

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt



Bebauungsplan 1-112a

für das Grundstück Uferstraße 8, Flurstücke 523, 525 und 534 der Flur 15 sowie der Uferstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 08.10.2025

1. Art und Weise der Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 1-112a vom 01. Juni 2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ab dem 07. Juni 2022 bis einschließlich 06. Juli 2022 auf der Internetseite: <https://www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/> sowie auf der zentralen Landesbeteiligungsplattform <https://mein.berlin.de> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 167, 1. Etage, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, von Montag bis Mittwoch von 09 bis 15 Uhr, Donnerstag von 09 bis 18 Uhr und Freitag von 09 bis 14 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung unter der Telefonnummer: 9018-45804 oder per E-Mail an: stadtplanung@ba-mitte.berlin.de zur Einsichtnahme sowie zur Erörterung bereitgestellt.

Durch jeweils gleichlautende Anzeigen am 02. Juni 2022 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagespiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligungsmöglichkeit hingewiesen. Auch wurde auf der Internetseite des Bezirksamtes Mitte für Berlin eine Pressemitteilung sowie eine Information als Amtliche Bekanntmachung veröffentlicht. Zusätzlich wurde am 30.05.2022 ein Hinweis auf die Beteiligungsmöglichkeit auf dem Kanal des Bezirksamtes Mitte auf der Social Media Plattform Twitter veröffentlicht.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 845 Stellungnahmen ein. Eine weitere Stellungnahme ging verspätet ein, hatte keine inhaltlich ungenannten Belange und wurde deshalb nicht in die Abwägung aufgenommen. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen. Unter Punkt 2 sind die Darstellung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB enthalten.

2. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stellungnahmen und deren Abwägung werden vollständig, aber nicht nacheinander, wiedergegeben, sondern thematisch zusammengefasst. Anschließend wird das Ergebnis der Abwägung zusammengefasst.

Die Methodik stellt sich wie folgt dar: Die eingegangenen Stellungnahmen wurden fortlaufend nummeriert. Anschließend wurde jede Stellungnahme jeweils nach ihren thematischen Belangen unterteilt. Jeder Abschnitt einer Stellungnahme wurde nummeriert: Nummer der Stellungnahme, Nummer des Abschnitts. Die Abschnitte der Stellungnahmen wurden dann nach thematischen Schlagworten zusammengeführt und jeder Belang unter dem jeweiligen Schlagwort abgewogen. Nachfolgend sind dementsprechend vier Tabellenspalten aufgeführt:

Thematische Schlagworte (linke Tabellenspalte), alle textlichen Abschnitte der Stellungnahmen (mittlere linke Tabellenspalte), die laufenden Nummern der abgewogenen Abschnitte der Stellungnahmen (mittlere rechte Tabellenspalte) und die jeweilige Abwägung (rechte Tabellenspalte).

Die einzelnen Abschnitte der Stellungnahmen sind im Originaltext wiedergegeben (Ausnahme Tippfehler etc. und deutliche Hinweise auf die Identität). Formulierungen mit Ich-Bezug wurden neutral umformuliert. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

Hinweis zur Änderung der Planung:

Nach dem Durchführungszeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich die Planungen für das Areal geändert. Der Entwurf für die geplante Neubebauung wurde angepasst. Es sind nun weniger Neubauten bzw. Aufstockungen geplant, damit einhergehend hat sich das Neubauvolumen deutlich verringert. Das aktuell in Abstimmung befindliche Vorhaben sieht vor:

- Gebäude 10/20 (ehem. Pferdestall) wird in seiner historischen Kubatur errichtet,
- an der östlichen Uferstraße wird ein Wohnhaus als Lückenschluss an die Wohnbebauung anschließen (Abbruch Gebäude 34/35, Neubau Gebäude 15/16) und
- eine Aufstockung auf dem Gebäude 33 um zwei Stockwerke (neu: Gebäude 14).

Nicht mehr vorgesehen sind:

- die Verdichtungen an der Gottschedstraße (Gebäude 13),
- der Hochpunkt (Gebäude 21),
- die Aufstockungen an den Hallen und
- die Neubauten an der westlichen Uferstraße (Gebäude 17/ 18/19).

Die Planungen auf dem Gelände fallen geringer aus, als sie bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellt wurden. Die geplanten Verdichtungen und hinzutretenden Nutzungen waren zur Beteiligung bereits einsehbar. Die geänderte Neubaumasse berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Ziele der Planungen sind weiterhin:

- der Erhalt des Kulturstandortes und
- punktuelle Nachverdichtungen sowie
- Ergänzung der Nutzungen um Wohnen und Büro.

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens werden die eingebrachten Stellungnahmen abgewogen und nicht erneut eingeholt. Beteiligungsverfahren werden nicht als reine Förmlichkeit um ihrer selbst willen durchgeführt (vgl. BVerwG Beschl. V. 08.03.2010 – 4 BN 42/08). Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Einwendungen, die über die bisher getätigten Aussagen hinausgehen, zu erwarten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Für die Öffentlichkeit wird es wieder die Möglichkeit geben, sich im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den Planungen zu äußern.

Thematische Sortierung der Äußerungen

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|------------------|--|--|--|
| Städtebau | | | |
| Bauliche Dichte | <p>Umfang bzw. Ausmaß der geplanten Bebauung werden kritisiert. Es handle sich um ein "wahnwitziges Verdichtungsexperiment" bzw. "Überverdichtung". Man richte sich deshalb gegen die Verdichtung und die geplante Masse der Gebäude.</p> <p>Die Planung sei eine Verdichtung auf bis zu 300% (= ca. 30.000qm). Derzeit nutzen die Kulturschaffenden eine Nutzfläche von ca. 10.500 m². Die geplante hohe Ausnutzung des Plangebietes steile die Bestandshallen und Bestandsnutzungen einerseits bautechnisch, andererseits baurechtlich in Frage. Die Bebauung stehe im Widerspruch zur öffentlich propagierten Absicht „dass die Bebauung den Gesamtkarakter des Ensembles Uferhallen harmonisch ergänzt und nicht zerstört.“</p> <p>Es wird gefragt, warum eine Angleichung von Gebäudehöhen an die Häuser der Nachbarschaft vorgenommen werden sollte, wenn sich dieses Grundstück seit langem genauso trüge, wie es im Jetzizustand wäre. Auch eine Randbebauung wäre nicht verhandelbar.</p> <p>Die geplante enorme Verdichtung des Areals bedrohe den Kulturstandort in erheblichem und nicht hinnehmbarem Maße. Denn die Bebauung sei geeignet, alle kulturellen Entwicklungen schier durch die Masse zu ersticken. Durch die vorgesehene Bebauung mit Wohn- und Gewerberäumen würde das Gelände seinen derzeitigen Charakter verlieren. Die neu zu errichtenden Gebäude und neuen Nutzungsformen seien viel und zu dominant. Eine Verdichtung mit Wohnraum sei hier völlig fehl am Platz. Ein ganzheitliches auf die einzelnen Bereiche und auf die Harmonie ausgelegtes abgestimmtes Konzept würde somit verunmöglicht.</p> <p>An dem hier vorliegenden Bebauungsplan für exklusiven Wohnungsneubau (Renditeobjekte, die auf dem Kapitalmarkt von Finanzfirmen angepriesen werden) zeige sich die</p> | <p>1.2, 9.1, 38.1, 52.2, 155.8, 244.4, 252.5, 261.1, 262.1, 268.1, 295.6, 311.7, 334.2, 362.2, 368.2, 378.2, 386.2, 397.6, 408.3, 414.6, 436.4, 443.3, 455.1, 477.2, 495.1, 504.12, 512.2, 528.7, 534.1, 561.4, 572.1, 582.9, 585.2, 598.3, 604.4, 615.1, 662.5, 681.1, 691.4, 697.2, 704.9,</p> | <p>4.1, 35.1, 49.1, 108.1, 177.2, 250.2, 258.2, 264.1, 289.1, 308.1, 325.3, 355.1, 365.5, 374.1, 381.2, 390.1, 406.1, 411.2, 434.5, 436.6, 437.2, 451.7, 470.2, 493.2, 504.9, 511.2, 518.1, 533.8, 557.2, 571.2, 583.1, 592.11, 603.4, 607.2, 633.3, 633.3, 677.7, 688.2, 693.6, 703.3, 729.1,</p> <p>Planänderung Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt.</p> <p>Begründung Nach dem Durchführungszeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung haben sich die Planungen für das Areal geändert. Der Entwurf für die geplante Neubebauung wurde angepasst. Es sind nun weniger Neubauten bzw. Aufstockungen geplant, damit einhergehend hat sich das Neubauvolumen deutlich verringert. Das Gelände wird an nur zwei Stellen maßgeblich nachverdichtet. Im westlichen Teil wird der sog. ehemalige Pferdestall (Gebäude 10/20) als Bürogebäude in seiner historischen Kubatur neu errichtet bzw. aufgestockt. Im östlichen Teil ist eine Aufstockung um zwei Stockwerke am Gebäude 33/14 zulässig, zudem werden an der nördlichen Uferstraße als Lückenschluss zur Nachbarbebauung Wohngebäude errichtet (Gebäude 15/16, Abbruch von den Gebäuden 34/35). Die Verdichtung an der Gottschedstraße (Gebäude 30/13), der Hochpunkt (Gebäude 21), die Aufstockungen an den Hallen und Neubauten an der westlichen Uferstraße (Gebäude 17/18/19) sind nicht mehr vorgesehen. Die zulässigen baulichen Änderungen für das Plangebiet fallen somit geringer aus, als in den ausgelegten Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dargestellt. Den Eingebungen wird somit teilweise entsprochen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|---|--|
| | <p>Unvereinbarkeit mit dem hier seit vielen Jahren ansässigen Kleingewerbe und Werkstätten, deren Nutzung mit einer hochverdichtenden Bebauungsplanung gar nicht uneingeschränkt fortgeführt werden könne. Der Bebauungsplan sei ohne Rücksicht auf den im Areal ansässigen Kunstbetrieb erstellt worden. Dies sei aber, gerade für einen Stadtteil mit sozialen Brennpunkten wie den Wedding, unerlässlich. Einrichtungen, wie der Pianosalon Christophori, welche eine sehr wichtige Kulturmittelfunktion erfüllten, müssten an diesem Standort bleiben können. Es wird gebeten, bei der Planung an den gesamten Stadtteil und seine Probleme und nicht nur an höchstmögliche Grundstücksausnutzung zu denken. Berlin habe derzeit im Planungsareal echte kulturelle Juwelen, um die andere Städte uns beneideten. Dies sei zu berücksichtigen, vor allem durch Bauvolumen, die dem Maßstab im Stadtteil entsprechen und den renommierten Kultureinrichtungen die Möglichkeit geben würden, weiter für die Stadt und den Kiez wirken zu können. Gerade der Wedding brauche solche Einrichtungen dringend. In der vorliegenden Form sei der Bebauungsplan nicht geeignet, die für den Stadtteil wichtigen kulturellen Belange ohne erhebliche Einbußen aufrecht zu erhalten. Die Proportionen (insbesondere pos. 17-19 und 21) seien zu überprüfen und die Dimensionen zu reduzieren. Insbesondere seien Flächen für die Kultureinrichtungen auszuweisen, die mögliche Nutzungskonflikte reduzieren, anstatt sie zu erhöhen.</p> | <p>743.7, 784.1, 800.2, 817.3, 824.1, 752.2, 794.5, 806.3, 820.7, 844.2, 766.2, 796.2, 808.5, 822.2, 846.14</p> | <p>Die Dichte des Geländes erhöht sich durch das angepasste Neubauplanungskonzept nur geringfügig. Die neu hinzutretenden Flächen bleiben mit ca. 7.000,00 m² Nutzfläche weit unter den von den Kulturschaffenden genutzten 10.500,00 m². Mehr als die Hälfte der neuen Flächen entfallen auf Büro- und Gewerbenutzungen. Eine Überverdichtung oder wahnwitzige Verdichtung ist nicht erkennbar. Die Zulässigkeit einer Verdichtung/ Bebauung richtet sich bei diesem Gelände u.a. auch nach dem Denkmalschutzrecht.</p> <p>Allgemein müssen bei Neubauten Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden eingehalten werden, um gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Die Abstandsflächen haben das Ziel, für eine ausreichende Belüftung, Belichtung und einen verträglichen Sozialabstand zu sorgen. Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus den Baugebieten und der Höhe der Gebäude. Ihre Bemessung wird in § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bin) definiert. In einem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Die Tiefe der Abstandsflächen wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Die Gebäudehöhen richten sich im Plangebiet einerseits nach historischen Vorgaben, andererseits orientieren sie sich an der Nachbarbebauung, dort, wo sie direkt angrenzt. Die Eigentümerin hat den Entwicklungswunsch, da sich das Gelände derzeit nicht wirtschaftlich nutzen lässt. Sie hat zudem einen Anspruch auf die wirtschaftliche Nutzung ihres Geländes.</p> <p>Die hinzutretende Bebauung in Form der geringfügigen Nachverdichtungen muss und ist mit dem Denkmalschutz abgestimmt sein. So wird gesichert, dass der</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Eine Verdichtung des Geländes (insbesondere durch den Bau eines 13-geschossigen Hochhauses) würde außerdem zu erhöhter Lärm- und Luftverschmutzung führen und zur Überlastung umliegender Grünanlagen und sonstigen Infrastruktur. Generell würde die geplante Dichte Probleme und Gedränge in diesem Areal nach sich ziehen. Die Aufstockung der Künstlerateliers (Gebäude Nr. 18 u.19) als auch das 6-stöckige Wohnhaus auf dem Platz vor dem Pianosalon (Nr.</p> | | <p>bauliche Charakter des Geländes weitgehend unverändert erhalten bleibt. (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen /Immissionsschutz S. 50; Abwägung Denkmalschutz S. 78)</p> <p>Der Bebauungsplan ist gerade im Hinblick auf den Erhalt der aktuellen Nutzungen notwendig, da sie bisher nur in geringem Maße zulässig sind. Einige wenige verfügen über Ausnahmegenehmigungen, der überwiegende Anteil hingegen könnte eingestellt werden. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die ansässigen Nutzungen bei möglichst gleichbleibenden Konditionen zu erhalten. Wohnen ist auch jetzt bereits (in untergeordneter Form) auf dem Gelände zu finden und derzeit die einzig zulässige Nutzungsart (gemäß Baunutzungsplan). Die genaue zukünftige Aufteilung der Flächen nach Nutzungsarten wird im weiteren Verlauf der Planung vorzunehmen sein. Gerade um Nutzungskonflikten frühzeitig zu begegnen wird der Bebauungsplan aufgestellt. Das kommt auch dem Stadtteil zugute. (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S. 37)</p> <p>Durch die geänderte Planung erhöht sich die Dichte in geringerem Maß als in den bisher ausgelegten Plänen dargestellt. Die genannten Gebäude (Hochpunkt Gebäude 21, Aufstockungen Gebäude 17, 18, 19) sind nicht mehr Teil der Planung und entfallen ersatzlos. Damit einhergehend wird eine begrenzte Anzahl neuer Nutzer*innen auf dem Gelände hinzukommen, als in den eingereichten Stellungnahmen vermutet wird. Es treten 32 Wohneinheiten und ein Bürogebäude neu</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>9) erscheine sehr kompakt. Das Wohnhaus würde direkt vor dem Haupteingang des Pianosalons errichtet werden. Die Nachverdichtung im angezeigten Gebiet hätte eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Verkehr und Feinstaub zur Folge.</p> <p>Eine weitere Verdichtung und Versiegelung steht im hohen Maße im Konflikt mit biodiversitätsfördernden Maßnahmen wie z.B. der Charta für Berliner Stadtgrün.</p> <p>Derzeit könne die Uferstraße - obwohl verkehrsbelastete Straßen wie Badstraße und Pankstraße nicht weit sind - gar als Ruhepol bezeichnet werden; durch die Grünfläche auf der Rückseite des Rathauses, die Panke und eben die nicht so dicht bebauten Straße. Den Anwohner*innen solch ruhigere Gegenden und damit Lebensqualität zu nehmen - was durch die Umsetzung des Bauvorhabens passieren würde - sollte dringendst vermieden werden.</p> <p>Auch die zusätzliche Zunahme an Mietern, Autos, Verkehr und Menschen würde den gesamten Kiez in etwas völlig anderes verwandeln. So viel Lebensqualität gäbe es in der Gropiusstr., dem Pankeviertel und der Uferstr., die durch den Zubau von 200 neuen Wohnungen wegfallen würde - denn dadurch lebten hunderte Menschen mehr auf engstem Raum. Es mache keinen Sinn und ruinierte genau das, was in dieser Gegend so einzigartig war.</p> | | <p>hinzu. Die Nutzungsfrequenz auf dem Gelände wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Um Lärmkonflikte frühzeitig zu identifizieren und Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, etwa baulicher Art oder bezogen auf Nutzungszeiten, wird eine schalltechnische Untersuchung des Geländes durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Ausarbeitung des Bebauungsplans einfließen. (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen /Immissionsschutz S. 50; Abwägung erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärmbelastung, Luftverschmutzung) S. 107; Abwägung Freiraumversorgung/ Grünflächen S. 91; Abwägung Stellplätze/ruhender Verkehr/Tiefgarage S. 105 sowie Umweltbericht)</p> <p>Das Gelände ist bereits nahezu vollversiegelt, eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt. Eine Dachbegrünung bei den Neubauten und Modernisierungen an den Bestandsbauten hingegen können dazu beitragen, die Biodiversität zu fördern. Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Die schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen untereinander wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung analysiert werden, um im Bebauungsplan eventuellen Konflikten mit geeigneten Maßnahmen begegnen zu können.</p> <p>Allgemein ist mit baulichen Veränderungen und Verdichtungen in städtischen Räumen stets zu rechnen. Das Gebot der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sind im Baugesetzbuch verankert (vgl. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Dabei müssen selbstverständlich die Anforderungen an die gesun-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Allein die Kubatur des grafisch dargestellten Hochhauses umfasse geschätzt circa eine Geschossfläche von ca. 150-250m² (ca. 12-16x16m, vgl. Breite Hallenabschnitt). Über 14 Geschosse bilde dies allein eine BGF von ca. 2.100-3500m². Weitere große Geschoss-Flächen wären grafisch dargestellt. Zum derzeitigen Planungsstand wäre in der Begründung des Bebauungsplans geschrieben, dass nicht davon auszugehen sei, dass die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzungen von über 5.000 m² Geschossfläche Wohnen erreicht wird, weshalb der Bezirk vorerst auf die Anwendung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" verzichten würde. Jedoch würden die Baumaßnahmen deutlich umfassender beschrieben. Es wird deshalb gefragt wie groß nach aktuellem Stand die maximal mögliche Geschossfläche für Wohnraum sei. Und welche die prozentuale Aufteilung der maximalen Bruttogeschossfläche (Wohnen, Gewerbe, Kultur/Atelier/Bestand) geplant sei.</p> <p>Es gehe offenbar darum unter dem Motto "Wohnungen bauen" möglichst viel Bauvolumen in den Bebauungsplan zu bekommen. Es wird gefragt, ob in Bezug auf 200 neue Wohnungen nicht über eine realistischere Größenordnung nachgedacht werden könne.</p> <p>Auf den ursprünglichen Entwürfen wäre viel weniger Wohnraum vorgesehen gewesen.</p> | | <p>den Lebens- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewährleistet sein. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird im Bebauungsplanverfahren und auch in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Das beschriebene Gebäude 21 ist nicht mehr Teil der Planungen. Derzeit sind circa 2.050 m² Wohnbaufläche für 32 Wohneinheiten im Neubau geplant, konzentriert an einem Standort an der nordöstlichen Uferstraße. Weitere Flächen sind für Wohnnutzungen nicht vorgesehen. Nur für nach neuem Planungsrecht hinzutretende Wohnbauflächen gilt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Die hinzutretenden Geschossflächen im Plangebiet bleiben weit unter der Schwelle von 5.000 m² Geschossfläche für Wohnen. Hinzu kommt, dass diese Neubauflächen bereits nach aktuell geltendem Planungsrecht zulässig sind und nicht der Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfen. Eine komplette Umwandlung der kulturellen und gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände in Wohnen wäre nach aktuell geltendem Planungsrecht zulässig. Eine ausschließlich kulturelle und gewerbliche Nutzung hingegen wäre nach aktuell geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Die genaue Aufteilung der Flächen wird im weiteren Planungsverlauf erarbeitet werden.</p> <p>Nachträglicher Hinweis: Das Bauvolumen hat sich inzwischen zeitlich verringert.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist das erste Beteiligungsformat, auf dem Entwürfe einsehbar waren. Alle weiteren Entwürfe sind nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--------------------|---|-----------------------------|---|
| | <p>Dem Eigentümer sei bekannt gewesen, dass der Ort durch eine Vielzahl von denkmalgeschützten Objekten geprägt ist. Die Einschränkungen, die der Charakter dieses Gebietes investitorischen Interessen vorgibt, wären dem Eigentümer von Beginn seines Vorhabens an bewusst. Somit wäre ihm eine begrenzte, geringere Neubebauung zumutbar, um den Zweck der Grundstücke, die vorhandene kultur- und gesellschaftsnahen Bewirtschaftung fortzusetzen, Genüge zu leisten.</p> | | <p>Eine Eigentümerin hat gemäß Artikel 14 GG das Recht, ihr Eigentum, hier in Form des Grundstücks und seiner Bebauung, zu entwickeln. Die Schranken dieses Entwicklungswunsches müssen in Gesetzen bestimmt sein. Für das Gelände Uferstraße 8-11 trifft das im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes zu. Sämtliche Verdichtungen müssen und sind mit dem Denkmalschutz abgestimmt sein, um den baulichen Charakter des Geländes zu erhalten. (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---------------------------------|---|--|--|
| Gebäudehöhen, Geschossigkeit | <p>Der Kulturstandort solle nicht neuen Hochhäusern geopfert werden. Der Turm als Symbol von Flächen- und damit Kapitalmaximierung sei Ausdruck nicht nur mangelnden städtebaulichen Verständnisses, sondern zeige zudem die Rigorosität mit der die soziale Struktur des Kiezes ignoriert würde. Die Planung hätte Maßstab und Verträglichkeit aus dem Blickfeld verloren. Es wird gefragt wie hier 6-13 Geschosse passen würden.</p> <p>Schon vor zwei Jahren wäre dieser Plan im Gespräch gewesen, damals hätte der Turm Gewerbeflächen bereitstellen sollen. Dieses Vorhaben wäre abgelehnt worden, mit der Begründung, dass es sich um ein Mischgebiet handele. Es wird gefragt, ob die akute Wohnungsnot als Begründung für einen Bau dieser Größenordnung benutzt würde.</p> <p>Das vorgelegte städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers beschreibe ein Hochhaus welches eine deutliche Überschreitung (mehr als 100%) des Umgebungsmaßstabes von 21-22m ("Berliner Traufe") darstelle. Ein Turm mit 13 Geschossen und ca. 45 m Höhe sprengte das Bild der gesamten Anlage. Das geplante Hochhaus halte nicht wie der Rest der Gebäude die Traufhöhe ein und sei allein deshalb ein Eingriff in das umgebende Quartier. Der geplante 13-stöckige Bau falle völlig aus der Umgebungsbebauung heraus und zerstöre als erheblicher Fremdkörper das dort sowohl vorrangige Bild des Flachbautenensembles auf dem Gelände als auch der Nachbarschaft/ das Quartier.</p> <p>Die Höhe des Gebäudes 21 solle zumindest umliegende Gebäude nicht erheblich überragen. Es wird gefragt warum keine Angleichung von Gebäudehöhen an die Häuser der Nachbarschaft vorgenommen werden solle, wenn sich dieses Grundstück seit langem genauso trüge, wie es im jetzigen Zustand sei. Ein Hochhaus sei als Wohnform und optisch absurd, es wäre nicht denkmal- und Umfeld gerecht. Zudem passe es nicht in das Milieuschutzgebiet.</p> | <p>3.1, 8.1, 138.4, 146.2, 149.1, 144.1, 193.1, 255.2, 285.2, 291.1, 290.6, 318.4, 326.2, 340.3, 365.9, 391.4, 401.1, 422.1, 442.4, 477.1, 509.5, 529.6, 584.3, 592.8, 611.2, 644.10, 667.7, 674.7, 695.6, 707.7, 714.7, 725.7, 735.7, 759.7, 785.7, 739.2, 807.2, 830.4, 834.7, 837.7, 841.7, 844.4, 846.8,</p> | <p>Planänderung Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Begründung Nach dem Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07.06. bis 06.07.2022 haben sich die Planungen für das Gelände geändert. Die genannten Gebäude 21, 17, 18, 19 und 13 sind nicht mehr Teil der Planungen und werden auch nicht anderweitig auf dem Gelände realisiert werden. Die Höhen der Neubauten orientieren sich im Fall des Gebäudes 10, 20 an historischen Vorgaben und bei den Gebäuden bzw. Aufstockungen 14, 15 und 16 an der angrenzenden gründerzeitlichen Nachbarbebauung. Alle baulichen Maßnahmen auf dem Gelände müssen mit den für Denkmalschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt sein. (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78)</p> <p>Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bei Neubauten ist abhängig von der zulässigen Gebäudehöhe und den Deckenhöhen, die im Bauordnungsrecht definiert sind (hier: Bauordnung für Berlin). Durch architektonische Lösungen können sich so gegebenenfalls auch Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen in das Gebiet einfügen.</p> <p>Allgemein gilt der Grundsatz der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 S.3 BauGB) und der möglichst geringen Inanspruchnahme von Außenflächen, der in innerstädtischen Lagen zu Aufstockungen und höheren Gebäuden führt. Dieser Grundsatz soll zu einer weniger rasch voranschreitenden Flächenversiegelung und Zersied-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Durch die Aufstockung des Haus 31 mit Errichtung des Hauses 17 über dem Wagenschuppen würde die Sicht auf das Ensemble von der Uferstraße stark verdeckt. Die Aufstockung an der Gottschedstraße (30/13) und auch die Errichtung des Turmes sehe man teilweise weniger problematisch, es bliebe, zumindest von der Uferstraße aus, ein stadionartiger Blick auf das gesamte Ensemble erhalten, insbesondere auch auf den westlichen Teil. Daher sei man mit der Errichtung der Häuser 17, 18 und 19 der zweiten Bauphase nicht einverstanden, hier solle, wenn überhaupt, deutlich niedriger gebaut werden. Durch den fünfstöckigen Block (Nr. 17) vor Gebäude Nr. 9 und der Aufstockung auf vier bzw. fünf Stockwerke des Gebäude Nr. 31 (Gebäude 18 und 19) bliebe vom Charakter des denkmalrechtlich geschützten Gesamtensembles Uferhallen nichts erhalten.</p> <p>Weiterhin sollten neue Gebäude nicht die charakteristische, niedrige Architektur des Gebiets überschatten. «Mit dem 13-geschossigen Neubau neben der großen Wagenhalle wird eine städtebauliche Dominante im Blockinnenbereich dargestellt.» Das Gebiet würde bereits durch einen imposanten Schornstein der Uferstudios direkt vor dem Gebiet definiert, der von hoch gelegenen Orten wie dem Humboldthain-Park aus gesehen werden könne. Dieses Zeichen der industriellen Vergangenheit, das kürzlich restauriert wurde, sollte das weithin sichtbare Symbol für das Gebiet bleiben. Jede neue Bebauung sollte nicht höher sein als die Hälfte der Höhe dieses Schornsteins.</p> | | <p>lung der Landschaft beitragen. Zudem wird vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt. Hintergrund ist der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Das Gelände liegt in einem sog. Milieuschutzgebiet, im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“, gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 S. 1 BauGB. Es dient dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Der Schutzanspruch in diesen Gebieten bezieht sich auf bereits bestehenden Wohnraum, nicht auf das allgemeine Stadtbild oder einzelne Mietparteien. (siehe: Abwägung Bezahlbare Wohnraum, Gentrifizierung S.66)</p> <p>Wie beschrieben befindet sich der angesprochene Schornstein nicht im Plangebiet, sondern auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Uferstraße im Gebiet der sog. Uferstudios. Die Höhen für hinzutretende Bebauung auf dem Gelände muss stets mit den Denkmalfachbehörden abgestimmt sein. Inwiefern sie sich in ihrer Beurteilung auf den Schornstein der Uferstudios beziehen, obliegt der fachlichen Einschätzung und Entscheidung der Denkmalfachbehörden. (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|------------------------|---|--|---|
| Ortsbild / Architektur | <p>Dass in einem ersten Schritt eine Integration der bestehenden Ateliers geplant sei, hätte durchaus einen städtebaulichen Wert, zumal dieser Ort als Teil des Kiezes eine besondere Position im Wedding einnehme, welche den Charakter der Nachbarschaft maßgeblich prägen würde. Eine Beschädigung dieses Charakters durch eine Überladung der städtebaulichen Figur/Typologie wirke sich dabei jedoch negativ auf die unmittelbare Umgebung aus.</p> <p>Durch den fünfstöckigen Block (Nr. 17) vor Gebäude Nr. 9 und der Aufstockung auf vier bzw. fünf Stockwerke des Gebäudes Nr. 31 (Gebäude 18 und 19) bleibe vom Charakter des denkmalrechtlich geschützten Gesamtensembles Uferhallen dort nichts erhalten.</p> <p>Das Vorhaben lasse zudem nicht erkennen, wie der Gesamtcharakter des Gebäudeensembles erhalten werden solle. Insbesondere die sechsgeschossigen Gebäude 17 und 18 würden die Gesamtwirkung erheblich beeinträchtigen, da sie den Hof vor Gebäude 9 einbauten und den offenen Charakter dieses Teils der Anlage so zerstörten. Sichtlinien zwischen Uferstraße und dem Gelände würden unterbrochen. Des Weiteren stelle das Hochhaus Gebäude 21 mit der aktuell geplanten Höhe sowohl in dem Gebäudeensemble als auch der Nachbarschaft einen erheblichen Fremdkörper dar. Die Höhe sollte zumindest umliegende Gebäude nicht erheblich überragen.</p> <p>Dem Rückbau und der Verdichtung stünde man kritisch gegenüber, da dieses Areal seine markante und charmante Charakteristik durch die freistehenden Gebäude erhalte. Es müsse bezweifelt werden, dass dieser grundlegende Umgestaltungsplan unter Beibehaltung der gegenwärtigen kulturellen Nutzungen gelingen könne. Interessanter Wohnungsbau mag gelingen, aber die Integration der denkmalgeschützten großen Gewerbebauten und die Schaffung eines überzeugenden neuen Ganzen für kombinierte Nutzung</p> | <p>3.1, 5.5, 144.1, 149.1, 201.4, 246.1, 242.3, 264.2, 281.2, 281.2, 338.3, 365.9, 371.5, 392.9, 394.5, 423.2, 441.1, 491.3, 526.3, 546.4, 584.3, 604.5, 616.10, 662.1, 667.7, 674.7, 706.7, 712.7, 714.7, 722.3, 730.7, 739.2, 755.1, 775.7, 778.4, 807.2, 830.7, 834.7, 837.7, 841.7, 844.4, 846.20,</p> | <p>Planänderung Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt.</p> <p>Begründung Der Erhalt der bestehenden Ateliers und des Kunst- und Kulturstandorts ist ein zentrales Ziel des Bebauungsplans. Eine zusätzliche maßvolle Verdichtung auf dem Gelände, um weitere Nutzungen unterzubringen, ist jedoch angemessen. Schaden für das Ortsbild lässt sich daraus nicht ableiten. Aufgrund des anhaltenden Mangels an Wohnraum und der geringen baulichen Ausnutzung der Fläche ist eine Nachverdichtung angemessen. Der ausgelegte städtebauliche Entwurf für das Gelände ist noch nicht rechtskräftig. In der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist allen Bürger*innen die Möglichkeit gegeben, sich zu dem Entwurf zu äußern. Der Entwurf kann sich im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen noch ändern. Das ist im vorliegenden Plangebiet der Fall. Durch inzwischen zeitlich geänderte Planungen verringert sich die Neubaumasse deutlich gegenüber den ausgelegten Entwürfen, auf die in den Stellungnahmen Bezug genommen wird. Der Hochpunkt (Gebäude 21) und die Neubauten an der Gottschedstraße (Gebäude 13) entfallen, ebenso wie die Neubauten an der südlichen Uferstraße (Gebäude 17, 18, 19). Die Neubauten des sog. ehemaligen Pferdestalls (Gebäude 10, 20) erfolgen in historischer Kubatur. An der nördlichen Uferstraße werden angrenzend an die bestehende Nachbarbebauung eine Aufstockung (Gebäude 14) bzw.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>hingegen von mehr als von der rein flächenmäßigen Unterbringung von Baukörpern mit derart verschiedener künftiger Nutzung und Gestalt. Vor allem müsse befürchtet werden, dass die "factoryhafte" Prägung des Areals unwiederbringlich verloren ginge. Die gegenwärtig stattfindende kulturelle Nutzung hingen wesentlich an dem genannten "factoryhaften" Charakter und profitiert gerade davon. Der Kontrast zwischen beginnendem Verfall und künstlerischer Aktivität auf höchstem Niveau über auf Interessierte eine besondere Anziehungskraft aus.</p> <p>In Zeiten von steigender Wohnungsnot müsse nachverdichtet werden - aber immer nur mit Augenmaß. Der Charme der Industriebrache würde gänzlich verloren gehen.</p> <p>Nicht nur das zahlreiche Künstler ihre Ateliers verliören, sondern auch die Nachbarschaft verlöre ihren besonderen Charme und Charakter.</p> <p>Überdies würde ein denkmalgeschützter Ort, der in Berlin eine lange Geschichte hätte und ein emblematischer und authentisch gewachsener Kulturort in der Kulturhauptstadt drastischen Veränderungen unterzogen und liefe somit Gefahr, seinen identitätsstiftenden Charakter für Kunst und Kulturschaffende in der Stadt zu verlieren.</p> <p>Die Architektur müsse man schützen. Es würde kein Weg gesehen, eine Neubebauung durchzuführen, die den alten Industriebau gerecht würde.</p> <p>Die geplanten Hochhaus-Blöcke verformen die Kubatur des Uferhallen-Kulturstandortes ins Unkenntliche.</p> <p>Die Eingriffe in den Bestand müssten auf ein Minimum reduziert werden.</p> <p>Im Grunde genommen entbehre die vorgelegte Planung jeglicher Idee, sondern wäre ein Flickwerk von vermeintlichen Restflächen, welche mit maximaler Nutzungsfläche aufgefüllt würden. Das Hochhaus sei nicht nur formaler der Höhepunkt</p> | | <p>Neubauten errichtet (Gebäude 15, 16), die sich an deren Höhen orientieren. Da das gesamte Gelände denkmalgeschützt ist, sind die Nachverdichtungen mit den Denkmalfachbehörden abgestimmt. So wird zusätzlich sichergestellt, dass das Erscheinungsbild bzw. der Charakter des Ensembles gewahrt bleibt. Das bezieht sich neben der Lage, Kubatur und der Höhen der Gebäude auch auf die Fassadengestaltung. (siehe: Abwägung Denkmalschutz S. 78; Abwägung Umgebungsschutz, Denkmalensemble S.81; Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen / S.50)</p> <p>Die Eigentümerin ist bestrebt, ihr Grundstück zu entwickeln. Das Anliegen ist generell zulässig, da es ihr Eigentum betrifft. Aufwertungen und Nachverdichtungen im Rahmen des Denkmalschutzes sind denkbar. Die Sicherung der ansässigen Nutzer*innen wird durch einen privatrechtlichen Vertrag angestrebt, da das nicht Teil eines Bebauungsplans sein kann. Ein Bebauungsplan setzt ausschließlich Nutzungen fest. Die Sicherung einzelner Nutzer*innen ist nicht über ein Bebauungsplanverfahren möglich. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|----------|
| | <p>eines fehlenden Konzeptes. Auch die 7 geschossige Bebauung in der Gottschedstrasse (Gebäude 13) aber auch Gebäude 17 und 18 unterstrichen den zusammenhanglosen Charakter der Planung, bei der räumliche, typologische und inhaltliche Bezüge, letztendlich planerische Grundregeln und städtebauliche Werkzeuge völlig ignoriert würden.</p> <p>Bei diesem Bauvorhaben handele es sich wieder mal um ein Paradebeispiel einer weiteren Verdrängung Kulturschaffender auf einer der wenigen kreativen Inseln, die in dieser Stadt, speziell im Wedding, überhaupt noch zu finden wären.</p> <p>Das Stück für Stück für den Immobilienhimmel ein weiteres Kulturdenkmal optisch zerstört und in seiner zweifellos künstlerischen Fassade mit rankenden Wohnblocks verbaut werden solle, um hochpreisige Wohneinheiten zu errichten, halte man für eine weitere respektlose Schandtat gegenüber einer Kultur-Produktionsstätte, welche die Identität der Uferhallen und somit auch unserer Stadt Berlin als Gesamtbild weiter zerstören würde.</p> <p>Das Vorhaben sei nicht für den Kiez oder für die Menschen die hier leben, sondern nur für die Reichen die von Außen kämen und sich die schönsten Stücke des Kiezes herauspicken um ihre neuen hässlichen Häuser drauf zu bauen.</p> <p>Der Wedding sei ein letzter sehr gut erhaltener Teil von Berlin. Und der Bebauungsplan würde ihn in einen hässlichen Teil verwandeln. Es wird gebeten, das Standbild nicht zugunsten einer seelenlosen Investition von unethischen Milliardären zu zerstören.</p> <p>Die Aktivitäten, Ausstellungen, Veranstaltungen und Atelierrundgänge der Künstlergemeinschaft Uferhallen und die authentische Lebendigkeit dieses Ortes würden geschätzt. Nun wurden sich die Entwürfe für die Neubauten auf dem Gelände angesehen und daraus könne die Vision von Investoren und Architekten für die Zukunft des Geländes erahnt werden</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>den. Es ginge um eine Umgestaltung, ja völlige Neugestaltung des gesamten Bauensembles mit dem Ziel, den Charakter des Ortes für eine wohlhabende Klientel schrittweise aufzuwerten und zwar nicht nur für die geplanten Wohneinheiten, sondern langfristig auch für die Gewerbeeinheiten. Was aus der Sicht eines "Return on Investment" plausibel erscheine, muss aber über kurz oder lang zu einer Verdrängung der jetzigen Nutzer des Geländes führen und bedeute eine weitere Gentrifizierung Berliner Kulturstandorte.</p> <p>Es fehlten auch jegliche Aussagen zur städtebaulichen Gestalt, die ein ganz wesentlicher Aspekt für die städtebauliche Ordnung gerade in dieser Situation sei. Die beigelegte Baukizze wäre unverbundlich und nicht einmal nach Nutzungen zahlenmäßig belegt. Der Verweis auf Phase 1 und Phase 2 wäre eine allgemeine Aussage ohne Rechtskraft.</p> <p>Es wird gefragt, wie die Konzerthalle mit dem geplanten Wohngebäude zusammenpasse und was für Wohnungen im Baukörper 17 geplant wären. Des Weiteren wird gefragt, wie man in den Konzertsaal gelangen solle.</p> <p>Es wird gefragt, wie die geplante Bebauung Nr. 17/18 vertretbar sei. Hier würde das Areal geschlossen, städtebaulich abgegrenzt zum öffentlichen Raum, wobei das genaue Gegenüber der Fall sein sollte, Offenheit für die Menschen des West-</p> | | <p>Der ausgelegte städtebauliche Entwurf für das Gelände ist noch nicht rechtskräftig. In der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist jeder interessierten Person die Möglichkeit gegeben, sich zum Entwurf zu äußern. Der Entwurf kann sich im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen noch ändern. Die Bauphasen 1 und 2 beziehen sich auf die einzelnen Abschnitte der Projektdurchführung und sind nicht Teil des Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung der einzelnen Nutzungen voneinander wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens konkretisiert werden.</p> <p>Die im ausgelegten Entwurf genannten Gebäude 17, 18 und 19 sind aufgrund geänderter Planungen nicht mehr vorgesehen. Allgemein kann von einer generellen Verträglichkeit von Wohn- und Kulturnutzungen ausgegangen werden, da Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke neben weiteren gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Zur Identifikation von möglichen Konflikten, auch</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>dings und die Kultur sollte sich auch Baugefüge widerspiegeln. Dies zeige der Bebauungsplan leider nicht. Das Aussterben dieser wenigen nichtkommerzialisierten Orte Berlins und der damit einhergehende Identitätsverlust würde diese Stadt in die Gesichtlosigkeit treiben. Der Riegel der Blockrandbebauung (Gebäude 17 im städtebaulichen Konzept) zerstöre den städtebaulichen Charakter des Ensembles. Durch das Schließen des Gebiets an der Uferstrasse (Bauteile Nr. 17, 18, 19, 10, 20) würden öffentliche Räume (teil)privatisiert.</p> <p>Gerade die bis zu 13-geschossigen Hochhäuser würden, eine deutliche Überschreitung des Umgebungsmaßstabes das Stadtbild in diesem Gebiet zerstören. Drumherum gäbe es kein Gebäude dieses Ausmaßes, was den Charakter des Ortes massiv verändern würde. Es käme durch die Planung zu einem Charakterverlust der Gegend. Das Stadtbild würde verhunzt. Dieser Ort benötige keine Aufwertung. Die Uferstrasse verliere durch die Planung erheblich an Attraktivität. Man Sorge sich um einen erheblichen Verlust an Lebensqualität in diesem Stadtteil Berlins. Man fordere einen Schutz des immer mehr gefährdeten Stadtbildes.</p> <p>Es wird gefragt, warum enorme Nachverdichtung sowie die Errichtung eines 13-stöckigen Gebäude notwendig sei, welche in großem Kontrast zur bestehenden Bebauung stünde. Dabei brähe ein einzelnes Hochhaus in seiner Höhe als Sozialitär mit der Morphologie (Formprinzip des Stadtgrundrisses) und beschädigte die gewachsene städtebauliche Struktur massiv. Auch zukünftig böten das Areal und die Umgebung kein Potenzial für weitere Hochhausbauten, sodass eine städtebauliche Isolation des Hochhaus-Baukörpers die Folge wäre.</p> | | <p>zu Konzerthalle und Wohnnutzung, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen / Immissionschutz S.50)</p> <p>Das Gelände ist trotz seines offenen Charakters kein öffentlicher Raum und keine Gemeinbedarfsfläche, es befindet sich in Privateigentum.</p> <p>Durch zwischenzeitliche Änderung der Planungen ist kein Neubau mit 13 Stockwerken im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Die Abwägung, ob sich ein solches Gebäude an diesem Ort in das Stadtbild einfügt, ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Allgemein sind Nachverdichtungen und Änderungen im Stadtbild Teil des städtischen Lebens. Eine Nachverdichtung auf dem Gelände ist in Anbetracht der geringen Ausnutzung und des anhaltenden Mangels an Wohnraum angemessen. Der Grundsatz der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 S.3 BauGB) und der möglichst geringen Inanspruchnahme von Außenflächen führt in innerstädtischen Lagen zu Aufstockungen und höheren Gebäuden. (siehe: Abwägung Gebäudehöhen, Geschossigkeit S.12)</p> <p>Eine Aufwertung in Form von Instandhaltungsmaßnahmen und Nachverdichtungen auf dem Gelände dient langfristig dem Erhalt des Kunst- und Kulturstandortes, da sie eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung des Denkmalensembles sichern. Auch die Attraktivität</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>Wohnraum müsse gebaut werden, aber wenn, dann sollten diese neuen Wohnungen bezahlbar und für jegliche Personen jeglichen sozioökonomischen Hintergrunds zugänglich sein. Ein weiterer Tower mit Luxuswohnungen brächte weder den Kiez-Bewohner*innen, noch der Kultur, noch der Kiez-Ästhetik etwas.</p> <p>Die geplanten Baumaßnahmen seien mit dem Kiez, wie er hier erlebt würde, unvereinbar. Hier entsünde ein Fremdkörper, der schon fast wie ein Statement wirke, die Nachbarschaft umkrempeln zu wollen. Es wird gefragt, wie es mit dem Bau von Sozialwohnungen wäre. Gerne etwas, das sich in das bestehende, zum Teil denkmalgeschützte Stadtbild einpasse.</p> <p>Der Wedding sei eher flach, die "Dominante" wäre immer ein großes Risiko, weil sie sichtbar von verschiedenen Orten ist. Ein 13-stöckiges Gebäude würde alle Häuser im Umkreis weit überragen und wäre ein von überall sichtbarer Fremdkörper in der Nachbarschaft. Man könne sich beim besten Willen nicht vorstellen, wie sich ein solches Gebäude ins Stadtviertel einfügen soll.</p> <p>Die geplante 13-geschossige Höhe würde das historische Ensemble auf dem Grundstück selbst und in der gesamten Umgebung optisch dominieren. Das würde den Anblick des Amtsgerichts Wedding und vermutlich auch der Sankt-Paul-Kirche negativ beeinflussen. Eine solche Höhe wäre nirgendwo in der Gegend vorhanden und würde deshalb von Weitem präpotent wahrnehmbar sein. Es wird gefragt, ob das mit dem Denkmalschutz vereinbar sei.</p> <p>Weiterhin sollten neue Gebäude nicht die charakteristische, niedrige Architektur des Gebiets überschatten. «Mit dem 13-geschossigen Neubau neben der großen Wagenhalle wird eine städtebauliche Dominante im Blockinnenbereich dargestellt.» Das Gebiet würde bereits durch einen imposanten Schornstein der Uferstudios direkt vor dem Gebiet definiert, der von hoch gelegenen Orten wie dem Humboldthain-Park</p> | | <p>der Uferstraße wird mit den Planungen durch die Sicherung des Kunst- und Kulturstandortes gesichert. Ein drohender Verlust an Lebensqualität kann in diesem Zusammenhang nicht erkannt werden. Bei Verlust der Kunst- und Kulturstätten oder einem Verfall des Denkmals hingegen wäre diese Gefahr gegeben.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren hat keinen Einfluss auf die Höhe der zukünftigen Mieten im Plangebiet. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66; Abwägung Umgebungsschutz, Denkmalensemble S.81)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|----------|
| | <p>ausgesehen werden könne. Dieses Zeichen der industriellen Vergangenheit, das kürzlich restauriert wurde, solle das weiterhin sichtbare Symbol für das Gebiet bleiben. Jede neue Bebauung sollte nicht höher sein als die Hälfte der Höhe dieses Schornsteins.</p> <p>Die Neubauten erhielten u.a. durch ein an die Halle angeklatschtes Hochhaus viel zu viel Dominanz statt sensibel ein Spannungsverhältnis zwischen alt und neu zu generieren.</p> <p>Der Bebauungsplan müsse überarbeitet werden. Es bestünden Bedenken, dass offenbar mehrere Gebäude geplant wären, die die in Berlin Wedding übliche Traufhöhe deutlich überschritten. Durch den Bau derart hoher Gebäude würde das für den Wedding typische Stadtbild massiv gestört. Das Ergebnis wäre eine Silhouette die an die Bausünden der DDR erinnert.</p> <p>Das Bauvorhaben sähe vor, das zwischen 15.000 und 19.600 qm bebaut werden sollen, mit ca. 200 hochpreisigen Wohnungen. Die Gebäude sollten 6 - 13 Stockwerke hoch sein. Das wären Hochhäuser. Wenn man sich den Stadtbezirk Berlin Gesundbrunnen anschaut, dann passen keine Hochhäuser in diesem Stadtbezirk. Hochhäuser wären fehl am Platz.</p> <p>Es würden sich Stadtlandschaft und Silhouette durch die angestrebten Geschosshöhen, vor allem durch den 13-geschossigen Neubau, negativ verändern. Diese passen nicht in die vor allem in direkter Nähe befindliche Stadtlandschaft des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Die im Zuge des Stadumbaues in der zweiten Hälfte errichteten Neubauten erreichten nirgendwo in der direkten Umgebung eine solche Höhe.</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>Ein weiterer Schock wäre, dass das beauftragte Architekturbüro welches für die Planung der Uferhallen, das gleiche zu sein scheint, welches das gestalterisch gruselige Alexa am Alex geplant hätte und damit ein Wahrzeichen des Versagens städtischer Stadtplanung. Es bliebe nur die vage Hoffnung, dass die Uferhallen nicht ebenfalls ein weiterer "Design Fail" würden. Es fehle hier jegliche Nachvollziehbarkeit einer solchen Maßnahme. Die räumliche Figur, Typologie und ihre angestrebte Nutzung seien ohne jeglichen Bezug an Umgebung gewählt. Das Argument des Hochhausleitbildes der Stadt Berlin erscheine in diesem Kontext willkürlich. Die Motivation schien rein wirtschaftlichen Interessen der neuen Eigentümerin geschuldet.</p> <p>Zur architektonischen Gestaltung wird angemerkt, dass es sicherlich wie in den letzten Jahren üblich in Berlin zugehen würde. Schießscharten-Optik. Massenhaft austauschbar, dezent an NS-Architektur erinnernd, wie der Neubau der BND-Zentrale oder die ebenfalls total daneben gegangene Neugestaltung des Tegel Centers. Eine modernisierte Spiegelung der vorhandenen Architektur des Umfeldes, fände nicht statt.</p> <p>Man betrachte das groteske Gesundbrunnen Center. Gegenüber an der Behmstraße finde man hochwertigste Wohnarchitektur der 1920er Jahre, in Form der "Gartenstadt Atlantik". Ob sich am Klotz des Einkaufszentrums auch nur ein einziges Element des Umfeldes finde – Fehlzanzeige. Genau diese Befürchtungen würden auch für die Uferhallen gehegt.</p> <p>Die geplante Bebauung sei hässlich, ein phantasieloser Betonquader. Die Entwürfe der Architekten seien jämmerlich.</p> <p>Es wird gefragt, welche architektonische Qualität und Anspruch an die Neubauten gestellt werde.</p> <p>Für einen solchen mittlerweile prominenten auch Kulturstandort würde sich ein internationaler Architekturwettbewerb gewünscht, der so das gesamte Viertel aufwerten</p> | | <p>Die Fassadengestaltung ist regelmäßig nicht bzw. nur in begründeten Fällen des Bebauungsplans. In begründeten Fällen kann sie Teil der Festsetzungen sein, beispielsweise im Rahmen des Emissionsschutzes oder aus denkmalschutzrechtlichen Gründen. Die Gestaltung und Gestaltung der Neubauten, auch ihrer Fassaden, erfolgt im Plangebiet in Abstimmung mit dem Denkmalschutz im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Falls sich durch Fachgutachten oder im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anforderungen an die Fassaden der Neubauten ergeben, werden diese selbstverständlich in die Festsetzungen aufgenommen. Zum aktuellen Zeitpunkt sind diese Anforderungen noch nicht final abschätzbar. Die ausgelegten Entwürfe sind erste Entwürfe, die die angestrebten Kubaturen grob skizzieren. Sie können sich im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern und haben das bereits auch getan.</p> <p>Die räumliche Figur hat sich gegenüber den ausgelegten Entwürfen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zu denen hier Stellung genommen wird, deutlich verringert. Die angestrebten Nutzungen hingegen bleiben unverändert, nämlich der Erhalt des Kunst- und Kulturstandortes mit Ergänzungen um Büro und Wohnen sowie kunst- und kulturnahe Dienstleistungen und Gewerbe.</p> <p>Das Berliner Hochhausleitbild findet im Bebauungsplan 1-112a keine Anwendung. Die Voraussetzungen zur Anwendung sind keineswegs willkürlich, sondern klar definiert. (siehe: Abwägung Gebäudehöhen, Geschossigkeit S.12; Hochhausleitbild S.23)</p> <p>Die Motivation zu den angestrebten Nachverdichtungen sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans sind der</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|---|---|--|
| | <p>würde (statt die Planung nur einem Architekturbüro im Vorfeld zu überlassen). The Denkmalschutz should be respected, and the character of Any new build should authentically copy the style of the existing buildings. Proper skilled historic bricklayers should incorporate intricate designs into their work mirroring the existing brick work designs (plus as previously mentioned incorporating 100's of spaces for bats and birds to nest in) The build should not be allowed make concrete walls, or create fake brick designs and add them as an unauthentic facade. Skilled brick workers should be used on site. (Übersetzung: Der Denkmalschutz sollte respektiert werden, und der Charakter eines jeden Neubaus sollte den Stil der bestehenden Gebäude authentisch kopieren. Richtig ausgebildete historische Maurer sollten komplizierte Designs in ihre Arbeit einbauen, die die bestehenden Ziegeldesigns wider spiegeln (und, wie bereits erwähnt, Hunderte von Nistplätzen für Fledermäuse und Vögel einbeziehen). Es sollte nicht erlaubt sein, Betonmauern zu errichten oder Designs, die so zuzufügen. Es sollten qualifizierte Ziegelarbeiter vor Ort eingesetzt werden.)</p> | | <p>wirtschaftliche Erhalt sowohl des Denkmalensembles als auch der ansässigen Nutzungen, erweitert um sinnvolle Ergänzungen des Nutzungsspektrums. Beides, Denkmal als auch Kunst- und Kulturstandort, wäre ohne den Bauungsplan in seinem Bestand gefährdet. Die Wahl des beauftragten Architekturbüros sowie der ausführenden Handwerksbetriebe obliegt der Eigentümerin. Das Bauungsplanverfahren hat darauf keinen Einfluss. Ein Architekturwettbewerb für ein Privatlände kann nur durch die Eigentümerin durchgeführt werden, da das Ergebnis nicht rechtlich bindend ist. Die Umsetzung eines Siegerentwurfs kann nicht ohne Zustimmung der Eigentümerin erfolgen. Für die zulässigen Nachverdichtungen gibt es bereits architektonische Entwürfe, die die Eigentümerin umzusetzen plant. Ein architektonischer Wettbewerb durch das Bezirksamt wäre deshalb nicht zielführend. Zu Planungen und Gestaltungen außerhalb des Geltungsbereichs kann hier keine Abwägung erfolgen.</p> |
| <p>Belichtung/ Verschattung/ Belüftung</p> | <p>Das 13-geschossige Hochhaus würde Sonnenlicht, Luftzufuhr und die Sicht für Anwohnende behindern. Durch die Aufstockung würde eine Belichtung der Erdgeschosses schwierig werden. Es wird gefragt, ob die Verschattung auf die benachbarten Bauten in der Gottschedstraße simuliert werden könne. Die Auswirkungen auf das selbstgenutzte Wohngentum direkt hinter den Uferhallen im Erdgeschoss der Gottschedstraße haben sehr besorgt, als von den Bauungsplänen für die Uferhallen gelesen wurde. Man lebe und</p> | <p>3.1, 601.3, 665.8, 672.8, 691.6, 707.8, 714.8, 727.1, 740.8, 767.6, 785.8,</p> | <p>Planänderung Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Begründung Das städtebauliche Konzept wurde überprüft. Der in den Entwürfen dargestellte Hochpunkt (Gebäude 21) sowie das Gebäude 13 direkt an der Gottschedstraße sind</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|------------------|---|---|--|
| | <p>arbeite von zu Hause aus und sei sehr besorgt darüber, dass die Höhe der geplanten Bauarbeiten die Lichtverhältnisse in der Wohnung erheblich beeinträchtigen und behindern würden, was sich nicht nur auf die Lebensqualität, sondern auch auf die Arbeit auswirken würde, die hier verrichtet werden könne.</p> <p>Die Verschattung der Ateliers im Erdgeschoss wäre ein großes Problem. Die aktuelle Nutzung als Raum für künstlerische Entfaltung würde durch dieses Vorhaben stark eingeschränkt.</p> <p>Ein großer Schattenwurf lasse es unmöglich werden, das aktuelle Klima beizubehalten. Auch Anwohner*innen befürchten, dass die 13 Stockwerke einen Schatten auf die ganze Umgebung werfen und so die Erdgeschosse der benachbarten Wohnhäuser beschatten würde.</p> <p>Bedenklich wäre auch, dass keinerlei Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Die erhöhte Lichtverschmutzung finde keine Erwähnung, obwohl durch empirische Studien ein Zusammenhang zu Gesundheitsgefährdung jüngst belegt worden sei. Das sei auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren Wohngebieten nicht hinnehmbar.</p> | <p>834.8, 835.8, 836.8, 837.8, 838.8, 840.8, 841.8, 842.8, 843.8, 845.8</p> | <p>nicht mehr Teil der Planungen. Weitere benannte Beeinträchtigungen werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> |
| Hochhausleitbild | <p>Aufgrund der Präsenz und stadtbildprägenden Wirkung müssten neben dem für den Bebauungsplan relevanten § 6a BauNVO auch gem. Hochhausleitbild künftige Hochhausvorhaben immer neben wirtschaftlichen Vorteilen für den Bauherren auch Mehrwerte für die allgemeine Stadtentwicklung, etwa in Form der Aufwertung des Umfelds und des Quartiers sowie der Bereitstellung öffentlich zugänglicher Nutzungsangebote generieren. Kurz: Das Projekt müsse einen Mehrwert</p> | <p>368.2, 368.6, 368.7, 371.2, 371.4, 371.6, 846.4, 846.6, 846.10</p> | <p>Wird nicht gefolgt Das städtebauliche Konzept wurde überprüft. Das Hochhausleitbild findet deshalb keine Anwendung mehr.</p> <p><u>Begründung</u> Der geplante Hochpunkt, Haus 21 im ausgelegten Entwurf, ist nicht mehr in den Planungen enthalten. Die</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>für die Allgemeinheit erzeugen (vgl. Planungsgrundsatz des Hochhausleitbilds Mehrwert, Pkt. 5.1.3). Ein im Erläuterungstext des Bebauungsplans genannter "Hochpunkt" oder "städtebauliche Dominante" mit 45m-Gebäudehöhe (baurechtlich auch Hochhaus genannt) bilde in bestehendem Kontext der bereits existierenden Qualität für die Nachbarschaft keinen erkennbaren Mehrwert, dafür aber eine erhöhte Belastung. Neben der Wirtschaftlichkeit, in diesem Fall im Interesse des Bauherrn, müsse das Projekt vor allem einen Mehrwert für die städtebauliche und sozialverträgliche Entwicklung, sowie einer Aufwertung der Umgebung bewirken. Von beidem wäre nicht auszugehen. Die städtebauliche Weiterentwicklung in dem angestoßenen Schritt der Errichtung eines Hochhauses sei auf dem Gelände perspektivisch nicht möglich und nicht sinnvoll, auch führe die massive Erhöhung von Nutzern schlichtweg zu einer Überlastung des Areals sowie der Nachbarschaft. Die tatsächlich absehbaren Auswirkungen seien somit als höchst besorgniserregend und negativ für die weitere Entwicklung anzusehen. Alternative Ansätze (Verteilung der Bruttogeschossfläche (BGF) im Kontext der Berliner Traufe von 21-22m) seien deshalb erforderlich. Im Übrigen würde in der Begründung nicht ausreichend auf das Hochhausleitbild eingegangen. Auf S. 29 des Leitbildes stehe explizit, dass Hochhäuser dort vorzuziehen seien, wo bereits weiche stehen. Dies sei hier nicht der Fall, da es in nächster Nähe keine Hochhäuser gäbe. Gebäude 21 wäre daher ein starker Fremdkörper. Dabei bräche ein einzelnes Hochhaus in seiner Höhe als Solitär mit der Morphologie (Formprinzip des Stadtgrundrisses) und beschädige die gewachsene städtebauliche Struktur massiv. Auch zukünftig biete das Areal und die Umgebung kein Potenzial für weitere</p> | | <p>genannten Einwendungen beziehen sich sämtlich auf dieses Gebäude. Kein anderes Gebäude erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Hochhausleitbildes. Allgemein erfolgt die Anwendung des Hochhausleitbilds der Stadt Berlin in einem Planungsprozess nie willkürlich. Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und Pläne berücksichtigen. Darunter fällt auch das vom Berliner Senat beschlossene Hochhausleitbild für Berlin. Das Hochhausleitbild soll angewendet werden, wenn die Höhe eines geplanten Gebäudes die Umgebungsbebauung um die Hälfte oder mehr übersteigt.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------------------|---|--|--|
| | <p>Hochhausbauten, sodass eine städtebauliche Isolation des Hochhaus-Baukörpers die Folge wäre. Da stelle sich durchaus die Frage, wieso eine alternative Begrifflichkeit zu Hochhaus gewählt wurde. Der Mehrwert sei im Kiez nur schwer verständlich und wäre bis dato nicht ausreichend erläutert. Warum hier ein 45m hohes Hochhaus stehen dürfe er-schließe sich nicht.</p> <p>Auch fehle die im Leitbild für Hochhäuser geforderte "sehr gute Anbindung" an den ÖPNV, da der nächstgelegene U-Bahnhof weiter als 420 Meter entfernt sei. Auch sei anzumerken, dass der nächstgelegene U-Bahnhof Osloer Straße bereits jetzt stets sehr voll wäre. Insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten wären die Züge jetzt schon rappelvoll. Auch das Erfordernis eines Zentrenbezugs sei nicht gewahrt. Der Standort liege zwischen dem Hauptzentrum Müllerstraße und dem Stadtteilzentrum Badstraße. Von den im Leitbild genannten sechs Kriterien sprächen die meisten tatsächlich eher gegen ein Hochhaus an dieser Stelle.</p> <p>Auch fordere das Hochhausleitbild hierzu ebenfalls unter Punkt 5.2.1 eine umfangliche und frühzeitige Partizipation als Teil eines essentiellen Analyseprozesses.</p> <p>Das Argument des Hochhausleitbildes der Stadt Berlin er-scheine in diesem Kontext willkürlich.</p> | | |
| Art der baulichen Nutzung | | | |
| Art der baulichen Nutzung | <p>Es werden Bedenken gegen die geplanten Wohnungen und die Ummünzung des (Klein- und Kunst-)Gewerbegebietes in ein gemischtes Gewerbe- und Wohngebiet geäußert. Die Ummünzung des bestehenden Klein- und Kunstgewerbegebiets in ein Mischgebiet mit Wohnneubauten sei sozial nicht verträglich und zerstöre die Kiezstruktur.</p> <p>Mit der geplanten Nutzungsmischung als Sondergebiet, mit Wohn- und Gewerbe-(kultureller) Nutzung und der geplanten</p> | <p>9.1, 40.3, 152.1, 167.1, 166.1, 194.1, 208.1, 234.2, 220.2, 257.3, 261.1, 265.4, 273.3, 307.2, 308.2, 310.3, 335.3, 368.8, 371.3, 386.3, 434.1, 441.3, 453.1,</p> | <p>Wird teilweise entsprochen Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|--|
| | <p>Nachverdichtung ginge eine Veränderung der Bestandsstruktur einher.</p> <p>Auch gegen einen gewerbliche Nutzung sei nichts einzuwenden, aber auch sie müsse an die Umgebung angepasst sein, d.h. gut durchmisch und vor allem auch Raum für Kleingewerbe und Gründer:innen.</p> <p>Wenn nötig sei eine Kombination mit Büros, ähnlich wie bei dem Bebauungsplan von RAW Gelände, denkbar.</p> <p>Man möchte hiermit darauf dringen, dass im letztendlichen Bebauungsplan 1-112a für das Grundstück Uferstraße 8, also dem Uferstraßenareal, unbedingt eine maximale Nutzung für erschwinglich mietbare Ateliers festgeschrieben würde.</p> <p>Man könne die Uferhallen sehr gut, da dort regelmäßig für andere Künstler*innen gearbeitet würde. Man habe die Planung der Eigentümer gesehen und sei sich nicht ganz sicher, inwiefern sich der Bebauungsplan und die aktuelle architektonische Planung gegenseitig beeinflussten, deshalb möchte man nicht direkt auf die Bebauungspläne des Eigentümers eingehen. Was man jedoch allgemein zum Bebauungsplan sagen möchte, ist, dass dort nicht einfach nur ein Mischgebiet ausgewiesen werden sollte, sondern klar festgehalten werden, unter welchen Bedingungen welche Nutzungen möglich seien. Z. B. Wohnbebauung räumlich getrennt bzw. mit emissionsabsorbierenden/-deflektierenden Zonen zu Gewerbe/Kunstateliers.</p> <p>Man befürworte den Schutz dieses urbanen Kleinods durch ein Sondergebiet Kultur und Urbanes Gebiet bitte aber darum, die vorliegende Bauplanung aus folgenden Hauptgründen so nicht zu genehmigen: Man fragt, ob die Bebauung, das angedachte Wohnen und die Nutzungsänderung diesen Ort nicht schnell überschatten und unattraktiv machen würde. Des Weiteren wird gefragt, ob es schon Mietinteressenten gäbe. Derzeit bestünde ein großer Bedarf an zusätzlichen Ateliers und Werkstätten in Berlin. Man fragt, ob ein</p> | <p>470.3, 481.6, 482.2, 500.3, 500.6, 501.2, 504.2, 504.10, 504.13, 504.17, 507.2, 511.6, 518.1, 525.1, 534.3, 538.2, 541.4, 551.1, 559.3, 561.6, 567.1, 585.4, 586.5, 592.10, 599.1, 604.3, 606.2, 606.26, 606.20, 616.8, 635.1, 642.1, 644.1, 656.1, 670.3, 680.1, 693.1, 704.2, 716.1, 722.1, 763.3, 768.3, 774.1, 782.1, 784.1, 794.1, 796.3, 799.3, 800.3, 807.3, 808.5, 820.2, 822.1, 830.5, 846.9</p> | <p>Begründung</p> <p>Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet gilt der Berliner Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin aus dem Jahr 1958 (BO 58). Ausgewiesen ist ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3. Prinzipiell dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, wobei sich andere zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen der Hauptnutzungsart unterordnen sollen. Das ist in der bestehenden Struktur nicht erkennbar.</p> <p>Zurzeit wird das Grundstück entgegen den Festsetzungen des Baunutzungsplans fast ausschließlich gewerblich durch Ateliers und Werkstätten und untergeordnete Gastronomie genutzt. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um nicht störende gewerbliche Kleinbetriebe bzw. eine Gaststätte, die gemäß § 7 Nr. 8b BO 58 allgemein zulässig sind.</p> <p>Die weiteren ausgeübten Nutzungen wie Veranstaltungsräume und größere Ateliers können gemäß § 7 Nr. 8 BO 58 als Gebäude für kulturelle Zwecke im Ausnahmestatbestand zugelassen werden.</p> <p>Die Eigentümerin plant eine Weiterentwicklung und Ergänzung des historischen Gebäudebestands. Dabei soll ein flächenmäßig geringer Anteil des Gebäudebestands durch höhere Neubauten ersetzt und einzelne Gebäude aufgestockt werden.</p> <p>Die bestehenden Ateliers, Werkstätten, die Veranstaltungsräume und die Gastronomienutzungen werden beibehalten und zum Teil neu organisiert und erweitert. Ein Teil der neu zu errichtenden Gebäude und Gebäudeaufbauten sind für Wohnnutzungen vorgesehen. Auch neue Büro- und Gewerbenutzungen sollen in ei-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Sondernutzungsgebiet Kultur nicht auf den gesamten Standort ausgeweitet werden könne, also 99% Kunst-Kultur und Werkstatflächen.</p> <p>Das sei einer der kulturell wichtigsten und sozial reizvollsten Standorte im Wedding. Man fürchte, dass die geplante dichte Bebauung mit womöglich noch dazu hochpreisigen Wohnungen den Charakter dieses derzeit gemischten Kleingewerbe- und Kunstgebiets mindestens stark beeinträchtigt und womöglich zerstören würde.</p> <p>Es wird gefragt, ob man wirklich noch mehr Beton und reiche Schnösel im Wedding brauche. So ein Projekt solle doch nicht als Kulturbereicherung verkauft werden, wenn dort gleichzeitig kulturbetriebene Gebäude (zum Beispiel studio.db) abgerissen werden sollten.</p> <p>Unweigerlich erscheine bei dem vorgesehenen massiven Ausbau der betroffenen Grundstücke auch eine Änderung des Charakters dieses Stadtviertels, die nicht zum Positiven sein könne. Das Viertel sei derzeit durch eine gewachsene Mischung aus Wohngebäuden, (Klein-) Gewerbegebäuden, Werkstätten und insbesondere den Kulturstandort an der Uferstrasse 8 geprägt, wobei letzterer ein klares Plus für das gesamte Gebiet darstelle. Es stehe zu erwarten, dass die vorgesehene Bebauung über kurz oder lang zu einer Verschiebung dieses den Charakter des Viertels prägenden Mischung hin zu Wohnungen und Büros und weg von gewerblichen und kleinindustriellen Nutzungen führen würde.</p> <p>Die Wohnbaupotenzialstudie für Berlin Mitte (Stand 12.09.2014) sehe keine Bebauung des Grundstücks der Uferhallen zu Wohnzwecken vor.</p> <p>Das Areal sei seit 150 Jahren als Werksgelände mit entsprechendem Lärmpegel genutzt worden. Das Gelände solle deshalb für Freizeit, Kultur und Erholung weiter geplant werden. Man sei empört, dass statt der Kultur ersatzbare und trist-traurige wie mehrstöckige Häuser und ein Einkaufszentrum gebaut würden. Auch die Begründung sei an einer Stelle</p> | | <p>Neubau untergebracht werden. Die Wohnnutzungen werden dabei konzentriert an der nördlichen Uferstraße verortet</p> <p>Das städtebauliche Konzept und die Abgrenzung der Baugebiete sind derzeit noch in der Entwicklung und werden entsprechend den Hinweisen und Bedenken der Fachbehörden und entsprechend der Ergebnisse der Fachgutachten angepasst. Das betrifft auch die Eignung und Notwendigkeit von mehreren unterschiedlichen Arten an Baugebieten. Gegenüber den ausgelegten Entwürfen haben sich die Planungen bereits deutlich verringert. Der angenommene massive Ausbau ist nicht erkennbar. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6)</p> <p>Die Wohnbaupotenzialstudie ist eine Grundlage für städtebauliche Planungen des Bezirkes Mitte und als von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Es ist keine abschließende Zusammenfassung aller möglicher Wohnbaustandorte im Bezirk.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>verwirrend: Auf S. 27 steht "Ob Wohnungen bei Beibehalt der Bestandsgebäude auf der Fläche entwickelbar wären, ist fraglich." Deshalb wird gefragt ob jetzt Wohnung gebaut würden oder nicht.</p> <p>Diese Situation, ein halbes Gewerbegebiet zugunsten von Wohnzwecken so zu verändern, dass diese Mischform möglich sei, zerstöre das dort ansässige Gewerbe und hätte dessen Verdrängung zur Folge. Nicht wünschenswert für Berlin und sehr bedauerlich, dass dies überhaupt möglich sei.</p> <p>Man sei absolut dagegen, wieder Büros und hochpreisige Wohnungen zu bauen. Man brauche hier keine Wohnungen, die weit über dem Mietspiegel lägen und Office spaces für Start-upler, sondern genau diese Art von kulturellen Zentren, die den Kiez ausmachen und lebenswert.</p> <p>Man halte es für fraglich, ob sich der Kulturstandort bei der vorgestellten Verdichtung wirklich noch erhalten ließe. Eine maximale Wohnnutzung von insgesamt 45% auf dem Gelände wäre die falsche Entscheidung. Ein weitaus geringe Wohnnutzung könnte verträglich sein. Man fragt, warum nicht mehr Kultur auf diesem Gelände gewagt würde.</p> <p>Man habe ernsthafte Bedenken an dem angestrebten Konzept von regulärem Wohnen und Ateliers in der vorliegenden Planung. Die geplante Bebauung sei von forcierter Kompaktheit.</p> <p>Der ehemalige Betriebsgelände BVG würde seit Entstehung ausschließlich gewerblich genutzt. Die Nutzung dieses Areal als 'reine Kulturbetriebsstätte' stehe in dieser gewerblichen Tradition. Es solle hier städtebaulich nicht die Mischnutzung (Wohnen) der Umgebung auf das Areal übertragen werden, sondern die vorhandene Sondernutzung als Betriebsgelände (kein Wohnen) innerhalb dieser Umgebung erhalten bleiben. Die betriebliche Sondernutzung sei nun offensichtlich viele Jahrzehnte verträglich mit der Umgebung, da dürfe die kulturbetriebliche Sondernutzung kaum weniger verträglich sein.</p> | | <p>Zur planungsrechtlichen Sicherung der Kulturnutzungen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO geplant. Hier sollen explizit kulturelle Nutzungen zulässig sein. Die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, in dem Einkaufszentren oder anderer großflächiger Einzelhandels zulässig wären, wird nicht vorgenommen. Die beabsichtigte Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO ermöglicht eine kulturelle Nutzung bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Wohnnutzungen.</p> <p>Die aus der Begründung zitierte Passage aus dem Umweltbericht auf Seite 27 bezieht sich auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima, wenn die Planungen nicht durchgeführt würden. Die denkmalgeschützten Gebäude sind in ihrer Beschaffenheit für Wohnnutzungen erschwert nutzbar. Wohnnutzung hingegen ist die derzeit zulässige Nutzungsart für das Gelände. Im Fall der Nichtdurchführung der Planung würden sich demnach kaum Änderungen gegenüber dem aktuellen Bestand ergeben. Die Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung ist weiterhin Bestandteil der Planung und auch zulässig.</p> <p>Die innerhalb der Stellungnahmen vorgebrachten Befürchtungen, dass die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung das gewerbliche Kunstgewerbe verdrängen würde, konnten ohne weiterführende Angaben nicht nachvollzogen werden. Nicht störende Gewerbebetriebe, wozu die derzeit ausgeübten Atelier- und Werkstätten zählen, können in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht störende Handwerksbetriebe und kulturelle Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, weshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--------------------|---|-----------------------------|--|
| | <p>Die Uferhallen seien in ihrer heutigen Form ein bemerkenswerter, offener und charakterbestimmender Ort in der Nachbarschaft. Das große Areal mit seinen niedrigen Gebäuden sei wie ein Fenster in die Vergangenheit, als das Viertel noch andere Nutzungen hatte. Diese industriellen und infrastrukturellen Strukturen wären robust und könnten von Künstlern und Kreativen in einem dynamischen Areal mit gemischter Nutzung verwandelt werden. Die künstlerische und kulturelle Nutzung kontrastiere mit der Wohnnutzung in der Umgebung, und gerade dieser Unterschied mache die Dynamik und den Charakter des Gebäudes aus. Im Gegensatz zu den Wohngebieten des Viertels böte die Uferhalle Raum für lärmende oder nächtliche kulturelle Aktivitäten wie Ateliers, Ausstellungen, Vernissagen, und Konzerte. Dieser Unterschied solle beibehalten werden. Freifinanzierte Wohnnutzung solle an diesem Ort nicht zugelassen werden. Dies würde den kulturprägenden Charakter des Geländes gefährden und diese offenen kulturellen Nutzungen in Annehmlichkeiten für eine beschränkte und exklusive Nutzergruppe verwandeln.</p> <p>Es wird gefragt, warum ausgerechnet auf diesem Gelände 200 Wohnungen gebaut werden sollen, wo doch bereits großflächige Wohnungen bezüglich Uferstr. 12 geplant wären.</p> <p>Gemäß des Vorentwurfs vom 13.05.2022 würde das Areal als "MU Urbanes Gebiet und SO Sondergebiet "Kultur" gemäß §§ 6a und 11 BauNVO" benannt.</p> <p>Dass in einem ersten Schritt eine Integration der bestehenden Ateliers geplant sei, habe durchaus einen städtebaulichen Wert, zumal dieser Ort als Teil des Kiezes eine besondere Position im Wedding einnähme, welche den Charakter der Nachbarschaft maßgeblich präge. Eine Beschädigung</p> | | <p>ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen möglich ist. Zur Abschätzung möglicher Konfliktpotenziale und Lösungsansätze wird eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, deren Ergebnis in das Aufstellungsverfahren einfließt. Darin wird auch die Nachbarschaft betrachtet.</p> <p>Die Planungen für das Nachbargrundstück erfolgen unabhängig vom Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 1-112a. Die dort zulässigen Nutzungsarten werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auf ihre Verträglichkeit geprüft, das Ergebnis wird berücksichtigt. Das betrifft auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Im Einklang mit den Zielen der Planung ist die Eigentümerin bestrebt auf der Fläche eine Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Kultur und Kleingewerbe zu schaffen. Der Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB basiert auf einer Vorplanung ohne konkrete Verteilung und Verortung der geplanten Nutzungen im Plangebiet. Um trotz-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>dieses Charakters durch eine Überladung der städtebaulichen Figur/Typologie wirke sich dabei jedoch negativ auf die unmittelbare Umgebung aus. Hierbei beschreibe auch die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) unter § 6a Urbane Gebiete wie folgt: "(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein." Eine pauschal beabsichtigte Festsetzung der beiden Nutzungskategorien "SO" und "MU" gemäß §§ 6a und 11 BauNVO ließe völlig offen, wo welche Kategorie gelten soll. Weder die Abgrenzung der Gebiete sei klar, noch die zulässigen Nutzungen. Dadurch würde auch überhaupt nicht klar, wo und welche erwartbaren Nutzungskonflikte entstünden und ob und wie ihnen entgegengewirkt würde. Die zusätzlich geplanten Wohnnutzungen seien mit den vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Schallschutz - selbst bei den Gebietsfestlegungen MU, SO - in dieser Dichte kaum umsetzbar. Der Entwurf des Bebauungsplanes zeige keine klare Haltung. Die beabsichtigte Ausweisung als SO UND MU ließe jede Entwicklung möglich werden. Zwei Ausweisungen unterschiedlicher Nutzung auf einem Gelände sei wohl rechtlich Neuland.</p> <p>Der Entwurf eines Hochhauses, welches 5000m2 (?) Wohnfläche beinhalte und 45 Meter hoch sein würde, wird abgelehnt. Schon vor zwei Jahren wäre dieser Plan im Gespräch, damals sollte dieser Turm Gewerbeflächen bereitstellen. Dieses sei abgelehnt worden mit der Begründung, dass es sich um ein Mischgebiet handele. Es wird gefragt, ob die akute</p> | | <p>dem die Planungsabsicht einer Nutzungsmischung darzustellen, wurde die pauschale Darstellung von urbanem Gebiet (MU) und Sondergebiet (SO) für das gesamte Plangebiet gewählt. Im weiteren Verfahren wird die Nutzungsverteilung weiterentwickelt und die Festsetzung der Baugebiete entsprechend konkretisiert. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die Nutzungsverteilung im Plangebiet durch Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO planungsrechtlich gesichert werden wird. Dabei kann der Schallschutz durch die Verteilung der Nutzungen im Gebiet bzw. ihre räumliche Trennung ermöglicht werden. Eine Prüfung der Notwendigkeit darüber hinaus gehender Immissionschutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren basierend auf Fachgutachten und abgestimmten Nutzungs- bzw. städtebaulichem Konzept vorgenommen. Eine schalltechnische Untersuchung des Plangebietes und der Nachbarschaft ist in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden in das Aufstellungsverfahren einfließen.</p> <p>Das Gebäude, auf das sich die Einwendung bezieht, ist nicht mehr geplant. Auch kein anderes geplantes Gebäude wird diese Funktion ausüben. Allgemein ist in der aktuell angespannten Lage des Wohnungsmarktes jeglicher Wohnungsneubau hilfreich und geeignet, die Wohnungsnot zu mildern.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Wohnungsnot als Begründung für einen Bau dieser Größenordnung benutzt würde und warum ein 13stöckiger Wohnturm geplant sei.</p> <p>Es wird gefragt, ob die derzeitig eingetragene Nutzung als Omnibusbetriebsbahnhof nicht auch schützenswert wäre.</p> <p>Es wird gefragt, wie stark der Preis des Geländes und Denkmals in den letzten Jahren ohne Bebauung gestiegen wäre und ob die Preisentwicklung dargestellt werden könne. Des Weiteren wird gefragt, wie stark der Preis des Geländes steige, wenn ein solches Bauvolumen genehmigt würde. Ob man das in Zahlen oder in einer groben Einschätzung benennen könne und ob es Statistiken vergleichbarer Bauvorhaben gäbe. Das Gelände sei als "rentabel" eingeschätzt worden, wie viel Profit müsse es für die Investoren zukünftig erwirtschaften, damit das Denkmal erhalten werden müsse.</p> <p>Es wird gefragt, wie hoch schätzungsweise der qm Mietpreis der neugeschaffenen Wohnflächen sein solle und für welchen Zeitraum dieser Mietpreis garantiert würde. Man fragt, ob es ein Studentenwohnheim geben solle und wie hoch dort der Mietpreis sein soll. Des Weiteren fragt man, wie sich der Mietpreis perspektivisch entwickeln soll und welche Maßnahmen von der Stadt Berlin getroffen würden um die Nachbarschaft vor der Gentrifizierung zu schützen.</p> | | <p>Die derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) eingetragene Nutzung als Omnibusbetriebsbahnhof wird sowohl von der BVG als auch von der zuständigen Senatsverwaltung für Verkehr nicht mehr benötigt. Es ist keine Verwendung für die Hallen als Omnibusbetriebsbahnhof absehbar. Da künftig keine Nutzung als Omnibusbetriebsbahnhof angestrebt wird, ist eine Beibehaltung der Nutzung nicht notwendig und würde einer Entwicklung des Geländes entgegenstehen.</p> <p>Im Regelfall ist der Verkehrswert eines Geländes nicht abwägungserheblich. Allenfalls eine Minderung kann abwägungsrelevant sein. Davon ist hier nicht auszugehen. Falls sich durch die festgesetzten Nutzungen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke ergeben können, sind diese in die Abwägung einzustellen. Eine Verkehrswertminderung von Nachbargrundstücken ist in der Regel nicht allein auf die Auswirkungen eines Bauungsplans zurückzuführen, da dieser auch von Entwicklungen beeinflusst wird, die nicht auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind.</p> <p>Der denkmalgeschützte Gebäudebestand weist aktuell bauliche Mängel auf. Eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung des Geländes trägt auch zum Erhalt des Denkmals bei (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---|---|--|--|
| | | | Auf künftige Miethöhen und die Auswahl von Mietpartnern hat das Aufstellungsverfahren keinen Einfluss (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66). |
| Sozial- und Kulturpolitische Belange | | | |
| Verlust der Kulturnutzung | <p>Der Fortbestand des Kulturstandortes sei so nicht möglich bzw. stark gefährdet, weil es hier nicht mehr Ausstellungen, Veranstaltungen, Konzerte, Offene Ateliers und generell ein kulturelles Angebot geben könne.</p> <p>Der Mischnutzungsgedanke sei unausgegoren und würde zur Verdrängung von Kunst und Künstlern führen.</p> <p>Es wird eine Ruhigklage künstlerischer Arbeitspraxis und damit einhergehendem Verlust eines Kulturstandortes trotz SO (Sonderzone für Kultur) befürchtet. Die Qualität und Ruhe, mit der Kunst- und Kulturschaffende, ihren wichtigen Beitrag für unser aller Leben leisten könnten, würde vernichtet.</p> <p>Es sei für die dort vorhandene Grundstruktur unschwer zu erkennen, dass z.B. eine weitere Bebauung mit hochpreisigen Stadtwohnungen und sich tragen könnenden Geschäftsideen (die ja im Nebengrundstück bereits geplant seien) den auf dem Gelände in der jetzigen Form möglichen Projekten, die Gemeinsamkeit und gutes Nebeneinander verschiedener Gesellschaftsschichten möglich machen, eine wichtige Grundlage entziehen würden. Dass im Bebauungsplan ausdrücklich die Absicht erklärt würde, die Kulturbetriebe zu erhalten, sei daher sehr zu begrüßen. Dennoch sähe man auch als Laie, dass die angestrebte direkte Nachbarschaft von Wohngebäuden und alternativen Kultureinrichtungen große Gefahren für den Fortbestand dieser Einrichtungen bewirken.</p> | <p>2,2, 4,3, 6,1, 12,1, 17,2, 28,1, 31,1, 35,3, 48,1, 52,1, 56,3, 64,2, 80,1, 84,2, 89,1, 100,1, 108,2, 109,1, 127,2, 128,1, 138,1, 145,1, 153,1, 157,2, 161,2, 165,1, 169,2, 170,1, 176,2, 180,2, 182,5, 183,1, 185,1, 186,1, 189,1, 191,1, 194,1, 195,1, 197,2, 198,1, 201,2, 201,4, 202,2, 206,1, 206,5, 208,3, 210,1, 214,1, 216,2, 217,3, 219,1, 220,4, 222,1, 222,6,</p> | <p>Wird teilweise entsprochen</p> <p>Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt.</p> <p>Begründung</p> <p>Ziel der Planung ist insbesondere die auf der Fläche des ehemaligen Betriebshofs bereits angesiedelten Künstler, Kulturbetriebe, gewerblichen Kleinbetriebe, Wohnnutzungen und gastronomischen Betriebe unter den bisher geltenden Rahmenbedingungen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die genannten Ausführungen zum Verlust der Kulturnutzung sind daher nicht zu befürchten. Planungsrechtlich sollen diese Nutzungen allgemein zulässig sein.</p> <p>Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet gilt derzeit der Berliner Baunutzungsplan. Ausgewiesen ist ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3. Gegenwärtig ist somit die ausschließlich kulturelle Nutzung des Plangebietes planungsrechtlich nicht zulässig. Im Gegenteil, die Beseitigung eines Großteils der ansässigen Nutzungen wäre zulässig. Um das Planungsziel zu erreichen, ist es deshalb erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern. Dies soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 1-112a</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|--|
| | Die geplante Mischbebauung würde diesen kulturellen Standort zerstören, auch wenn die einzelnen kulturellen Bauten im neuen Rahmen erhalten blieben. Der Bebauungsplan zerstöre die gewachsene, einmalige und für den Kiez so wichtige unabhängige Kunst-, Kultur-, Musik- und Restaurantszene. Ateliers würden auch einen kulturellen Höhepunkt für ganz Berlin bilden. Dieser gehe durch die Planung verloren und man nehme der Stadt noch mehr Kulturstätten. Es gäbe insgesamt einen hohen Bedarf an Räumen für die Kultur in Berlin. Durch die Planung käme es zum Wegfall eines der wichtigsten Treffpunkte im Wedding. Mit dem Verlust eines attraktiven Kulturstandorts, würde den Berlinern und der Stadt einmal mehr Lebensqualität genommen. Durch eine starke bauliche Veränderung würden die Bedingungen für die vor Ort gezeigte und gelebte Kultur stark gefährdet. Eine Weiterführung würde nicht mehr möglich sein. Würde dem B-Planverfahren für dieses Vorhaben stattgegeben, bedeute dies den Genickbruch für freie, unabhängige Kunst im Kiez. Auch für die momentan dort ansässigen Gewerbe würde sich alles zum Negativen ändern. Orte, die geschätzt würden und das Leben bereicherten und lebenswert machten. Es müsse doch möglich sein, dass in Berlin auch den kreativen Kräften Respekt gezollt wird, und einzigartige verbliebene "Biotope" wie die Uferhallen erhalten blieben. Der neue Bebauungsplan würde wie ein Tsunami das ganze Gelände leider einnehmen. Nach genauerer Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen, wäre man nicht nur überrascht, sondern auch sehr besorgt über die aufgezeigte Planung und habe große Sorge über die negativen Auswirkungen bei einer etwaigen Umsetzung dieses Projektes. Eine Planung der neuen Eigentümerin der | 224.1, 226.2, 228.3, 229.1, 229.6, 230.2, 234.10, 239.2, 244.1, 244.1, 249.2, 249.2, 253.1, 252.2, 253.1, 256.2, 257.1, 257.1, 265.3, 261.2, 268.9, 268.1, 272.1, 273.4, 274.1, 279.1, 282.2, 282.2, 285.1, 284.2, 285.1, 295.9, 286.2, 295.9, 297.1, 313.1, 308.4, 309.1, 314.2, 315.1, 318.3, 330.1, 333.2, 330.1, 338.1, 340.1, 343.1, 351.1, 353.1, 358.2, 356.6, 360.3, 365.3, 366.1, 372.1, 376.4, 377.2, 379.1, 382.5, 386.1, 386.6, 387.1, 388.10, 388.6, 390.3, 392.2, 394.2, 397.2, 401.1, 401.1, 402.1, 409.1, 410.2, 413.1, 414.1, 415.3, 415.3, 424.1, 423.1, 433.1, 436.2, 439.2, 442.6, 443.2, 444.3, 446.1, 448.2, 451.5, 460.1, 461.5, 465.1, 462.2, 463.1, 466.1, 470.4, 479.1, 481.1, 482.4, 483.1, 486.2, 487.1, 493.4, 493.4, | geschehen. Durch die Festsetzungen eines urbanen Gebietes (MU) und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ (SO Kunst und Kultur) wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der derzeitigen kulturellen Nutzungen geschaffen. Die geplanten Festsetzungen spiegeln den Willen einer vollumfänglichen Sicherung der kulturellen Nutzungen des Bezirks Mitte als Plangeber wider. Sie haben das Ziel, den langfristigen Erhalt des Kulturstandorts zu ermöglichen und eine Verdrängung der Bestandsnutzer*innen zu verhindern. Die genaue Abgrenzung der Baugebiete zueinander wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens erarbeitet (unter Berücksichtigung der Fachämter und Fachgutachten). Da ein Bebauungsplan keine konkreten Nutzungen festlegt, hat sich der Bezirk über das Bebauungsplanverfahren hinausgehend für eine privatrechtliche Sicherung der Nutzer*innen mittels eines Mietvertrages zwischen der Eigentümerin und einer Generalmieterin eingesetzt. Die möglichen Auswirkungen von hinzutretender Wohnnutzung auf den bestehenden Atelier- und Kulturbetrieb sowie die Nachbarschaft wird im weiteren Verfahren untersucht. Laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ein Nebeneinander von Wohnen und Ateliers (nicht störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle Zwecke, s. § 4 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 BauNVO) in einem allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig, weshalb von einer generellen Verträglichkeit ausgegangen wird. Gleiches gilt für Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten (s. § 4 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 BauNVO). Ebenso |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|--|
| | <p>Uferhallen als Planungsgrundlage für den neuen Bebauungsplan würde zugrunde gelegt. Dies allein überrasche insofern, als das Projekt besorgniserregende Änderungen und Eingriffe in die Bestandsstruktur des Ensembles aufzeige, die gravierende Folgen nicht nur für den Fortbestand und eine Weiterentwicklung im Sinne der vorhandenen Nutzung, sondern auch für die gesamte umliegende Nachbarschaft habe.</p> <p>Die aufgezeigte Planung bestärke die Sorgen der Nachbarschaft, dass es bei Umsetzung der Planung zu einer drastischen Umwandlung des nachbarschaftlichen Lebensraumes kommen würde, mit irreversiblen Konsequenzen für die soziale, kulturelle und nicht zuletzt auch ökonomische Struktur dieses Stadtviertels.</p> | <p>494.2, 496.2, 498.2, 499.2, 501.1, 504.14, 507.1, 510.1, 511.7, 517.1, 518.2, 520.1, 521.4, 522.4, 524.4, 525.5, 531.1, 533.1, 538.1, 539.1, 540.2, 541.1, 542.1, 544.1, 549.1, 551.3, 552.6, 554.4, 556.4, 556.6, 562.4, 563.1, 564.3, 565.4, 568.1, 571.2, 573.1, 576.3, 577.1, 582.6, 583.1, 585.1, 586.6, 591.2, 593.1, 596.2, 597.1, 600.5, 603.3, 605.7, 609.3, 620.1, 628.1, 629.1, 631.1, 633.1, 634.1, 635.4, 637.1, 638.1, 639.1, 641.1, 642.1, 644.1, 644.5, 647.1, 649.1, 650.1, 651.1, 652.1, 654.6, 655.1, 657.6, 659.4, 663.4, 663.6, 669.1, 670.3, 673.1, 683.1, 684.6, 686.2, 697.4, 704.5, 705.1, 717.1, 718.2, 720.2, 720.6,</p> | <p>können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden (s. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Um mögliche Konflikte frühzeitig zu erfassen und geeignete Maßnahmen zu ihrer Behebung zu identifizieren, wurde eine schalltechnische Untersuchung des Gebietes beauftragt. Das Ergebnis dieses Fachgutachtens wird in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans einfließen. (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen / Immissionsschutz S.50)</p> <p>Zusätzlich ist nach aktuellem Stand die geplante Neubaumasse deutlich geringer als im ausgelegten städtebaulichen Entwurf dargestellt. Die Wohnnutzung wird sich am nördlichen Teil der Uferstraße konzentrieren, direkt angrenzend an bereits bestehende Wohnnutzungen. Die hinzutretenden Nutzungen, Büro und Wohnen, sind anteilmäßig nicht geeignet, um die Klezstrukturen stark zu verändern. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6)</p> <p>Das denkmalgeschützte Gelände befindet sich in Privateigentum. Die Eigentümerin ist mit dem Wunsch, das Gelände zu entwickeln, an den Bezirk herangetreten. Um diesen Entwicklungswunsch umzusetzen und die kulturellen Nutzungen zu erhalten, hat der Bezirk die Aufstellung des Bebauungsplans 1-112a beschlossen. Das erklärte Ziel des Bezirksamts und damit des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Strukturen vor Ort. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|---|
| | <p>Die Uferhallen als Rückzugsort für Kunst- und Kulturschaffende würden unter das Diktat von Renditemaximierung gestellt. Der Kontrast zu den aktuell hier lebenden Menschen und ihrem Umfeld sei einfach zu stark. Hier im Kiez lebe man dafür von den kulturellen Angeboten und den persönlichen Beziehungen zu den hier arbeitenden Künstlern. Es sei kaum vorstellbar, dass das kulturelle Umfeld in den Uferhallen diesen Brachialschlag überleben würde.</p> <p>Das Ganze sei ein Spekulationsgeschäft, "Künstlerviertel" würde als attraktiver Wohnraum vertickt. Man frage, wo die Künstler/innen blieben.</p> <p>Jegliche Veränderung des Areals Uferhallen durch Investitionen von außen würden langfristigen Verlust dieses für die Berliner Kultur bedeutsamen Standorts bedeuten.</p> <p>Ein wichtiger Teil der Kunstszene lebe in und davon, wie die Uferhallen jetzt funktionieren.</p> <p>Die Künstler*innen würden an den Stadtrandrand oder ganz aus der Stadt verdrängt.</p> <p>Der internationale Ruf von Berlin als Kunst- und Kulturstadt würde gefährdet, da es keine Räume in der Stadt mehr geben würde, um Kunst von internationaler Geltung zu produzieren. Ein Kulturstandort mit internationaler Ausstrahlung ginge verloren.</p> <p>Berlin verlöre dadurch wiederum einen Ort internationaler Kunst und Produktion und würde damit wiederum international uninteressanter. Man sägte an dem Ast, auf dem man selber säße. Es wird gebeten, die Vermarktungspläne in Hinblick auf eine bestehende, gewachsene, weit über Berlin hinausstrahlende, für Berlin fast schon traditionelle Kulturpro-</p> | <p>721.1, 723.2, 728.1, 729.1, 734.1, 736.2, 738.1, 739.1, 741.1, 743.11, 744.1, 752.4, 753.3, 754.3, 755.3, 757.3, 758.1, 760.1, 763.4, 764.4, 765.1, 768.6, 773.3, 774.4, 777.1, 778.1, 782.2, 783.1, 789.1, 794.4, 796.6, 797.1, 799.2, 800.6, 801.1, 805.4, 805.6, 807.1, 812.1, 815.1, 818.1, 820.2, 821.1, 823.1, 825.1, 830.2, 839.1, 846.1, 846.19</p> | <p>Durch die zwischenzeitlich geänderte Planung ist von einem deutlich geringeren Zuzug auf das Gelände auszugehen. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6)</p> <p>Der Bedeutung der Kreativszene an diesem Standort für den Bezirk und für Berlin wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nachdruck verliehen. Der Erhalt der bestehenden Strukturen zu möglichst gleichbleibenden Bedingungen ist das Ziel des Bebauungsplans. Allgemein wird auf die Bedeutung von Kunst und Kultur für das Land Berlin im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 des Senats hingewiesen. Der StEP ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Sicherung der Kulturproduktion am Standort Uferhallen trägt auch dazu bei, die Kulturszene der Stadt zu erhalten.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>duktion zu überdenken und zu überarbeiten. Die Sozialstruktur und kulturelle Strahlkraft des Kiezes würden sich sonst nachhaltig ins Negative entwickeln. Ein Desaster für die Stadt, eine Peinlichkeit für die Investoren, der Untergang der Kreativszene auf dem Gelände, rechtliche Schritte der neuen Bewohner, die sich betrogen fühlen werden. Der aktuelle Plan würde zu einem Totalschaden aller Beteiligten führen.</p> <p>Wohnungsnotstand und der berlinweite Bedarf für künstlerische und kulturelle Arbeitsräume würden auf Kosten der ansässigen Nutzer gegeneinander ausgespielt. In Anbetracht der Verzweiflung, mit denen der Senat seine Wohnungsbaupolitik zu retten versuche, sei zu befürchten, dass dann die Kultureinrichtungen verdrängt werden könnten, oder mit Auflagen versehen werden könnten, die die öffentliche Hand als Verursacherin nicht auskömmlich finanzieren.</p> <p>Der Charme Berlins ginge verloren, für Neubauten gäbe es noch genügend Baulücken, so dass bestehende Einrichtungen nicht für Neubauten weichen müssten. Hier hatten Künstler*innen, Kulturschaffende und andere kreativ Tätige Menschen die Möglichkeit zu gestalten und Raum zum Arbeiten. Das Gelände der Uferhallen mit Neubauten zu verdichten und damit automatisch die Mietpreise</p> | | <p>Das befürchtete Ausspielen von zwei Nutzungen ist nicht zutreffend und würde dem Ziel des Bebauungsplans 1-112a entgegenstehen. Der Bebauungsplan soll beide Nutzungen im Plangebiet ermöglichen und im Aufstellungsverfahren mögliche Konflikte erkennen, um frühzeitig Lösungsmöglichkeiten definieren zu können. Zu diesem Zweck wird u.a. eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Vorgaben des Senats sind insofern relevant, als dass übergeordnete Planungen im Aufstellungsverfahren zu beachten sind. Dazu zählen u.a. die Stadtentwicklungspläne (StEP).</p> <p>Durch den zwischenzeitlich geänderten Entwurf werden erheblich weniger Neubauten ermöglicht (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6). Einige bestehende Einrichtungen werden auf dem Gelände neu verortet. Die Konzentration sensibler Nutzungen wie Wohnen und dadurch die räumliche Trennung von lärmintensiveren Nutzungen dient dem Schutz aller Nutzungen. Eine Verdrängung bestehender Strukturen soll durch</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|---|
| | <p>Das Bewahren des Umfelds, auf das sich der Bauplan beziehe, wird für unverzichtbar gehalten, um Kunst und Kultur, soziales Milieu sowie Klima zu schützen.</p> <p>Uferhallen e.V. müsse im Namen der Kunst in dieser historischen Halle um jeden Preis erhalten werden. Die Einmaligkeit in unserer Hauptstadt Berlin dürfe nicht sterben.</p> <p>Man bitte, die konkrete Planung zu überarbeiten, und die konkrete Gestaltung sorgfältig zu konzipieren, um die Konflikte im Bezirk nicht weiter auf die Spitze zu treiben, und den Fortbestand dieses einzigartigen Soziotops in Mitte zu gewährleisten.</p> | <p>239.1, 258.6, 256.4, 260.5, 263.4, 264.2, 265.8, 266.1, 267.1, 267.4, 278.2, 280.4, 280.2, 291.3, 292.4, 293.1, 294.1, 295.5, 300.1, 301.5, 309.7, 310.1, 311.2, 312.4, 313.3, 317.3, 318.6, 319.1, 319.5, 322.6, 323.6, 324.1, 325.2, 326.6, 327.5, 328.1, 329.6, 331.6, 332.1, 334.1, 335.1, 336.4, 337.1, 340.5, 346.1, 346.3, 363.1, 367.2, 374.3, 375.3, 376.2, 378.1, 382.1, 383.4, 387.3, 389.1, 392.7, 396.3, 401.2, 403.1, 407.1, 412.1, 413.6, 414.8, 415.1, 415.7, 416.1, 416.6, 423.4, 428.5, 430.5, 431.2, 431.8, 434.2, 435.5, 436.1, 436.10, 441.2, 443.4, 445.1, 446.1, 447.1, 449.1, 450.5, 452.5, 453.1, 454.2, 455.3, 458.2, 459.6, 460.6, 465.6, 470.9, 476.3, 479.2, 480.1, 482.9, 496.5, 497.6, 462.1, 469.4, 475.2, 481.7, 486.1, 488.2, 489.1, 498.3, 500.1, 501.5, 503.2, 505.1, 506.1, 507.3.</p> | <p>112a geschehen. Die geplanten Festsetzungen spiegeln den Willen einer vollumfänglichen Sicherung der kulturellen Nutzungen des Bezirks Mitte als Plangebiet wider. Durch die Festsetzungen eines urbanen Gebietes (MU, § 6a BauNVO) und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ (SO, § 11 BauNVO) wird die die planungsrechtliche Zulässigkeit der derzeitigen kulturellen Nutzungen ermöglicht. Die Abgrenzung der beiden Baugebiete zueinander wird im Aufstellungsprozess vorgenommen werden, weshalb sich die Darstellung von beiden Baugebieten im vorliegenden Vorentwurf über das gesamte Plangebiet erstreckt.</p> <p>In Allgemeinen Wohngebieten sind kulturelle und gewerbliche Nutzungen inklusive Ausstellungen, Veranstaltungen, Konzerte, Gastronomie und Ateliers zulässig, sofern sie die Hauptnutzung - Wohnen - nicht stören. Von einer generellen Verträglichkeit kann also ausgegangen werden. In einem urbanen Gebiet sind diese Nutzungen ebenfalls zulässig. Der Anteil der einzelnen Nutzungen muss dabei nicht in gleichen Anteilen vorliegen. Insbesondere in einem Sondergebiet „Kunst und Kultur“ wird der Schutz solcher Nutzungen weit über die bisherigen Schutzansprüche hinausgehen. Die Anordnung der Nutzungsarten sowie der Anteil an kulturellen und sonstigen Nutzungen wird im Verlauf des Verfahrens unter Berücksichtigung der Fachgutachten und Stellungnahmen der Fachbehörden festgelegt werden. Dem Bezirk sind keine Verkaufsabsichten der Eigentümerin für das Plangebiet bekannt. Ein Ankauf kann deshalb nicht durchgeführt werden.</p> <p>Der Bauungsplan 1-112a trägt somit explizit zur Sicherung des Kunst- und Kulturstandorts bei.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweise | Abwägung |
|-------------|--|---|--|
| | <p>Jede neue Entwicklung auf dem Gelände müsse die bestehenden Nutzungen und den Charakter des Geländes stärken. Die Kultur würde besonderen Bestandsschutz verdienen. Es wird deshalb gefragt wie die Kulturnutzung (Ausstellungen, Veranstaltungen, Konzerte, Gastronomie, Offene Ateliers, usw.) planungsrechtlich gesichert werden solle und ob der Bestandsschutz sie umfasse. Es wäre nicht offensichtlich, wie die Sicherung dieser Nutzungen über gewährleistet werden kann. In der Beschreibung und Begründung seien nur vage und teils widersprüchlich Umschreibungen eines eventuellen Erhaltens der vorhandenen Kultur- und Gastronomieeinrichtungen enthalten. Es wird gefragt was etwa unter "weitestgehend" sowie dem "Mindestanteil kultureller Nutzungen" zu verstehen sei und wie konkret hier auf die bereits gewachsene kulturelle Infrastruktur Rücksicht genommen werde. Man fragt, wie demnach die "Sicherung" (S. 37: "planungsrechtlich") realisiert werde und ob diese einen Bestandsschutz der derzeitigen kulturellen Nutzung umfasse. Wichtig wäre hierbei auch zu wissen, ob den derzeitigen Nutzer*innen bereits eine verbindliche Zusage gemacht wurde. Auch ist essentiell, zu welchen Bedingungen die Nutzung in Zukunft ermöglicht werde.</p> <p>Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans sei somit unzureichend: Planungsrechtlich wäre gegenwertig die vollständige Beseitigung sämtlicher kultureller Nutzungen und die Errichtung zusätzlichen Wohnraums zulässig. Der Bebauungsplan-Entwurf sehe keine rechtlichen verbindlichen Sicherungsinstrumente zum wirtschaftlich möglichen Fortbestand der aktuell ansässigen künstlerischen und kulturellen Einrichtungen und Nutzungen vor. Dies sei dringend durch das Bezirksamt bzw. die Stadt Berlin sicherzustellen.</p> <p>Auch die bisherigen Künstler:innen und Gewerbetreibenden würden in ihrem Verbleib durch Verwertungsdruck auf ihre</p> | <p>515.1, 521.7, 522.7, 527.6, 528.1, 531.3, 533.11, 536.3, 538.8, 541.5, 544.6, 544.7, 550.1, 552.3, 555.1, 560.1, 564.1, 567.1, 575.1, 580.3, 581.2, 584.6, 588.1, 589.1, 601.4, 602.4, 604.3, 605.5, 606.6, 606.10, 606.35, 606.41, 608.1, 610.2, 614.7, 619.1, 616.7, 620.10, 621.4, 627.5, 630.5, 634.6, 636.5, 639.5, 642.7, 644.16, 645.2, 648.5, 651.5, 652.5, 655.5, 657.7, 658.7, 662.5, 665.10, 668.10, 672.10, 671.1, 674.10, 684.8, 685.1, 692.1, 698.4, 700.13, 702.1, 703.8,</p> | <p>Der Bebauungsplan sichert die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Bebauungspläne haben kein in sich definiertes Ablaufdatum in ihrer Gültigkeit. In einem Bebauungsplan können nur Nutzungsarten, also Baugebiete, festgelegt werden. Einzelne Nutzer*innen können nicht im Rahmen eines Bebauungsplans gesichert oder festgelegt werden. Gleiches gilt für die Gewähr von Subventionen oder die Höhe von Mietzinsen. Planungsrechtlich wird der Kunst- und Kulturstandort über die Baugebiete „Sondergebiet Kunst und Kultur“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sowie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) gesichert (siehe: Abwägung Art der baulichen Nutzung S.25). Die Abgrenzung der Baugebiete, ihre Verortung und ihr jeweiliges Flächenmaß wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens erarbeitet. Darüber hinaus wurde seitens des Bezirks darauf hingewirkt, eine privatrechtliche Sicherung in Form eines Generalmietvertrags zu erlangen. Die Art dieser privatrechtlichen Sicherung findet außerhalb des Bebauungsplans statt. Die Ausgestaltung von Mietverträgen, die Vergabe einzelner Flächen und das angebotene Programm vor Ort sind nicht Teil des Bebauungsplans. Die Festsetzung von Miethöhen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66). Die Sicherung der Nutzungen am Ort dient auch dem Erhalt der etablierten Strukturen für die Nachbarschaft (siehe: Abwägung Soziale Spannungen S.72).</p> <p>Bestandsschutz kann nur vorliegen, wenn die ausgeübten Nutzungen in der Vergangenheit genehmigt wurden oder genehmigungsfähig gewesen wären. Das trifft für den überwiegenden Anteil der derzeit ansässigen</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|---|--|
| | <p>Mieten und eine anzunehmende Konkurrenz mit den neuen Anwohner:innen bedroht und sollten erhalten bleiben. Man gehe oft zu den Musikabenden der Uferhallen, und möchte, dass es auch so bliebe, und nicht eine schleichende Verdrängung passierte.</p> <p>Man sehe das Bauvorhaben für das Grundstück Uferstraße 8 sehr kritisch. In diesem Kiez, der wegen der andauernden Inflation bereits von sozialen Spannungen geplagt sei, sei die Künstler:innengemeinschaft in den Uferhallen eine Bereicherung, mit künstlerischen Projekten, die die Anwohner:innen einbinden und dadurch enorm zur Community-Bildung beitragen. Dazu gehörten Workshops, Ausstellungen und Festivals, oft auch in Zusammenarbeit mit den gegenüberliegenden Uferstudios, wodurch eine Verbindung zwischen der Bewohner:innenschaft durch Bildende und Darstellende Kunst entstehen würde.</p> <p>Der Bebauungsplan solle die ansässigen kulturellen Einrichtungen langfristig sichern oder diese zumindest berücksichtigen. Hierfür sei ein rechtliches Vorrang zu finden, dass den normalerweise gegebenen Vorrang der Wohnnutzung gegenüber der kulturellen Nutzung einschränkt. Es bedürfe also der Einrichtung kultureller Schutzzone, in denen sich Künstler:innen, Kulturakteur:innen langfristig entfalten können. Durch die Einstufung als Sondernutzungsgebiet Kultur wäre die kulturelle Nutzung gesichert. Sie solle auf den gesamten Standort ausgeweitet werden.</p> <p>Darüber hinaus wird die Aufnahme eines Passus in den Bebauungsplan zur Förderung/Subvention der ansässigen Kulturbetriebe und einer Bestandsgarantie für Verträge und Miethöhen gefordert. Die Planung müsse die Kultur insgesamt deutlich mehr beachten. Es wird bezweifelt, dass ein Sondergebiet Kultur den Verlust der Kultur verhindern könne.</p> | <p>704.11, 705.2, 706.10, 707.10, 711.10, 712.10, 713.1, 714.10, 715.10, 719.1, 721.2, 725.10, 730.10, 733.1, 735.10, 740.10, 746.10, 759.10, 769.10, 775.10, 776.1, 716.3, 722.2, 728.6, 741.4, 744.5, 751.1, 751.1, 768.8, 766.1, 772.1, 777.3, 780.4, 784.5, 787.1, 789.4, 796.5, 797.2, 793.1, 800.5, 802.1, 803.1, 805.7, 808.8, 810.1, 811.4, 814.2, 819.5, 822.3, 827.2, 828.2, 830.8, 831.10, 833.10, 834.10, 835.10, 836.10, 837.10, 838.10, 839.5, 840.10, 841.10, 842.10, 843.10, 844.1, 845.10, 846.7, 846.18</p> | <p>Nutzungen nicht zu. Ein Bestandsschutz liegt deshalb mehrheitlich nicht vor.</p> <p>Abstimmungen mit einzelnen Akteuren oder Akteursgruppen sind möglich, sofern sie für das Verfahren erforderlich sind. Über die Art und den Inhalt von Besprechungen kann die Bauleitplanung keine Aussage treffen.</p> <p>Die Abgrenzung der Baugebiete zueinander wird im Laufe des Aufstellungsprozesses vorgenommen. Der angedeutete „Vorrang“ von Wohnnutzung bezieht sich auf die unterschiedlichen Schutzansprüche verschiedener Nutzungen, so zum Beispiel bezüglich der zulässigen Lärmbelastung. Die Schutzbedürftigkeit einzelner Nutzungen kann nicht im Rahmen eines Bebauungsplans geändert werden. Die Anordnung der Nutzungen hingegen kann auf Ebene der Bauleitplanung gesteuert werden, um eventuelle nachteilige Auswirkungen zu mildern. (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen / Immissionsschutz S.50)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Wenn so ein hoher Turm zugelassen werden sollte, dann müsste im Gegenzug eine sozialverträgliche und kulturelle Nutzung gesichert werden.</p> <p>Wenn die Stadt Berlin diesen einzigartigen Kulturort erhalten wolle, dann müsse gesichert sein, dass er nicht durch andere Nutzung und entsprechende Bebauung dominiert werde.</p> <p>Es wird gefragt, welche der bisherigen Nutzer in die neu gebauten Gebäude (wieder) einziehen dürften und zu welchen Bedingungen. Außerdem wird gefragt, ob die zukünftigen Mietern noch bezahlbar sein werden, ob es eine Art "Bestandsschutz" geben wird und welchen Anteil zukünftige private Investoren, die profitorientiert denken und handeln, haben werden (s. den Kampf um die Theater im KuDammKaree). Man fragt, ob es schon Mietinteressenten gebe.</p> <p>Derzeit bestehe ein großer Bedarf an zusätzlichen Ateliers und Werkstätten in Berlin, ob ein Sondernutzungsgebiet Kultur nicht auf den gesamten Standort ausgeweitet werden könne, also 99% Kunst-Kultur und Werkstattflächen.</p> <p>Aus den Plänen ginge nicht hervor wie genau die Menschen, welche schon länger vor Ort sind und dort arbeiten, geschützt werden.</p> <p>Man brauche unbestritten günstigen Wohnraum. Berlin müsse aber auch - auch im Interesse der Tourismusindustrie - Kulturstandort bleiben. Die Uferhallen gehörten zu den letzten Nischen und Oasen alternativer, privat initiiert Kunst. Die Konzerte dort seien schon oft als TouristInnenmagnet erlebt worden.</p> <p>Die wenigen noch vorhandenen, alternativen und relativ niedrigschwelligen Kulturflächen im/um den Berliner Ring sollten eher geschützt als teuer und profitorientiert aufgewertet zu werden.</p> | | <p>Die Bedeutung der Kreativszene an diesem Standort für den Bezirk und für Berlin wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nachdruck verliehen. Der Erhalt der bestehenden Strukturen zu möglichst gleichbleibenden Bedingungen ist das Ziel des Bebauungsplans. Allgemein wird auf die wirtschaftliche Bedeutung von Kunst und Kultur für das Land Berlin im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 des Senats hingewiesen. Der StEP ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Sicherung der Kulturproduktion am Standort Uferhallen trägt auch</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Die Berliner Kunst und Kulturszene brauche Orte wie diesen, um sich frei zu entfalten. Man bitte um den Erhalt des Standorts Uferhallen im jetzigen Zustand. Es wird darum gebeten, den Uferhallen eine Chance zu geben, sich von selbst entwickeln zu können, denn kreative Köpfe würden dort noch viel Kulturgut schaffen. Es solle von einer Bebauung abgesehen werden. Es wird darum gebeten, diese Bebauung zu verhindern, oder zumindest wesentlich einzuschränken und den Ort, so wie er ist zu schützen und sich langsam verändern zu lassen - ohne einschneidende Eingriffe aus kommerziellen Interessen. Es wird eine Diskrepanz zwischen den vorgestellten Zielen und den beabsichtigten Baumaßnahmen gesehen. Kunst und Kultur müssten ihren Stellenwert in einer Stadt wie Berlin erhalten und langfristig gesichert wissen. Profit sei kurzfristig. Wo bliebe der Mensch. Langfristig profitiere die Stadt von ihrem Image durch Kunst und Kultur mehr als durch kurzfristige Denke. Wenn man Berlin von außen betrachtet, wirke dies wie Selbstverstümmelung. Die Uferhallen seien weit über Berlin hinaus bekannt und für die Stadt von unschätzbarem Wert. Nachdem so viele Kulturorte verschwunden seien, bitte man, sich für den Erhalt der Uferhallen einzusetzen. Das Wegfallen dieses Ortes hätte erhebliche Konsequenzen, wie eine starke Gentrifizierung des Weddings, den Weggang zahlreicher Künstler:innen aus Berlin, die sich ihre Stadt nicht mehr leisten könnten und einen großen Image-Schaden. Diese Chance, die Uferhallen als Kulturstandort zu retten, solle nicht verpasst werden. Es würde ganz sicher bereut werden. Bauliche Ertüchtigungen dürften nicht zulasten ansässiger Nutzer erfolgen.</p> | | <p>dazu bei, die Kulturszene der Stadt zu sichern. Die eigenständige Entwicklung von Strukturen zwischen den einzelnen Mietparteien wird durch den Bebauungsplan nicht gehindert. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude bzw. Gebäudeteile im Plangebiet kann nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen komplett versagt werden. Diese zwingenden Ausschlussgründe liegen hier nicht vor. Der Stellungnahme wird insofern teilweise entsprochen, als dass eine deutlich verringerte Bebauung gegenüber den ausgelegten Entwürfen ermöglicht wird. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6) Die bauliche Ertüchtigung des Bestands liegt im Zuständigkeitsbereich der Eigentümerin. Neben der Sicherheit für Nutzer*innen dient die Instandhaltung der baulichen Substanz auch dem Erhalt des Denkmals. Die Rahmenbedingungen für die Ertüchtigungen werden vom Bauordnungsrecht und dem Denkmalschutz definiert. (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------------|--|--|--|
| <p>Erhalt der Ateliers</p> | <p>Gefordert werden ein Baustopp und Erhaltung des Status Quo als Atelierstandort. Uferhallen sollten nicht so bebaut werden und der Kulturstandort so bestehen bleiben. Da das Konzept, die Kunstateliers in der Shedhalle unterzubringen, die Grundlage für alle weiteren Nutzungspläne der Uferhallen bilde, müsse es deutlich und gemeinschaftlich verbessert werden. Die große Halle würde unter keinen Umständen einen adäquaten Ersatz darstellen. Ein fensterloses Studio in der Halle mit dünnen Wänden würde für die allermeisten Arbeitssituationen komplett untauglich sein.</p> | <p>6.1, 22.1, 44.1, 124.1, 171.1, 328.1, 338.3, 431.5, 434.2, 480.1, 508.2, 531.2, 532.1, 550.1, 560.1, 578.1, 589.1, 595.1, 608.1, 616.9, 747.1, 802.1, 814.2</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Begründung Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist der Erhalt der Ateliers und des Kunst- und Kulturbetriebs an diesem Ort. Der Bebauungsplan soll diese Nutzungsart über die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU, § 6a BauNVO) und eines Sondergebiets „Kunst und Kultur“ (SO „Kunst und Kultur“, § 11 Abs. 2 BauNVO) sichern. Die genannten Ausführungen zum Verlust der Kulturnutzung sind daher nicht zu befürchten. Die genaue Abgrenzung der beiden Baugebiete wird im weiteren Verfahrensverlauf unter Berücksichtigung von Fachgutachten und Stellungnahmen der Fachämter erfolgen. Damit wird der Baunutzungsplan als derzeit gültige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage abgelöst. Dieser setzt auf dem Gebiet ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 fest. Auf dieser Grundlage wäre bisher eine umfangliche Beseitigung der künstlerischen Nutzungen am Standort zulässig. Da Ateliers als Anlagen für kulturelle Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, wird von einer Verträglichkeit der kulturellen Nutzungen und weiteren Nutzungen wie Wohnen und Gastronomie zueinander ausgegangen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO). Die Planungen haben sich nach dem Beteiligungszeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB geändert. Es wird eine verringerte</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>Die Atelierfläche in den Uferhallen wurde damals aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale, die in ihrer Summe absolut einzigartig sind, angemietet. Diese seien eine einmalige Höhe von mehr als 7 Metern, ein großes über-hohes Tor (mindesten 4,50m), das sich direkt in den Raum öffne, direkte Anlieferungsmöglichkeit übergroßer Teile, ein fast einzelnstehender Raum, der daher besonders ruhig und geeignet sei für ein Atelier, die Dimension des Raumes 7m x 7m x 7m - also rund 50qm - mache es zusätzlich zu einem bemerkenswert konzentrierten Architekturbeispiel, das damals durch die Besonderheit seiner Funktion als Abgastestrecke für städtische Busse genutzt wurde. Das Atelier biete mit diesen Merkmalen den Aufbau großer Installationen und Skulpturen, die selbst in großen Lofts und/oder Fabriketagen oft nicht möglich sind. Und das bei einer relativ kleinen Grundfläche. Dies sei der Hauptgrund, das Atelier damals anzumieten, um darin Projekte zu realisieren und für Ausstellungen vorzubereiten. Das Atelier sei aufgrund dieser Qualität auch nicht einfach austauschbar. Es wird gehofft, es ließen sich Möglichkeiten finden, das Atelier zu erhalten.</p> | | <p>Neubaumasse angestrebt (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6). Ein geforderter Baustopp ist im Hinblick auf den Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG nicht verhältnismäßig. Die bauordnungsrechtlich geforderten Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Die genaue bauliche Ausgestaltung und Flächenaufteilung der Mieteinheiten ist nicht Gegenstand des Bauabwägungsverfahrens, sondern wird privatrechtlich zwischen der jetzigen Eigentümerin der Uferhallen und den Mieter*innen geregelt. Auch für die bauliche Erhaltung der Gebäudesubstanz ist die Eigentümerin zuständig.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------|---|---|--|
| Erhalt Pianosalon | <p>Der Piano Salon Christophori sei ein einzigartiges Kulturstück, das auf gar keinen Fall verschwinden dürfe. Menschen würde dort klassische Musik abseits der konventionellen Veranstaltungsorte zugänglich gemacht. Für Berliner und Tourist*innen sei dieser Ort inzwischen von einem Geheimtipp zu einem festen Bestandteil des Kulturlebens in Berlin von internationaler Bedeutung avanciert, ein Ort von Weltruhm. Es spielen ausgezeichnete Künstler in einer sagenhaften Atmosphäre, die sich aus den Räumlichkeiten mit angeschlossener Werkstatt ergibt. Es käme ein Diverses Publikum und persönliche Gespräche zustande, auch zwischen den Generationen und Schichten. Er leiste einen enormen Beitrag und Bereicherung für Berlin. Solche Auftrittsmöglichkeiten für junge Nachwuchskünstler sollen nicht zerstört werden. Für junge Menschen würde ein erschwinglicher Zugang zu klassischer und Jazz-Musik geboten.</p> <p>Dessen Charme dürfe auf keinen Fall "weg-renoviert" werden. Der uneingeschränkte Erhalt dieser Einrichtung am jetzigen Standort solle bei der Realisierung jeglicher Vorhaben Rechnung getragen werden. Auch so, dass die alle Auflagen bezüglich von Geräuschen, auch für die umliegenden Gebäude, gewährleistet seien. Insbesondere der Neubau Nr. 17 und die Überbauung gefährdet den Erhalt des Piano Salons in der jetzigen Form. Man dürfe nicht einfach den Eingang zubauen. Im Gegenteil, man solle das Umfeld und insbesondere den Vorplatz angemessen und gärtnerisch und mit Bänken gestalten. Vor dem Haupteingang der Philharmonie würde man auch kein Wohnhochhaus bauen. Es wird gefragt wie die Halle mit dem geplanten Wohngebäude zusammenpasse und was für Wohnungen im Baukörper 17 geplant seien. Es wird weiterhin gefragt wie man in den Konzertsaal gelangen solle und ob während einer voraussichtlich langen Bauphase der Fortbestand des Konzertbetriebes gewährleistet sei. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf könne zurzeit nur so verstanden werden, dass diese Einrichtung während</p> | <p>20.1, 28.1, 31.1, 33.1, 34.1, 42.1, 43.1, 44.1, 47.1, 51.1, 53.1, 54.2, 56.4, 61.1, 65.1, 66.1, 67.2, 69.1, 70.1, 71.2, 73.1, 74.1, 75.2, 76.1, 77.1, 79.1, 83.1, 86.1, 87.1, 88.1, 89.1, 91.2, 92.1, 95.1, 96.1, 102.3, 103.2, 104.1, 105.1, 107.1, 110.1, 112.2, 119.1, 120.1, 122.1, 125.1, 130.1, 131.1, 133.2, 136.1, 141.1, 148.1, 153.1, 163.1, 164.1, 174.1, 175.1, 179.1, 185.1, 187.1, 189.2, 198.2, 201.1, 210.3, 215.1, 221.1, 228.3, 236.1,</p> | <p>Wird teilweise entsprochen Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt.</p> <p>Begründung Das Ziel des Planungs- und Aufstellungsprozesses ist der Erhalt der kulturellen Nutzungen auf dem Areal. Die derzeit gültige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist der Baunutzungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 für das Gelände ausweist. Somit wäre eine umfassende Beseitigung der kulturellen Nutzungen auf dem Gelände zulässig. Der Pianosalon ist in der Form, in der er aktuell betrieben wird, planungsrechtlich nicht zulässig. Für das Gebäude liegt eine Ausnahmegenehmigung zur Nutzung als Atelierräume vor. Das entspricht nicht der ausübten Nutzung. Die Nutzung als Veranstaltungsort wäre in der Vergangenheit auch nicht regulär genehmigungsfähig gewesen. Ein Bestandsschutz gem. § 81 Abs. 1 S. 1 BauO Bln ist deshalb ausgeschlossen. Um eine umfassende Sicherung der ansässigen Nutzungen zu ermöglichen, die im Einklang mit dem Entwicklungswunsch der Eigentümerin ist, werden zwei Baugebiete ausgewiesen, ein urbanes Gebiet (MU, § 6a BauNVO) und ein Sondergebiet (SO „Kunst und Kultur“, § 11 Abs. 2 BauNVO). Die allgemein zulässigen Nutzungen der Baugebietskategorien definiert die Baunutzungsverordnung: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|---|
| | <p>der Bauzeit ersatzlos entfielen und anschließend nach langer Bauphase allenfalls mit untragbaren Auflagen wieder geführt werden könne. Das dürfe keinesfalls passieren, sonst stürbe mit der vorgesehenen Bebauung ein sehr wichtiges Element Berliner Hochkultur.</p> <p>Die Planung lasse befürchten, dass der Klaviersalon nicht ausreichend geschützt werden. Der Fortbestand müsse im Plan gesichert werden. Es wird gefragt, wie soll Erhalt des Salons hier erfolgen soll. Allein der Erhalt der Halle sei keine Gewähr für den Erhalt der Nutzung, wenn das Umfeld ein völlig anderes wird. Dabei sei auch die Entwicklung auf Flur-Nr. 524 einzubeziehen. Gefragt wird auch wie der Bereich der SO-Kultur abgegrenzt werden wird und wie es damit vereinbar sei, dass zur Straße ein Neubau (mit teilweiser Überdeckung der Halle) zugelassen werden solle. Auch nach der Abgrenzung der der MU-Fläche wird gefragt und welche Nutzungen hier zugelassen werden sollen. Weiterhin wird gefragt, wie bei Errichtung des Neubaus die Zugänglichkeit des Konzertsaales gewährleistet bliebe und welche Nutzung er haben würde. Der Konflikt zwischen Wohnen und Konzertsaal mit abendlichem Publikumsverkehr wäre nicht vermieden oder gelöst.</p> | <p>256.1, 263.1, 266.1, 276.1, 293.1, 294.1, 337.1, 340.2, 353.3, 355.1, 361.1, 362.1, 370.7, 374.2, 384.3, 400.1, 415.2, 419.1, 426.1, 455.2, 487.1, 490.1, 497.1, 513.1, 530.1, 595.1, 624.2, 692.1, 780.1, 790.1,</p> | <p>264.6, 283.1, 335.1, 344.1, 358.3, 362.1, 382.1, 398.1, 405.1, 417.2, 424.1, 436.7, 485.1, 489.2, 492.3, 507.4, 515.1, 550.1, 623.1, 690.1, 710.1, 788.1, 829.2</p> <p>Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ (s. § 6a Abs. 1 BauNVO). Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO zeichnen sich dadurch aus, dass sie sich wesentlich von anderen Baugebieten unterscheiden. Die zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet „Kunst und Kultur“ werden im weiteren Verlauf des Verfahrens definiert werden.</p> <p>Die Abgrenzung der Gebiete zueinander wird im Verfahrensverlauf unter Berücksichtigung von Fachgutachten und Stellungnahmen der Fachämter erfolgen.</p> <p>Um die Verträglichkeit der geplanten und der vorhandenen Nutzungen untereinander zu untersuchen, auch in Hinblick auf bestehende und geplante Nutzungen in der Nachbarschaft, wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. So können potenzielle Konflikte frühzeitig erkannt und Lösungsmöglichkeiten im Planungsprozess definiert werden. Die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse müssen auch im Hinblick auf den Immissionsschutz gewahrt werden.</p> <p>Ob und in welcher Form Konflikte auftreten, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Wie konkrete Lösungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahrensverlauf definiert werden. (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S.37; Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen /Immissionsschutz S.50)</p> <p>Durch geänderte Planungen nach dem Beteiligungszeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat sich die geplante Bau-masse deutlich verringert. Das Gebäude 17 ist neben anderen nicht mehr Teil der Planungen. Der Zugang zum Gelände sowie weitere eventuelle Auswirkungen</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---------------|--|--|---|
| | | | <p>während der Bauphasen sind nicht Teil des Aufstellungsverfahrens. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6; Abwägung Bauphasen S.145)</p> <p>Ein Bebauungsplan sichert ausschließlich Nutzungen. Für die Sicherung von Nutzer*innen ist eine privatrechtliche Sicherung notwendig, beispielsweise mittels eines Generalmietvertrags. Dafür hat sich das Bezirksamt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eingesetzt.</p> <p>Die bauliche Ertüchtigung der Gebäude und die Gestaltung der Eingangssituation für das Gelände oder Gebäude sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, sondern liegen in der Verantwortung der Eigentümerin.</p> |
| Arbeitsplätze | <p>Die Arbeitsplätze von 150 Selbstständigen würden in Bedrängnis gebracht werden. Das Kunst- und Kultur-Gewerbe sei somit stark gefährdet.</p> <p>Für die einzelnen Künstler*innen bedeuteten ihre Studios nichts weniger als ihre Existenz.</p> <p>Viele Künstler und Kleinbetriebe vor Ort würden ihre Produktionsorte verlieren und es sei unmöglich so etwas in der Art in Berlin noch zu finden und zu finanzieren. Das heißt viele dieser Menschen würden auch ihre Jobs verlieren.</p> <p>Wenn diese Orte weiterhin verschwinden, würde die Arbeit nicht ausgeführt werden können und dadurch verliere Berlin genau die Fülle an Kultur, die diese Stadt besonders mache. Berlin sei der Kulturstandort Europas, für junge Künstlerinnen und Künstler im Besonderen und für das Kreativgewerbe</p> | <p>13.3, 324.2, 431.5, 463.1, 517.1, 536.2, 627.3, 628.3, 629.3, 630.3, 631.3, 632.3, 636.3, 637.3, 638.3, 639.3, 641.3, 647.3, 648.3, 649.3, 650.3, 651.3, 652.3, 655.3, 666.3, 669.3, 673.3, 729.4, 744.3, 839.3</p> | <p>Kenntritsnahme Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p>Begründung Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanverfahrens ist der Erhalt der Ateliers und des Kunst- und Kultursandorts und damit auch der Erhalt von damit verbundenen Arbeitsplätzen, soweit als möglich zu den aktuellen Bedingungen. Der Erhalt der Arbeitsplätze ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans und unterliegt daher nicht einer Abwägung. Es liegt kein bodenrechtlicher Bezug vor. Durch die Planungsziele des Bebauungsplans wird die</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>im Allgemeinen. In den letzten 30 Jahren habe sich kontinuierlich eine ungemaine Dichte von Orten entwickelt, die entweder international vernetzt seien wie die Kunstgalerien der Stadt, die Konzerthäuser, Verlage oder Bühnen, oder von Orten, die neue Vorgehensweisen erfänden und entwickelten. In Berlin, wie in keiner anderen Europäischen Grossstadt seien diese Felder untereinander vernetzt und hegten Zusammenarbeit wie ein kostbares Gut. Berlin stehe im europäischen Kontext und auch weltweit wie keine andere Stadt für kreatives, innovatives Leben und Handeln in Kultur und Kunst. Wir liefern aber jetzt Gefahr, die Grundvoraussetzungen für diese Einmaligkeit zu verlieren, weil wir die Geschützten Orte, die die Künstlerinnen und Künstler brauchen wie der Fisch das Wasser, ohne genaueres Nachdenken zerstören und verkaufen. Durch die rücksichtslose Umnutzung der Uferhallen 7, die ein besonderes Biotop im Wedding genau dieser einzigartigen Struktur und Lebensform sei, in Luxuswohnungen, verflören hunderte Kulturschaffende und deren Studioassistenten ihre Arbeitsbedingungen. Es sei immer schwerer, neue Arbeitsorte mit Ateliers in der Stadt zu finden. XXX XXX (...), XXX XXX oder XXX XXX (...) und XXX XXX (...) nur um einige international bekannte MieterInnen hier zu nennen sowie die Skulpturenwerkstatt, die für die ganze Szene produziere, würden sich überlegen, wegzuziehen, vielleicht sogar die Stadt oder das Land zu verlassen. Das würde Wellen in das gesamte Netz hinein schlagen. Junge KünstlerInnen würden Arbeitsplätze in den großen Studios verlieren und auch für die nächsten Karriereschritte wegziehen. Die so vitale Kunstszene würde schrumpfen und verschwinden. Es wird gebeten, diese möglichen Konsequenzen zu überdenken. Man kenne diese, denn man sei kurz nach der Wende mit dem Atelier nach Berlin gezogen aus</p> | | <p>aktuelle Nutzung gesichert. Hieraus ergibt sich der Gestaltungsspielraum für den Eigentümer und die Mieter die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern. Als aktuelle planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage gilt das im Berliner Baunutzungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet V/3. Demnach ist eine vollständige Nutzung des Plangebietes durch Kunst- und Kultur-Gewerbe planungsrechtlich derzeit nicht zulässig. Nur wenige ansässige Nutzer*innen haben eine Ausnahme-genehmigung für ihren Betrieb. Insbesondere zu berücksichtigende Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die der Wirtschaft sowie die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a, 8c BauGB). Für den Erhalt der Arbeitsplätze ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ und eines urbanen Gebietes wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der derzeitigen kulturellen Nutzungen und somit für den Verbleib der Arbeitsplätze geschaffen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>dem Rheinland, dem damaligen Zentrum für Kreativwirtschaft. Man habe damals in Düsseldorf über das Szenario des Abwanderns der KünstlerInnen gelacht und nicht genügend Atelierplatz zu erhalten gesucht. Als es dann passierte, stände man fassungslos vor dem Schaden und versuche immer noch, sich mühsam davon zu erholen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan würde Kunstschaffenden bezahlbarer Raum und möglicherweise die Existenzgrundlage genommen, vielen Besuchern ein wunderbarer Begegnungsort. Das Bebauungsplanverfahren unternehme keinen ernsthaften Versuch, den 150 Künstler*innen, die in den Uferhallen ein Atelier hätten, den Raum und die Bedingungen zu geben, die es ihnen ermöglichen würden, weiter zu arbeiten. Teure Gewerbemietpreise seien zu erwarten. Die Kunst- und Kulturschaffenden auf dem Gelände nutzen die Gebäude nicht nur zur Produktion ihrer eigenen Arbeiten. Diese Produktionsstätten seien durch die Bebauung gefährdet, weil insgesamt, neben den hohen, für die große Mehrheit der im Wedding lebenden Bevölkerung nicht bezahlbaren, Wohnungsmietpreisen auch die Mietpreise für Gewerbe ansteigen würden. Die ansässigen Künstler*innen und anderen Kleingewerbe würden ihre Miete nicht mehr zahlen können und ihre Existenzgrundlage verlieren. Diesen Verlust könne kein städtisches Atelierförderprogramm auffangen, da dieses bereits strukturell vollkommen ausgelastet sei.</p> <p>Es wird gefragt, welchen Nutzen die Stadt Berlin hätte, den Bau von Luxuswohnungen zu unterstützen, anstatt weiterhin 150 professionellen Künstlern bezahlbaren Arbeitsplatz zur Verfügung zu stellen.</p> | | <p>Die allgemeine wirtschaftliche Bedeutung der Kulturwirtschaft für Berlin und der Wille, Orte für Kunstproduktion zu sichern, wird im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 dargelegt. Er verzichtet explizit auf die Nennung konkreter Standorte, nennt als nutzbare Instrumente aber u.a. die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Prüfung finanzieller Unterstützungsmöglichkeiten. (vgl. StEP Wirtschaft 2040, S. 42) Dieser Ansatz wird im Planverfahren 1-112a verfolgt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über das Bebauungsplanverfahren, darüber hinaus setzt sich das Bezirksamt für einen privatrechtlichen Mietvertrag mittels einer Generalmieterin zur Sicherung der ansässigen Mietparteien ein. Die StEPs sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Die Festsetzung von Miethöhen ist nicht Teil der Bauleitplanung. Verweis Abwägung Gentrifizierung</p> <p>Eine Unterstützung für den Bau von sog. „Luxuswohnungen“ an diesem Standort durch die Stadt Berlin oder den Bezirk Mitte ist nicht erkennbar. Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Stellt die Eigentümerin</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|---|---|--|
| <p>Konflikt Kultur und Wohnen / Immissionsschutz</p> | <p>Die vorgestellten Pläne widersprechen dem Ziel des Erhalts des Kulturstandortes mit der flächenübergreifenden Mischung von Wohnen und Gewerbe. Es wird gefragt wie der Kulturstandort der Uferhallen mit einem solchen Bauvorhaben möglich bzw. kompatibel sein solle. Die Planung verurteilt absehbare Interessenskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der Kultur. Es wird gefragt wie bei zukünftigen Konflikten zwischen Neu- und Altmietern*innen verhandelt würden. Mit der Uferhallen-Künstlergemeinschaft in der Uferstr. bestanden enge, historisch gewachsene Verbindungen und ein reger Austausch sowie gemeinsame nachbarschaftliche wie kreativ-soziale und künstlerische Projekte. Der neue Bebauungsplan dürfe nicht zugunsten des Investors kippen und die bestehende ausgewogene Mischung zwischen Wohnen und Künstlerateliers gefährden. Es wird gefragt, welche Auswirkungen die Wohnbebauung auf die gegenüberliegenden Uferstudios habe.</p> | <p>5.3, 11.2, 14.6, 21.5, 27.2, 39.2, 47.1, 52.3, 97.1, 111.1, 126.1, 151.1, 154.3, 155.9, 184.2, 191.2, 197.3, 204.1, 209.3, 218.2, 220.5, 226.3, 229.2,</p> | <p>einen Bauantrag, ist gemäß Bauordnung des Landes Berlin eine Baugenehmigung zu erteilen, „wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“ (§ 71 Abs. 1 S. 1 BauO Bln). Da der Bauordnungsplan als gültige Beurteilungsgrundlage ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, wäre Wohnnutzung zulässig. Es ist der erklärte Wille des Bezirksamtes, den Kulturstandort zu erhalten und somit keinen reinen Wohnstandort auf dem Areal zu entwickeln. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.50)</p> <p>Wird teilweise entsprochen Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt.</p> <p>Begründung Die derzeit gültige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Areal ist der Bauordnungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 für das Gelände ausweist. Damit ist Wohnnutzung aktuell zulässig und muss bei Beantragung zugelassen werden, vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Prüfungen und Nachweise. Das Bezirksamte hat erkannt, dass das zu vermehrten Spannungen unter den Nutzungen führen kann, da die Wohnnutzungen einen höheren Schutzanspruch haben, vor allem zu Nachtzeiten. Auch aus diesem Grund wurde ein Planerfordernis erkannt und das Bebauungsplanverfahren 1-112a eingeleitet. Die an-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|--|
| | <p>Das Heizhaus habe mehrere Veranstaltungsräume in denen häufig Konzerte, Theater, Tanzperformances und Ausstellungen stattfinden. Vor allem die "Lückenschlussbebauung direkt an der Uferstraße berge großes nachbarschaftliches Konfliktpotential.</p> <p>Mit dem Denkmalschutz, der Bestandsnutzung der kulturellen Nutzung und der sozialen Mischung der Umgebung wären die vorgestellten Pläne nicht vereinbar, es fehle ein nachvollziehbares Konzept.</p> <p>Man möchte hiermit Bedenken bezüglich des Bebauungsplans 1-112a mitteilen. Man sei seit mehr als 10 Jahren mit dem Studio auf dem Gelände der Uferhallen ansässig und direkt von dem geplanten Bauvorhaben und der damit einhergehenden Verdrängung betroffen. Die kulturellen und sozialen Freiräume Berlins wären seit Jahren bedroht und fallen Stück für Stück spekulativen Bauvorhaben zum Opfer, bei denen markt wirtschaftliche Überlegungen stärker wögen als die tatsächlichen Bedürfnisse von Anwohner:innen. So sei es leider auch im Falle der Uferhallen. Durch eine Bebauung des Uferhallen-Geländes mit hochpreisigen Wohnungen wären nicht nur momentane Nutzer:innen des Geländes von steigenden Mietpreisen betroffen, sondern auch alle Anwohner:innen des Kiezes. Der eigentliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum würde dabei nicht berücksichtigt, sondern zusätzlich Wohnen und Kultur gegeneinander ausgespielt, obwohl es auf beiden Seiten großen Bedarf an bezahlbarem Raum in der Stadt gibt. Das aktuelle Bauvorhaben befördere die voranschreitende Gentrifizierung des Wedding (und der gesamten Stadt) und gefährde den Erhalt des kulturellen und sozialen Mikrokosmos, der den Kiez ausmache und wertvoll mache.</p> <p>Mit der kulturellen Nutzung sei eine Öffentlichkeit des Geländes verbunden. Der Arbeits- und Produktionslärm sowie die</p> | <p>235.2, 236.2, 239.2, 242.1, 243.5, 248.2, 251.2, 256.3, 257.1, 263.2, 267.3, 268.6, 273.2, 286.7, 291.4, 295.2, 296.2, 301.1, 306.1, 308.5, 309.3, 311.8, 315.1, 317.1, 319.1, 319.5, 325.5, 327.1, 328.2, 334.4, 339.2, 340.1, 343.4, 360.10, 361.2, 362.2, 363.3, 366.2, 370.6, 375.5, 379.5, 383.3, 392.3, 394.4, 397.2, 401.1, 404.1, 406.3, 408.1, 409.2, 410.5, 411.1, 411.3, 412.7, 413.2, 415.3, 416.3, 420.5, 425.4, 427.2, 430.2, 433.2, 435.1, 436.3, 437.2, 441.3, 443.6, 448.2, 450.1, 451.2, 451.9, 452.1, 458.3, 459.2, 460.2, 465.2, 467.3, 468.1, 473.2, 476.2, 477.3, 481.5, 486.3, 488.3, 501.4, 502.1, 502.5, 504.3, 504.11, 507.4, 509.1, 510.4, 525.2, 529.4, 527.2, 533.3, 533.10, 534.2, 535.3, 538.3, 542.2, 545.4, 548.3, 553.2, 554.2, 555.3, 556.3, 557.3, 558.3, 559.3, 560.3, 561.3, 562.3, 563.3, 564.3, 565.3, 566.3, 567.3, 568.3, 569.3, 570.3, 571.3, 572.3, 573.3, 574.3, 575.3, 576.3, 577.3, 578.3, 579.3, 580.3, 581.3, 582.3, 583.3, 584.3, 585.3, 586.3, 587.3, 588.3, 589.3, 590.3, 591.3, 592.3, 593.3, 594.3, 595.3, 596.3, 597.3, 598.3, 599.3, 600.3, 601.3, 602.3, 603.3, 604.3, 605.3, 606.3, 607.3, 608.3, 609.3, 610.3, 611.3, 612.3, 613.3, 614.3, 615.3, 616.3, 617.3, 618.3, 619.3, 620.3, 621.3, 622.3, 623.3, 624.3, 625.3, 626.3, 627.3, 628.3, 629.3, 630.3, 631.3, 632.3, 633.3, 634.3, 635.3, 636.3, 637.3, 638.3, 639.3, 640.3, 641.3, 642.3, 643.3, 644.3, 645.3, 646.3, 647.3, 648.3, 649.3, 650.3, 651.3, 652.3, 653.3, 654.3, 655.3, 656.3, 657.3, 658.3, 659.3, 660.3, 661.3, 662.3, 663.3, 664.3, 665.3, 666.3, 667.3, 668.3, 669.3, 670.3, 671.3, 672.3, 673.3, 674.3, 675.3, 676.3, 677.3, 678.3, 679.3, 680.3, 681.3, 682.3, 683.3, 684.3, 685.3, 686.3, 687.3, 688.3, 689.3, 690.3, 691.3, 692.3, 693.3, 694.3, 695.3, 696.3, 697.3, 698.3, 699.3, 700.3, 701.3, 702.3, 703.3, 704.3, 705.3, 706.3, 707.3, 708.3, 709.3, 710.3, 711.3, 712.3, 713.3, 714.3, 715.3, 716.3, 717.3, 718.3, 719.3, 720.3, 721.3, 722.3, 723.3, 724.3, 725.3, 726.3, 727.3, 728.3, 729.3, 730.3, 731.3, 732.3, 733.3, 734.3, 735.3, 736.3, 737.3, 738.3, 739.3, 740.3, 741.3, 742.3, 743.3, 744.3, 745.3, 746.3, 747.3, 748.3, 749.3, 750.3, 751.3, 752.3, 753.3, 754.3, 755.3, 756.3, 757.3, 758.3, 759.3, 760.3, 761.3, 762.3, 763.3, 764.3, 765.3, 766.3, 767.3, 768.3, 769.3, 770.3, 771.3, 772.3, 773.3, 774.3, 775.3, 776.3, 777.3, 778.3, 779.3, 780.3, 781.3, 782.3, 783.3, 784.3, 785.3, 786.3, 787.3, 788.3, 789.3, 790.3, 791.3, 792.3, 793.3, 794.3, 795.3, 796.3, 797.3, 798.3, 799.3, 800.3, 801.3, 802.3, 803.3, 804.3, 805.3, 806.3, 807.3, 808.3, 809.3, 810.3, 811.3, 812.3, 813.3, 814.3, 815.3, 816.3, 817.3, 818.3, 819.3, 820.3, 821.3, 822.3, 823.3, 824.3, 825.3, 826.3, 827.3, 828.3, 829.3, 830.3, 831.3, 832.3, 833.3, 834.3, 835.3, 836.3, 837.3, 838.3, 839.3, 840.3, 841.3, 842.3, 843.3, 844.3, 845.3, 846.3, 847.3, 848.3, 849.3, 850.3, 851.3, 852.3, 853.3, 854.3, 855.3, 856.3, 857.3, 858.3, 859.3, 860.3, 861.3, 862.3, 863.3, 864.3, 865.3, 866.3, 867.3, 868.3, 869.3, 870.3, 871.3, 872.3, 873.3, 874.3, 875.3, 876.3, 877.3, 878.3, 879.3, 880.3, 881.3, 882.3, 883.3, 884.3, 885.3, 886.3, 887.3, 888.3, 889.3, 890.3, 891.3, 892.3, 893.3, 894.3, 895.3, 896.3, 897.3, 898.3, 899.3, 900.3, 901.3, 902.3, 903.3, 904.3, 905.3, 906.3, 907.3, 908.3, 909.3, 910.3, 911.3, 912.3, 913.3, 914.3, 915.3, 916.3, 917.3, 918.3, 919.3, 920.3, 921.3, 922.3, 923.3, 924.3, 925.3, 926.3, 927.3, 928.3, 929.3, 930.3, 931.3, 932.3, 933.3, 934.3, 935.3, 936.3, 937.3, 938.3, 939.3, 940.3, 941.3, 942.3, 943.3, 944.3, 945.3, 946.3, 947.3, 948.3, 949.3, 950.3, 951.3, 952.3, 953.3, 954.3, 955.3, 956.3, 957.3, 958.3, 959.3, 960.3, 961.3, 962.3, 963.3, 964.3, 965.3, 966.3, 967.3, 968.3, 969.3, 970.3, 971.3, 972.3, 973.3, 974.3, 975.3, 976.3, 977.3, 978.3, 979.3, 980.3, 981.3, 982.3, 983.3, 984.3, 985.3, 986.3, 987.3, 988.3, 989.3, 990.3, 991.3, 992.3, 993.3, 994.3, 995.3, 996.3, 997.3, 998.3, 999.3, 1000.3</p> | <p>sässigen Nutzungen auf dem Gelände sind überwiegend nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig, sie genießen deshalb keinen Bestandsschutz. Eine umfassende Beseitigung der kulturellen Nutzungen zugunsten von Wohnnutzung wäre aktuell möglich und zulässig. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Kunst und Kultur gem. § 11 Abs. 2 BauNVO und eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt der ansässigen Nutzungen. Gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet legen immissionsschutzrechtliche Normen, Anleitungen und Gesetze (z.B. die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) für urbane Gebiete und Sondergebiete höhere Orientierungswerte für schalltechnische Belastungen fest. Die genaue Abgrenzung der beiden Baugebiete untereinander erfolgt im weiteren Planungsverlauf.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere zu berücksichtigen (vgl.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|---|--|
| | <p>Die Größenordnung ("circa 13000qm") und Anordnung der Wohnnutzung in der unmittelbaren Nähe zum Kulturnutzungseinem unverträglich. Die Wohnmieter*innen würden mit lärmendem Gewerbe konfrontiert. Dies widerspreche einer qualitativen Wohnbarkeit.</p> <p>Die Künstler*innen hätten Beschwerden und Unterlassungsklagen speziell für die Abend- und Wochenendarbeit zu befürchten. Man solle frei arbeiten können, also zu jedem Tag und Nachtzeit laut sein und mit Maschinen arbeiten, ohne dabei jemanden zu stören. Auch spontan Arbeiten zu können, sei für die künstlerische Arbeit unerlässlich. Die Kultur wäre durch die Lärmschutzregelungen beeinträchtigt. Die Werkstätten/Ateliers/der Konzertsaal müssten mit der aktuellen Planung aufgegeben werden, da sie mit der Wohnnutzung kollidieren. Wohnen und Kultur sein unvereinbar. Die hinzukommenden Mieter würden zu dieser gewachsenen Kultur nichts hinzufügen, sondern eher sogar einen allgemein bekannten Verdrängungswettbewerb anfeuern. Das entspreche nicht den Zielen des Milieuschutzes.</p> <p>Das umfasste Gebiet enthielte Kultureinrichtungen, deren Emissionen gegenwärtig niemanden störten. Mit dem Bau von Wohnungen in unmittelbarer Nähe dieser Kultureinrichtungen seien letztere in ihrem gegenwärtigen Bestand höchst gefährdet, weil Wohnungen in die unmittelbare Nähe der Kultureinrichtungen gebracht würden und damit störenden Emissionen ausgesetzt sein könnten.</p> <p>Die Luxuswohnungen gefährdeten außerdem den Kulturstandort.</p> <p>Es bestehe Konfliktpotential zwischen gastronomischen/kulturellen Betrieben und Neuanwohnern.</p> <p>Eine pauschal beabsichtigte Festsetzung der beiden Nutzungskategorien "SO" und "MU" ließe völlig offen, wo welche Kategorie gelten soll. Dadurch würde auch überhaupt nicht klar, wo und welche erwartbaren Nutzungskonflikte entstehen und ob und wie ihnen entgegengewirkt wird. Es solle ein</p> | <p>784.2, 788.1, 789.3, 790.1, 791.1, 797.1, 779.1, 808.2, 811.2, 816.1, 819.1, 820.9, 822.1, 824.5, 830.5, 839.2</p> | <p>zweiten Ort wird der ehemalige Pferdestall in historischer Kubatur neu errichtet. Das Gebäude wird für Büronutzung verwendet werden. Von einer grundsätzlichen Verträglichkeit von Wohnen und kulturellen Nutzungen sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben kann ausgegangen werden, da sie in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zulässig sind.</p> <p>Durch den reduzierten Neubau von Wohnnutzung und die allgemeine Verträglichkeit von kulturellen Nutzungen, Gastronomie und nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sind keine Konflikte zu erwarten, die sich im weiteren Verlauf des Verfahrens als unlösbar darstellen. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6)</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet "Reinickendorfer Straße" im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding, vom 30.10.2021. Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) dienen dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Damit werden Bestandswohnungen vor Veränderungen wie Umwandlung in Eigentum oder aufwertenden Umbauten geschützt. Neu hinzutretende Wohnungen und Gewerbebetriebe sind von diesem Schutz nicht betroffen.</p> <p>Die Höhe der aktuellen und künftigen Mieten ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens (siehe: Abwägung Generalisierung S.66).</p> <p>Das Gelände unterliegt dem Denkmalschutz. Der Denkmalschutz ist ein zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>zukunftsorientiertes Projekt entwickelt werden, in dem Wohnen und Kultur nicht gegeneinander ausgespielt würden, sondern in einem Gesamtplanerischen Konzept koexistieren. Eine kleinere Größenordnung wäre dabei anzustreben. Die Bebauung wäre ein gegeneinander ausspielen von Kultur und Wohnbedarf. Es dürfe kein Ausspielen von Kultur und Wohnbedarf geben. Man sehe durch die Bebauung der Uferhallen eine Gefahr für den Kulturbetrieb in den selbigen. Man sehe unterschiedliche Bedürfnisse von Gewerbe/Kultur und Wohnbedarf als Problem die zur Verdrängung des finanziell schwächeren Bereichs (der Kultur) führen können. Es müsse stärker gewährleistet werden, dass die Neubebauungen keinerlei Einfluss auf die aktuelle Nutzung des Geländes haben werden und zudem nicht die ausgrenzende und verdrängende Form gegenüber den bisherigen Anwohnern einnehmen, die zu diesem Zeitpunkt absehbar wären. Die Uferhallen seien in ihrer heutigen Form ein bemerkenswerter, offener und charakterbestimmender Ort in der Nachbarschaft. Das große Areal mit seinen niedrigen Gebäuden sei wie ein Fenster in die Vergangenheit, als das Viertel noch andere Nutzungen hatte. Diese industriellen und infrastrukturellen Strukturen wären robust und könnten von Künstlern und Kreativen in einem dynamischen Areal mit gemischter Nutzung verwandelt werden. Die künstlerische und kulturelle Nutzung kontrastiere mit der Wohnnutzung in der Umgebung, und gerade dieser Unterschied mache die Dynamik und den Charakter des Gebäudes aus. Im Gegensatz zu den Wohngebieten des Viertels böten die Uferhallen Raum für lärmende oder nächtliche kulturelle Aktivitäten wie Ateliers, Ausstellungen, Vermisagen, und Konzerte. Dieser Unterschied solle beibehalten werden. Freifinanzierte Wohnnutzung solle an diesem Ort nicht zugelassen werden. Dies würde den kulturprägenden Charakter des Geländes gefähr-</p> | | <p>Die Befürchtung des Ausspiels von Wohnen und Kultur gegeneinander wird nicht geteilt. Grundsätzlich ist jeglicher Wohnungsneubau zu begrüßen, um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Der Bauungsplan 1-112a soll hingegen explizit die ansässigen Kunst- und Kulturnutzungen sichern, deren umfängliche Beseitigung derzeit noch zulässig ist. Es ist nicht erkennbar, dass beabsichtigt ist, dies zu Lasten einer der beiden genannten Nutzungen durchzuführen. Der Erhalt der ansässigen Nutzungen als erklärter Wille des Bezirksamts und die verträgliche Ergänzung von Wohnnutzungen soll wie bereits dargelegt mittels der Anordnung der Nutzungen und gegebenenfalls weiteren baulichen Maßnahmen erfolgen, unterstützt durch eine schalltechnische Untersuchung. Die genaue Ausgestaltung erfolgt im weiteren Planungsverlauf.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-----------------|---|---|--|
| | <p>den und diese offenen kulturellen Nutzungen in Annehmlichkeiten für eine beschränkte und exklusive Nutzergruppe wandeln. Die Besitzer/Mieter von Luxusapartments nähmen doch niemals hin, dass Gewerbe und Kunst (Lärm) so nah an ihrem Luxuswohnen geschehe. Somit wäre klar: eine Zustimmung des Bezirksamtes bedeute Zustimmung zur Entmietung der Kultur in den Uferhallen.</p> <p>Man fragt, wie diese Halle mit dem geplanten Wohngebäude zusammenpassen solle und was für Wohnungen in diesem Baukörper 17 geplant seien. Es wird gefragt, wie man in den Konzertsaal gelangen solle und ob während einer voraussichtlich langen Bauphase der Fortbestand des Konzertbetriebes gewährleistet sei.</p> | | <p>Durch geänderte Planungen nach dem Beteiligungszeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat sich die geplante Baumasse deutlich verringert. Das Gebäude 17 ist neben anderen nicht mehr Teil der Planuntuelle Auswirkungen zum Gelände sowie weitere eventuelle Auswirkungen während der Bauphasen sind nicht Teil des Aufstellungsverfahrens. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6; Abwägung Bauphasen S.145; Abwägung Erhalt Pianosalon S.45)</p> |
| Veranstaltungen | <p>Die Veranstaltungen lebten von der besonderen Atmosphäre, die dieser Ort biete. Das Bauvorhaben sei damit nicht zu vereinbaren. Veranstaltungen seien notwendig für den Kulturbetrieb. Sie fänden auch am Wochenende und nachts statt. Es wird deshalb gefragt, wie ein laufender Kunstbetrieb mit öffentlichen Veranstaltungen, offenen Ateliers und einer Ausstellungshalle mit der Planung funktionieren soll. Auch, ob Veranstaltungen und Konzerte weiterhin auf den Außenflächen möglich sein werden, wird gefragt. Gerade bei größeren Kulturveranstaltungen seien Beschwerden und Unterlassungsklagen zu befürchten. Das Café Pfortner sei so schön, gerade weil da so viel Platz ist, zum Durchatmen.</p> | <p>10.8, 21.1, 28.1, 37.2, 97.1, 155.2, 420.5, 435.1, 473.4, 499.1, 586.2, 574.1, 830.6</p> | <p>Wird teilweise entsprochen Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt. Begründung Prinzipiell sind kulturelle Veranstaltungen im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ zulässig. Geltende Immissionsrichtwerte für Geräuschembelärm (nach TA-Lärm) dürfen jedoch auch bei Ver-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>Insbesondere zwischen den Veranstaltungen im Heizhaus und der „Lückenschlussbebauung“ direkt an der Uferstraße wird ein nachbarschaftliches Konfliktpotenzial gesehen. Es wird gefragt, wie Künstler und Kleingewerbetreibende weiterhin in einer Wohnstruktur arbeiten und Veranstaltungen durchführen können.</p> | | <p>anstaltungen nicht überschritten werden. Die Zulässigkeit von Veranstaltungen, die während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) und ganztags an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen oder im Freien stattfinden bzw. von denen störende Geräusche für Dritte ausgehen ist im Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) geregelt. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn die in der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVo) genannten Kriterien erfüllt werden und die Veranstaltung auf historischen, kulturellen oder sportlichen Umständen beruht oder sonst von besonderer Bedeutung ist, d.h. ein sog. öffentliches Bedürfnis vorausgesetzt werden kann. Die Genehmigung solcher Veranstaltungen ist somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB basiert auf einer Vorplanung ohne konkrete Verteilung und Verortung der geplanten Nutzungen im Plangebiet. Im weiteren Verfahren wird die Nutzungsverteilung weiterentwickelt und die Festsetzung der Baugebiete entsprechend konkretisiert. Dabei kann der Schallschutz durch die Verteilung der Nutzungen im Gebiet bzw. ihre räumliche Trennung ermöglicht werden. Eine Prüfung der Notwendigkeit darüber hinaus gehender Immissionschutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren basierend auf abgestimmten Nutzungs- bzw. städtebaulichem Konzept vorgenommen. Eine schalltechnische Untersuchung zur Identifikation von Konfliktpotenzialen, den Auswirkungen auf und von der Nachbarschaft und der Ermittlung von Lösungsansätzen ist beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in das Aufstellungsverfahren einfließen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------------|--|--|---|
| Anordnung der Nutzungen | <p>Die Anordnung des Wohnraums erscheine überhaupt nicht ausgewogen und führe zu Konflikten. Eine Konzentration der Wohnnutzung in einem abgegrenzten Bereich erscheine sinnvoll, sei jedoch bisher nicht vorgesehen.</p> <p>Man halte es daher für sinnvoller, die Wohnungen auf einige Teilbereiche zu konzentrieren, und dabei von Anfang an mögliche Beeinträchtigungen durch anliegende Nutzer zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Bebauung mit (Sozial)Wohnungen sei nur räumlich getrennt, Richtung Gottsched-Str. sinnvoll, um diese vorhersehbaren Konflikte zu vermeiden.</p> <p>Der Kulturstandort sei mit einem solchen Bauvorhaben, hochpreisiges Wohnen in diesem Umfang nicht vereinbar. Weniger dicht, mehr räumlich getrennt würde die zukünftige Situation verbessern. Es müsse klar abgegrenzte Bereiche geben, die auch eine "Zoo"-Situation vermieden. D.h. der Entwurf müsse Blickbeziehungen zum Schutz der Künstler*innen berücksichtigen. Tätigkeiten mit Lärm- und Staubentwicklung müssten möglich sein.</p> <p>Die Vorgabe des Aufstellungsbeschlusses der Bezirksverordnetenversammlung, einer Bündelung der kulturellen Nutzung auf zentrale Bereiche des Geländes, sei somit bisher nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Die Verdichtung solle behutsam erfolgen und anderweitige Nutzungen (also alles außerhalb der Kultur) solle am Rand des Areals geschaffen werden.</p> <p>Ein behutsamer Wohnungsneubau/Lückenschließung am Rand entlang der Straße, bei gleichzeitigem Erhalt bzw. Verdichtung der Kulturräume im Inneren des Geländes wird gefordert.</p> <p>Es wird gefragt, welche Hoffflächen für die kulturelle Nutzung nicht mehr vorgesehen seien und welche Außenflächen weiterhin für die Kulturmieter*innen als Aussenarbeitsflächen genutzt werden könnten. Zudem wird nach einer planerischen Darstellung gefragt.</p> | <p>9.3, 10.6, 10.9, 11.1, 14.2, 21.2, 144.2, 149.2, 155.3, 264.4, 325.1, 325.4, 339.3, 356.2, 411.3, 412.2, 412.4, 420.6, 435.2, 436.5, 490.1, 509.2, 599.1, 601.1, 603.2, 604.12, 606.8, 606.40, 703.7, 767.2, 771.3, 776.1</p> | <p>Wird teilweise entsprochen</p> <p>Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Ziel der Planung ist, eine Nutzungsmischung insbesondere aus Kultur, Kleingewerbe und Wohnen auf den privaten Flächen des Plangebietes zu ermöglichen. Durch geänderte Planungen nach dem Beteiligungszeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat sich die geplante Baumasse deutlich verringert. Das Gelände wird nun an nur zwei Stellen maßgeblich nachverdichtet. Im westlichen Teil wird der sog. ehemalige Pferdestall als Bürogebäude neu errichtet. Im östlichen Teil wird es eine Aufstockung um zwei Stockwerke am Gebäude 33/14 geben, zudem werden an der nördlichen Uferstraße als Lückenschluss zur Nachbarbebauung Wohngebäude errichtet. Die neu hinzutretenden Wohnnutzungen konzentrieren sich auf den nördlichen Teil der Uferstraße. Somit wird es jeweils einen räumlichen Schwerpunkt der kulturellen Nutzungen und der neu hinzutretende Nutzungen Wohnen und Büro im Plangebiet geben. Den Einwendungen wird insofern teilweise entsprochen. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6)</p> <p>Der Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB basiert auf einer Vorplanung ohne konkrete Verteilung und Verortung der geplanten Nutzungen im Plangebiet. Im weiteren Verfahren wird die Nutzungsverteilung weiterentwickelt und</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>Der Bebauungsplan solle insofern angepