich angrenzenden Straßenraums bietet. Eine stark auf den Eckbereich begrenzte eingeschossige Überhöhung entfaltet dabei nicht das notwendige „Gewicht“, um diese Wirkung zu erzielen. Dies war auch Konsens im Rahmen des Entscheidungsgremiums des städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand plant der Vorhabenträger auch Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m².</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Turmstraße“. In Sanierungsgebieten kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Damit entfällt zunächst auch die Verpflichtung für den Vorhabenträger mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit einem Anteil von 30 % an der Geschossfläche für Wohnen zu realisieren. Im Rahmen der Abstimmung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhabens zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger ist es gelungen, eine freiwillige Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers zu erreichen. Dieser wird sich über verbindliche Regelungen im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, einen Anteil von</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>AG Mobilität:</u> Die Ver- und Entsorgung des Geländes sollte über die Stromstraße erfolgen, und nicht wie geplant über einen Zugang in der Wilhelmshavener Straße. Die Wilhelmshavener Straße hat von der Turmstraße her einen verengten Zugang mit Fahrbahnanhebung auf Gehwegniveau. Auch der Querschnitt der Turmstraße ist in diesem Bereich sehr eng. Daher ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sich Lastkraftwagen den – bequemerem – Zugang zum Gelände nicht via Turmstraße, sondern von Norden oder Westen kommend durch das verkehrsberuhigte Gebiet der Wilhelmshavener Straße und Umgebung suchen. Dies würde mit steigenden Lärm- und Abgasbelastungen der Anwohner*innen in der Wilhelmshavener Straße und ihrer Umgebung einhergehen und ist daher strikt abzulehnen.</p> <p>Darüber hinaus stellen sich folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie hoch ist die Anzahl der Stellplätze für PKW und Fahrräder? 	<p>25 % der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen zu errichten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da eine Anlieferung nicht nur für den Neubau, sondern auch für das bestehende und weitergenutzte ehemalige Hertie-Gebäude benötigt wird, und die Anlieferung aus Emissionsschutzgründen zudem überdacht ausgeführt werden muss, führt eine Zu- und Abfahrt über die Stromstraße zu einer erheblich erschwerten Grundstücksnutzung mit hohen Flächenverlusten in der Erdgeschosszone. Daher sollen die Zu- und Ausfahrten für Kunden und Bewohner und die Anlieferung zukünftig über getrennte Zufahrten erfolgen. Die Anlieferung soll aus o.g. Gründen über die bereits bestehende und als solche genutzte Zufahrt in der Wilhelmshavener Straße erfolgen. Im Ladehof sind Aufstellflächen mit Wendemöglichkeit für zwei LKW vorgesehen. Dies ist vor dem Hintergrund des im Verkehrsgutachten ermittelten relativ geringen Verkehrsaufkommens für die Anlieferung auch zumutbar. Ein Verlassen des Vorhabengrundstücks in nördlicher Richtung soll darüber hinaus durch eine entsprechende Beschilderung im Bereich der Ausfahrt unterbunden werden. Hierzu wird der Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die genaue Anzahl wird im weiteren Verfahren ermittelt. Derzeit wird in der Tiefgarage von ca. 40 Stellplätzen für PKW ausgegangen. Die Anzahl der benötigten Fahrradstellplätze einschließlich Abstellplätzen für Lastenräder erfolgt mindestens auf Grundlage der bestehenden öffentlichen Verordnung. Der Verkehrsgutachter wird hierzu eine Empfehlung abgeben.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> • Im Moa-Bogen und im Schultheiß-Quartier stehen die Parkhäuser leer – ist eine TG überhaupt notwendig? Zusätzliche Stellplätze werden noch mehr Verkehr in den Kiez ziehen. • Stellplätze für Fahrräder sollten zusätzlich zu den Stellplätzen in der TG auch ebenerdig (Ebene 0) angeboten werden. • Wie wird gewährleistet, dass Anwohner*innen aus dem Kiez die PKW-Stellplätze nachts nutzen können? (z. B. aus der Lübecker Straße) 	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird das Angebot an Stellplätzen innerhalb des Vorhabens deutlich reduziert. Zukünftig wird das Vorhaben nur noch ein Untergeschoss aufweisen. Da dieses neben Stellplätzen für KFZ auch noch Technikräume sowie Stellplätze für Fahrräder aufnehmen wird, verringert sich das geplante Stellplatzangebot auf ca. 40 Stellplätze. Die Verkehrsprognose wird in Bezug auf die am Vorhaben erfolgten Änderungen überprüft. Da für die Verkehrserzeugung der jeweiligen Nutzungsarten jedoch feste Vorgaben bestehen, ist trotz der Reduzierung der Stellplatzanzahl nicht von einer wesentlichen Verringerung des Prognoseverkehrs auszugehen.</p> <p>Ist bereits berücksichtigt. Es werden so viele Fahrradstellplätze als möglich im EG nachgewiesen werden. Sowohl im Punkthaus angrenzend an die Bestandsbebauung Stromstraße 59, dem daneben befindlichen Quartierszugang Ost, als auch im Bereich der Zufahrt zum Ladehof / Quartierszugang West. Weitere barrierefrei erschlossene Fahrradstellplätze sind im Untergeschoss geplant.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellplätze innerhalb des Vorhabens dienen in erster Linie der Bedarfsdeckung für die gewerblichen Nutzer und Besucher und die Wohnungsmieter. Es handelt sich nicht um ein öffentliches Parkhaus.</p>
9	Bürger 09	03.03.2020	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsarbeit zu dem genannten Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände erheben: Die geplante Nutzung erscheint mir zu stark auf Büroflächen und Einzelhandel fixiert. Bereits auf dem gegenüberliegenden</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Schultheiss-Quartier sind Büroflächen und Einzelhandel seit 2018 (Eröffnung) so großflächig entstanden, dass noch heute ein erheblicher Teil leer steht (zahlreiche Presseveröffentlichungen). Der Vorhabensträger HGHI baut nicht nur nicht eine einzige Wohnung, sondern es gibt ja eine Minuswohnbilanz mit dem Abriss eines alten Mietshauses in der Turmstr. 25, wo heute die Parkhauseinfahrt liegt. Auch auf dem Dach von Kaufland gab es den erwogenen Wohnungsbau nicht.</p> <p>Am vorliegenden Bebauungsplan ist eine weitere neue großflächige Dienstleistungsnutzung entlang der Turm- und Stromstr. in großen Blöcken zu kritisieren, während der Wohnanteil mit insgesamt 11.790 Quadratmetern bzw. rund 120 geplanten Wohnungen zwar vorhanden ist, aber meiner Ansicht viel zu klein ausfällt. Da es das letzte zu bebauende Grundstück im Zentrum an dieser Kreuzung ist – ist es im Rahmen der politischen Berliner Großwetterlage Pflicht einen Paradigmenwechsel für den Wohnungsbau mit jedem zukünftigen Bauvorhaben umzusetzen (Appelle Bauen – Bauen – Bauen). Zumal die Fehler einer einseitigen Nutzung auf dem Schultheiss-Quartier hier gegenüber zumindest etwas entgegengesetzt werden sollte. Daher schlage ich auch in den Blöcken entlang der Turm-/Stromstr. Wohnungsbau vor.</p>	<p>Die im Flächennutzungsplan Berlin formulierten übergeordneten gesamtstädtischen Entwicklungsziele sehen mit der Darstellung einer gemischten Baufläche M2 eine Mischnutzung innerhalb des Plangebiets vor. Die Festsetzungen von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet entspricht nicht dem Entwicklungsgebot. Darüber hinaus sind auf Grund der Immissionsbelastung auch nicht alle Lagen innerhalb des Vorhabens für eine Wohnnutzung geeignet. Am geplanten Nutzungsmix wird daher festgehalten.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung sind die aktuellen Entwicklungen im Schultheiss – Quartier dem Plangeber bekannt.</p> <p>Ungeachtet dessen befindet sich das Vorhaben an einem prominenten Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Turmstraße, was eine moderate Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Vorhabens rechtfertigt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabensträger über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans II-7b von 1978 bereits über umfassende Baurechte auf dem Grundstück verfügt. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (1977) fest. In diesem ist eine unbeschränkte Einzelhandelsentwicklung zulässig. Insofern stellt die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Begrenzung der Flächen für Einzelhandel auf eine Fläche von ca. 13.000 m² einschließlich der bestehenden Flächen im ehemaligen Hertie-Gebäude bereits eine die örtliche Situation berücksichtigende Beschränkung dar. Die zuständigen Fachbehörden haben zudem im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung geäußert.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Im Zuge der Erarbeitung eines aktualisierten bezirklichen Einzelhandelskonzepts wurden im Zeitraum September bis Dezember 2019 Erhebungen zum Einzelhandelsbestand in den Bezirksregionen und den bezirklichen Zentren, also auch in der Bezirksregion Moabit und dem Stadtteilzentrum Turmstraße, durchgeführt. Für die Bezirksregion Moabit wurde ein Bestand von insgesamt 471 Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 77.000 m² ermittelt. Dies entspricht einer aktuellen Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,9 m² je Einwohner. Von diesen Betrieben entfallen 153 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.800 m² (40%) auf den Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße. Die Leerstandsquote im Stadtteilzentrum beträgt 13 %.</p> <p>Im Hinblick auf die weitere Entwicklung lässt sich festhalten, dass für die Bezirksregion Moabit von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl ausgegangen wird, die sich nachfrageerhöhend auswirkt. So wird bis zum Jahr 2024 mit einem Anstieg von rund 3,1 % gerechnet. Gleichzeitig liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung trotz einer positiven Entwicklung in den letzten Jahren noch immer deutlich unterhalb des berlinweiten Durchschnittswerts von rund 1,25 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Der Verkaufsflächenbestand innerhalb des Stadtteilzentrums liegt derzeit im mittleren Bereich des Orientierungswerts zur Flächenausstattung eines Stadtteilzentrums gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (10.000 bis 50.000 m² Verkaufsfläche). Aus stadtplanerischer Sicht ergeben sich aus den Erkenntnissen der Erhebung somit Potentiale für eine weitere Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtteilzentrums, insbesondere auf Grund der herausragenden Erschließung und möglicher Synergieeffekte mit dem Schultheiss-Quartier auch im Bereich des Vorhabengebiets.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Von den genannten 120 Wohnungen sehen die Planungen 12,5 % Sozialer Wohnungsbau für 6,50 EUR/m² und 12,5 % Wohnungsbau für 7,50 EUR/m² vor, die restlichen 75 % soll der Investor frei entscheiden über Luxus-Eigentumswohnungsbau bis hin zu Co-Living und anderes Dubioses.</p> <p>Senat und Bezirk sollten alles daransetzen, dass der Vorhabensträger für den Sozialen Wohnungsbau für 6.50 EUR/m² auf mindestens 50 % des Wohnungsanteils, verpflichtet wird – so wie es bereits andere Städte realisiert haben. Auch die anderen 50 % müssen bezahlbar realisiert werden – da in den letzten 10 Jahren viel zu viel hochpreisiger Wohnungsbau entstand (Bsp. Heidestr. Groth Bauvorhaben Lehrter Str. und anderswo).</p> <p>Neue Läden sollte es nur in der EG-Ebene geben, da es einen großen Ladenleerstand in Moabit gibt. Im Eckgrundstück an der Turmstraße sollte es einen ALDI-Markt geben, weil beide ALDI-Märkte die Turmstraße verlassen haben und im Schultheiss-Quartier gibt es keine ALDI. In der Stromstraße sollte der heutige Blumenladen seinen Platz bekommen und nicht verdrängt werden. Im Schultheiss-Quartier gibt es keinen Blumenladen – alle Läden draußen in der Fußgängerzone stehen leer. Es fehlen noch zahlreiche kleine Läden im Schultheiss-Quartier für die in der Erdgeschoßebene sicher noch für den einen oder anderen Platz wäre.</p> <p>Der heutige Hertie-Parkplatz ist eigenen Beobachtungen täglich nur mit 10-20 Autos und Lieferfahrzeugen belegt. Die Planungen sehen einen Lieferverkehrseingang mit einigen Abstellplätzen für Lieferfahrzeuge hinter dem Kaufhausblock aus der Wilhelmshavener Str. vor. Soweit ganz verständlich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Turmstraße“. In Sanierungsgebieten kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Damit entfällt zunächst auch die Verpflichtung für den Vorhabenträger mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit einem Anteil von 30 % an der Geschossfläche für Wohnen zu realisieren. Im Rahmen der Abstimmung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhabens zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger ist es gelungen, eine freiwillige Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers zu erreichen. Dieser wird sich über verbindliche Regelungen im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, einen Anteil von 25 % der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen zu errichten.</p> <p>Kenntnisnahme. Zum geplanten Umfang der Einzelhandelsentwicklung vgl. Abwägung zu Punkt 1 dieser Stellungnahme. Die Vermietung seiner Einzelhandelsflächen obliegt dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer und kann nicht vom Land Berlin beeinflusst werden. Die Wünsche des Bürgers sind jedoch an den Vorhabenträger weitergegeben worden.</p> <p>Wird berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird das Angebot an Stellplätzen innerhalb des Vorhabens deutlich reduziert. Zukünftig wird das Vorhaben nur noch ein Untergeschoss aufweisen. Da dieses neben Stellplätzen für KFZ auch noch</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Aber zusätzlich soll es eine neue Parkhausetage für 98 Autostellplätze (Planeinsicht 3.3.2099 oder gar in 2 Parketagen für 120 Autostellplätze (Stand Herbst 2019 in https://moabitonline.de/33041) geben. Das alles obwohl das Parkhaus im Schultheiss-Quartier mit 400 Stellplätzen täglich zu über die Hälfte leersteht. Eine Mitnutzung dieses Parkhauses wäre dringend geboten – und die Kelleretagen könnten andere Nutzungen erhalten, z.B. den ALDI-Supermarkt in die Keller ebene legen. Luxus- und Eigentumswohnungen benötigen nicht zwingend Stellplätze unterm Haus. Warum Rot-Rot-Grüne Politiker mit solchen Parkhausplanungen immer noch an einer autogerechten Stadt festhalten – ist einem nach den weltweiten Klimaprotesten 2019 und dem beabsichtigten Klimaschutzpaket der Bundesregierung mehr als unverständlich! Schließlich wirbt der Senat inzwischen damit, Grundstücke selbst zu erwerben und im Interesse und den Wünschen von Bürgern, Mietern zu bebauen (Vorkaufsrecht). Warum nicht hier?</p> <p>Die Zahlen sehen eine Steigerung der täglichen KFZ-Belastung von 710 (Istzustand/Hertie-Parkplatz) auf 1210 KFZ-Fahrten am Tag auf das Bebauungsplangelände (Parkhaus) vor (Seite 28, Pkt. 44 im Erläuterungsbericht)!</p> <p>Abschließend muss hier noch gesagt werden, dass SenStadt und deren Verkehrslenkung sich dagegen gewehrt haben, die Parkhauseinfahrt des Schultheiss-Quartiers in die Stromstr. zu verlegen (wäre diesem Vorhaben über die Straße gegenüber gelegen) – um den fließenden Straßenverkehr in der Stromstraße nicht zu beeinträchtigen – und die meisten Parkhausnutzer zu längeren Anfahrtswegen zu zwingen mit unnötigen Umwegen mit KFZ-Lärm und Luftbelastungen – die bereits heute den Kleinen Tiergarten (mit der Parkraumgestaltung um seine Ausgleichs- und Schutzfunktion durch Massengrünvernichtung beraubt) unnötig mehr belasten und deren Erholungswert einschränken.</p>	<p>Technikräume sowie Stellplätze für Fahrräder aufnehmen wird, verringert sich das geplante Stellplatzangebot auf ca. 40 Stellplätze.</p> <p>Die Verkehrsprognose wird in Bezug auf die am Vorhaben erfolgten Änderungen überprüft. Da für die Verkehrserzeugung der jeweiligen Nutzungsarten jedoch feste Vorgaben bestehen, ist trotz der Reduzierung der Stellplatzanzahl nicht von einer wesentlichen Verringerung des Prognoseverkehrs auszugehen.</p> <p>Anmerkung zum Vorkaufsrecht: Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt einen aktuellen Verkauf von Grundstücken voraus. Dies trifft auf die Grundstücke im Vorhabenbereich nicht zu.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt des Schultheiss-Quartiers ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Gegen die Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt des Vorhabens dieses Vorhabens wurden von den Fachbehörden keine Bedenken vorgetragen.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Weitere Anregungen: Der Eckblock ist um 1 oder 2 Etagen zu reduzieren und in gleichmäßiger Höhe anzuordnen. Eine attraktive Fassadengestaltung sollte es geben, siehe Kommentar Nr. 3 in https://moabionline.de/33041. Eine umfassende Begrünung des Vorhabens und Solaranlagen auf einigen Dächern sollte es geben.</p>	<p>Höhe der Ecke: Der Einwand wird zurückgewiesen. Die dem Vorhaben gegenüberliegende Seite der Strom-/Turmstraße wird neben der neuen Eckbebauung mit der von Max Dudler kraftvoll gestalteten Fassade insbesondere auch von den sehr markanten erhaltenen denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäuden der Schultheiss-Brauerei geprägt. Städtebauliche Intention ist es, dieser Prägung trotz der weiterhin geplanten leichten Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich durch das Vorhaben ein korrespondierendes Gegengewicht zu stellen, welches eine eindeutige Definition und Fassung des Eckbereichs und des nördlich angrenzenden Straßenraums bietet. Eine stark auf den Eckbereich begrenzte eingeschossige Überhöhung entfaltet dabei nicht das notwendige „Gewicht“, um diese Wirkung zu erzielen. Dies war auch Konsens im Rahmen des Entscheidungsgremiums des städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens.</p> <p><u>Fassadengestaltung:</u> Der Hinweis zur Fassadengestaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung der Gestaltung von Fassaden unterliegt dem persönlichen Geschmackempfinden des Einzelnen.</p> <p><u>Begrünung / Solaranlagen:</u> Kenntnisnahme. Die Möglichkeiten zur Realisierung einer intensiveren Dachbegrünung und einer teilweisen Fassadenbegrünung werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger ebenso geprüft, wie die Installation von Photovoltaikanlagen. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass ein wesentlicher Anteil der Dachflächen innerhalb des Vorhabens für eine multifunktionale Nutzung, u. a. als öffentliche Promenade sowie für private Terrassen-</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>und Freiflächen sowie Kinderspielplätze zur Verfügung stehen sollen. Dies steht teilweise im Widerspruch zu einer intensiven Begrünung bzw. der Nutzung für Photovoltaikanlagen. Eine Teilbegrünung der Dachflächen wird in jedem Fall Bestandteil der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sein, da sie mindernde / ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima, die Insektenfauna und die Versiegelung hat.</p>
10	Bürger 10		<p>Wir aus der Initiative "Nachhaltige Stadtentwicklung und Gebäudeplanung" haben uns zum Ziel gesetzt, dass die gegenwärtige und zukünftige städtebaulichen Planungen und Realisierungen von Bauvorhaben, nur auf der Grundlage einer menschenwürdigen, umweltfreundlichen und soziokulturellen Basis erfolgen sollen.</p> <p>Zur Sicherstellung von Planungen und Gebietsentwicklungen ist eine uneingeschränkte Einflussmöglichkeit auf bauliche, ökologische und sozialen Qualitäten und deren Folgen notwendig. Der gesamte Planungs- und Evaluierungsprozess muss transparent und für alle Bürger nachvollziehbar sein.</p> <p>Großprojekte mit Mischfunktionen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) wie dieses, müssen auf langfristige Qualität und Nachhaltigkeit ausgerichtet sein und sich entsprechend in den</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Ergebnis eines im Vorfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durchgeführten städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens war bereits im August 2019 Gegenstand einer Bürgerinformationsveranstaltung. Das Bebauungsplanverfahren durchläuft die vom Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrensschritte einschließlich zweier Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, in denen Stellungnahmen zum Vorhaben abgegeben werden können. Die Ergebnisse der Abwägung fließen in die weitere Planung ein. Im Rahmen des noch ausstehenden zweiten Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit ist die Durchführung eines weiteren Erörterungstermins vorgesehen, sofern die Regelungen zum Infektionsschutz dies zulassen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger strebt eine Zertifizierung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Stadtquartieren verankern. Die Gebäude müssen so flexibel sein, um Veränderungen der Nutzerschaft jederzeit aufnehmen zu können. Gebäudeplanungen mit einer Lebenslaufzeit von 30 Jahren sind auf Ressourcenverbrauch, CO2 Einsparungen und der geforderten Klimaneutralität langfristig auszurichten.</p> <p>Die Anforderungen an die doppelten Innenentwicklung und den gestellten Klimazielen des Bezirkes, die Klimanotlage vom Land Berlin müssen in alle baulichen, geplanten Anlagen und laufenden Projekten sofort abgebildet werden und nicht irgendwann. Gebäude bildet jetzt schon über 40% CO2 Verbrauches ab.</p> <p>zum Bauvorhaben:</p> <p>1. Wir zweifeln den geplanten Verfahrensweg an. Das Projekt muss aus dem Flächennutzungsplan 2015 abgeleitet. Diese bedeutet, dass die für M2 Gebiete ausgewiesene Regelungen und den derzeitigen und die geplanten Klimazielen des Senats / BVV/ einschl. getroffenen Vereinbarungen eingehalten werden. Pausenenergiehaus, CO2 Einsparung, Auflösung der versiegelten Flächen zugunsten einer klimatischen Innenentwicklung.</p> <p>2. Die GFZ für das geplante Vorhaben ist gegenüber der Schultheissareal (GFZ 2.4) doppelt zu hoch. Auch die Gebäudehöhe liegt mehr als 10 m darüber. Das Grundstück ist komplett überbaut !!</p>	<p>Bauen DGNB) an. Dies schließt Vorgaben u.a. zum Ressourcenverbrauch und zur Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit ein. Die Einhaltung des Energie-Standards KfW 55 ist ebenfalls vorgesehen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. das dem Plan zu Grunde liegende Vorhaben sind, wie in der Begründung dargelegt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt. Das Vorhaben befindet sich in hervorgehobener Lage und in einem zentralen Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße mit einer sehr guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>und vermeidet damit zusätzliche Flächenversiegelung und Verkehr.</p> <p>Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der die gesamtstädtischen Ziele für den Bereich formuliert, wider. Die Darstellung einer gemischten Baufläche M2 und eines Einzelhandelschwerpunkts entsprechen gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan u. a. auch Flächen, die durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Alt- und Neubauten auch höherer Dichte gekennzeichnet sind. Als ein Beispiel wird das Klosterviertel in Mitte mit einer durchschnittlichen GFZ von 4,2 genannt. Aus der Kombination einer gemischten Baufläche mit einer Einzelhandelskonzentration lassen sich zudem gemäß AV FNP regelmäßig Kerngebiete entwickeln, was einen weiteren Hinweis auf eine angestrebte hohe Verdichtung liefert.</p> <p>Das Vorhaben ist darüber hinaus Ergebnis eines städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens unter Beteiligung des Bezirksamts Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Das Entscheidungsgremium, bestehend aus unabhängigen Fachleuten, sowie Beteiligten aus Bezirksamt, Senatsverwaltung und des Vorhabenträgers, hat das Konzept favorisiert, weil es die vorhandene Blockstruktur komplettiert und damit eine lärmrobuste städtebauliche Struktur entwickelt hinter der sich weitestgehend lärmgeschützte kleinteilige Strukturen aus Höfen, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen in unterschiedlichen Höhenlagen auf einem Sockel aus Einzelhandelsnutzungen entwickeln können. Diese schaffen in Kombination mit einer kammartigen Anordnung aus höhendifferenzierten Baukörpern attraktive und geschützte Strukturen für die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Quartiers. Dies</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>3. Ein schlüssiges Verkehrskonzept für Fußgänger, Autos, Radfahrer, Straßenbahn fehlt. Dies gilt für die Zufahrt zur Tiefgarage, den Fußgängerübergängen, den geplanten Zugängen</p>	<p>bildet die Voraussetzung dafür, an einem stark lärmbelasteten Bereich in nennenswertem Umfang dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können und erfordert eine Überschreitung der Nutzungsobergrenzen.</p> <p>Ein wesentlicher Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch das Eckgrundstück Strom- / Turmstraße eingenommen. In Bereichen mit einer blockhaften Bebauung weisen Eckgrundstücke typischerweise ein erhebliches Nutzungsmaß, welches deutlich über dem Blockdurchschnitt liegt, auf.</p> <p>Die dem Vorhaben gegenüberliegende Seite der Strom-/Turmstraße wird neben der neuen Eckbebauung mit der von Max Dudler kraftvoll gestalteten Fassade insbesondere auch von den sehr markanten erhaltenen denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäuden der Schultheiss-Brauerei geprägt. Städtebauliche Intention ist es, dieser Prägung trotz der weiterhin geplanten leichten Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich durch das Vorhaben ein korrespondierendes Gegengewicht zu stellen, welches eine eindeutige Definition und Fassung des Eckbereichs und des nördlich angrenzenden Straßenraums bietet. Eine stark auf den Eckbereich begrenzte eingeschossige Überhöhung entfaltet dabei nicht das notwendige „Gewicht“, um diese Wirkung zu erzielen. Dies war auch Konsens im Rahmen des Entscheidungsgremiums des städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Der vorliegende Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dient gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Information über die wesentlichen Ziele und</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zum Turmteil und den Einzelhandelsflächen in der Stromstrasse.</p> <p>4. Ein Windanalyse durch den entstehenden Turmbau an der Ecke Stromstrasse/ Alt Moabit auf die Fußgänger in der Turm/ Stromstrasse.</p> <p>5. Es müssen Abstandsflächen zu den umliegenden Nachbarn eingehalten werden. Ein ökologischer Ausgleich der verbauten Flächen und den Baumausgleich ist im Konzept nicht erkennbar. Und auch nie wie und wo er erfolgen soll. Die Gebäudekanten verschließen das Grundstück mit min. 6m und ca. 22 m Mauern an den Grundstücksgrenzen ab. Im nördlichen Bereich entstehen Brandwände von ca. 22 m +. Im nächsten Anhörungsverfahren muss ein entsprechendes Gebäudemodell der Allgemeinheit mit vorgestellt werden. Ein realistisches Verschattungskonzept Sommer/ Winter über den Tag / Jahreszeiten für die Nachbargrundstücke fehlt. Das 9. Geschoss greift zu tief in die Stromstrasse ein.</p>	<p>Zwecke der Planung. Demzufolge sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Unterlagen – weder zum Vorhaben, noch zum Bebauungsplan – vollständig erstellt und ausgearbeitet. Dies gilt sowohl für das Erschließungskonzept, den Umweltbericht (Punkt 7 der Stellungnahme), den Nachweis von Spiel- und Erholungsflächen, als auch für den Wohnungsschlüssel (Punkt 6 dieser Stellungnahme. Die genannten Sachverhalte werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Von den zuständigen Fachbehörden für Umwelt wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen mit einer zumindest eingeschossigen Bebauung war bereits Bestandteil des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplan II-7b. Im Verhältnis zum westlich angrenzenden Grundstück an der Wilhelmshavener Straße befindet sich das Vorhaben in Überarbeitung, so dass zukünftig oberhalb des Sockelgeschosses kein Grenzanzbau mehr erfolgen wird und die Abstandsflächen eingehalten werden. Die geplanten Festsetzungen bewirken demzufolge an dieser Grundstücksgrenze keine über das bestehende Baurecht hinausgehenden Auswirkungen. Die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch eine Verschattungsuntersuchung vertiefend ermittelt und bewertet. Im Ergebnis der Verschattungsstudie ist festzuhalten, dass sich durch die geplante Grenzbebauung im Bebauungsplanverfahren II-7b-1 VE gegenüber einer dem bisherigen Planungsrecht entsprechenden Bebauung erhöhte Auswirkungen auf die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke und ihrer Gebäude ergeben.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>6. Ein geplanter, nachvollziehbarer Wohnungsschlüssel fehlt. Derzeit sieht es aus, das in die Obergeschosse Appartements, Hotelanlage, Boardinghouse etc. integriert wird. Der geplante Wohnungsspiegel von 25 % sollte zwischen 30 und 35 % betragen. Wobei die Wohnungen zum größten Teil in dem Innenhof errichtet werden sollen. Nachweis der Spiel- und Erholungsflächen fehlt.</p> <p>7. Der gelieferte Umweltbericht in der jetzigen Fassung wird angezweifelt und geht von Fehleinschätzungen aus, die aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage und Beschlüsse des Landes Berlin / BVV Mitte nicht zutreffen.</p> <p>8. Eine Teilfläche 446 ist nicht im Besitz des Vorhabensträgers. Wir fordern den Bezirk auf, zu welchem Grundstückswerten, die Fläche 446 einschl. der Fläche 448 veräußert wurde. Wie hoch die geplanten Ausgleichszahlungen aufgrund des Sanierungsgebietes erwartet werde.</p> <p>9. Der Unterzeichner zweifelt den Bedarf an den geplanten Tiefgaragenstellplätzen und den geplanten Einzelhandelsflächen in der Stromstrasse an. In diesem Bereich befinden sich eine kleinteilige Gewerbeeinheitsstruktur im Erdgeschoss und darüberliegende Wohn-/Dienstleistungsnutzung. Die Freiflächen in den freigestellten Innenhöfen werden mit Wohnbauten</p>	<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung ein höheres Gewicht beigemessen als den aus einer zusätzlichen Verschattung resultierenden Nachteilen und an der beabsichtigten Grenzbebauung festgehalten. Zur Höhe der Eckbetonung siehe Abwägung zu Punkt 2 dieser Stellungnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Vgl. Abwägung zu Punkt 3 dieser Stellungnahme. Der geplante Wohnanteil liegt bei ca. 50 % der Geschossfläche.</p> <p>Kenntnisnahme. Vgl. Abwägung zu Punkt 3 dieser Stellungnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausgleichszahlungen und Grundstückskosten werden nach den geltenden sanierungsrechtlichen Bestimmungen abgewickelt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird das Angebot an Stellplätzen innerhalb des Vorhabens deutlich reduziert. Zukünftig wird das Vorhaben nur noch ein Untergeschoss aufweisen. Da dieses neben Stellplätzen für KFZ auch noch</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>verdichtet. Zumal jetzt schon erkennbar ist, dass der [Anm. Text in Original unvollständig]</p> <p>In dem Bereich wird ein Angebotsüberhang (schlechte Vermietungssituation im Schultheissareal) an Handelsflächen in einem klimatisch schlechten soziokulturell Bereich, aufgrund der Verkehrssituation erzeugt. Sinnvoller erscheint es, eine Bedarfsplanung mit mehreren Zwischenzentren auf die Turmstrasse zu verteilen</p> <p>10. weitere Stellungnahmen wurden auf den Entwurfsplänen und in dem Planungskonzept gekennzeichnet.</p> <p>11. Brandschutzkonzept ...ungeklärte Flucht und Rettungsweg, Feuerwehraufstellflächen etc..</p> <p>12. und das ist nicht alles was fehlt ... z.B. Baubeschreibung, geplante HTL Planung Ausstattung, Energieträger und der geplanten Verbrauchs & Co2 Werte etc.</p>	<p>Technikräume sowie Stellplätze für Fahrräder aufnehmen wird, verringert sich das geplante Stellplatzangebot auf ca. 40 Stellplätze.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung sind die aktuellen Entwicklungen im Schultheiss – Quartier dem Plangeber bekannt. Ungeachtet dessen befindet sich das Vorhaben an einem prominenten Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Turmstraße, was eine moderate Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Vorhabens rechtfertigt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans II-7b von 1978 bereits über umfassende Baurechte auf dem Grundstück verfügt. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (1977) fest. In diesem ist eine unbeschränkte Einzelhandelsentwicklung zulässig. Insofern stellt die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Begrenzung der Flächen für Einzelhandel auf eine Fläche von ca. 13.000 m² einschließlich der bestehenden Flächen im ehemaligen Hertie-Gebäude bereits eine die örtliche Situation berücksichtigende Beschränkung dar.</p> <p>Kenntnisnahme. siehe Ende der Stellungnahme</p> <p>Wird berücksichtigt. Ein Brandschutz- und Rettungswegekonzept befindet sich bereits in Bearbeitung.</p> <p>Der Einwand wird überwiegend zurückgewiesen. Die angesprochenen Unterlagen sind gemäß Baugesetzbuch mit Ausnahme von Angaben zu den Treibhausgasemissionen im Umweltbericht nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern der</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Wir sehen die einzigartige Chance in dem Areal, dass ein Nachhaltiges zertifiziertes Gebäude in einem urbanen Raum mit Vorbildfunktion über den Bezirk hinaus entstehen kann. Das geprägt wird durch folgende Standards: Ressourcensparend, nachhaltig im Einsatz von Materialien in der Errichtung und Verbrauch, die Klimaziele verfolgt und flexible genug ist, Anpassungsprozesse zu überstehen.</p> <p>Um diese Punkte zu erfüllen, benötigen wir übergreifende Workshops aus der Verwaltung, Planungsteams und den einzelnen Stadtentwicklungsausschüssen.</p> <p>Und noch wichtiger für das Areal ist eine Qualifizierte Quartiers- und Gebäude-Zertifizierung (z.B. DGNB, BNB u.a) mit der Lebenszyklusbetrachtung des Gebäudes und des Quartiers.</p> <p>Anlagen: angemerkte Bedenken in den Projektplänen und Projektbeschreibung</p>	<p>nachgelagerten Bauantrags- bzw. Ausführungsunterlagen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger bereitet eine Zertifizierung des Gebäudes nach den Standards der DGNB vor. Die Einhaltung des Energie-Standards KfW 55 ist ebenfalls vorgeesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Vom Stellungnehmenden wurden in der Begründung zum Bebauungsplan farbige Hervorhebungen umfangreicher Textpassagen vorgenommen, deren Hintergrund sich mangels weiterer Informationen überwiegend nicht erschließt. Darüber hinaus wurden ergänzende Kommentierungen vorgenommen, deren Inhalt im Wesentlichen folgende Themenbereiche umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe bauliche Dichte (vgl. Abwägung zu Punkt 2 dieser Stellungnahme) - Grenzbebauung (vgl. Abwägung zu Punkt 5 dieser Stellungnahme) - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vgl. Abwägung zu Punkt 1 dieser Stellungnahme)

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<ul style="list-style-type: none"> - fehlendes Verkehrskonzept, insb. für Fußgänger und Radfahrer (vgl. Abwägung zu Punkt 3 dieser Stellungnahme). <p>In den Unterlagen zum Vorhaben wurden ebenfalls Anmerkungen gemacht. Diese umfassen im Wesentlichen folgende Themenbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzbebauung (vgl. Abwägung zu Punkt 5 dieser Stellungnahme) - Höhe und Dimensionierung der Eckbebauung Die dem Vorhaben gegenüberliegende Seite der Strom-/Turmstraße wird neben der neuen Eckbebauung mit der von Max Dudler kraftvoll gestalteten Fassade insbesondere auch von den sehr markanten erhaltenen denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäuden der Schultheiss-Brauerei geprägt. Städtebauliche Intention ist es, dieser Prägung trotz der weiterhin geplanten leichten Aufweitung der Stromstraße im Kreuzungsbereich durch das Vorhaben ein korrespondierendes Gegengewicht zu stellen, welches eine eindeutige Definition und Fassung des Eckbereichs und des nördlich angrenzenden Straßenraums bietet. Eine stark auf den Eckbereich begrenzte eingeschossige Überhöhung entfaltet dabei nicht das notwendige „Gewicht“, um diese Wirkung zu erzielen. Dies war auch Konsens im Rahmen des Entscheidungsgremiums des städtebaulich-hochbaulichen Workshopverfahrens. - Ausrichtung der kammartigen Bebauung im hinteren Grundstücksteil in Ost-West-Richtung Zur Ausrichtung der kammartigen Bebauung wird die Einschätzung des Stellungnehmenden nicht geteilt, dass eine Ausrichtung in Nord-

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Süd-Richtung mit Hofbildung eine den Planungszielen besser entsprechende Lösung darstellt. Gerade die nach Süden ausgerichteten Wohnungen in Kombination mit den kleinteiligen grünen Freiräumen wurden vom Entscheidungsgremium des städtebaulichen Workshopverfahrens als besondere Qualität des Entwurfs hervorgehoben. „Der Entwurf erzeugt darüber hinaus durch seine städtebauliche Konfiguration mit einer kammartigen Struktur im Blockinnenbereich – die auch nach Süden ausgerichtete Wohnungen schafft – eine hohe Wohnqualität. Ebenfalls werden die Erfordernisse des Schallschutzes überzeugend umgesetzt; neben einer Vielzahl an durchgesteckten Wohnungen im Blockrand werden im Innern vollständig abgeschirmte Bereiche geschaffen.“</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Qualität der begrüneten Dachflächen wird angezweifelt und auf den Widerspruch zur Ausstattung mit Solaranlagen verwiesen <p>Auch in Bezug auf die Einschätzung der Qualität der Freiflächen wird auf die Einschätzung der Jury im Workshopverfahren verwiesen: „Weiterhin generiert die Arbeit durch ein vernetztes Freiraumsystem gemeinschaftliche und private Freiflächen, die trotz der hohen baulichen Dichte zu einem deutlich wahrnehmbaren und nutzbaren Grünflächenanteil im Gebiet führen und damit zur bereits erwähnten hohen Wohnqualität beitragen und zusätzlich zu einer optimalen Flächenausnutzung führen.“ Unbestritten ist, dass eine solche Nutzung der Dachflächen teilweise im Widerspruch zur Nutzung von Solarenergie steht. Dies wird in Abwägung aller Belange jedoch hingenommen.</p>

Nr. in TÖB-Liste	Behörde/TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<ul style="list-style-type: none"> - Leistungsfähigkeit der Anlieferung über die Wilhelmshavener Straße / Kapazität des Ladehofs, fehlende Schleppkurven Eine Untersuchung und Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Verkehrsgutachtens. - Enge des Straßenraums im Eckbereich, fehlendes Verkehrskonzept, insb. für Fußgänger und Radfahrer (vgl. Abwägung zu Punkt 3 dieser Stellungnahme).

Fazit:

Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Berlin, den 22.07.2021

gezeichnet

.....

Gothe

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit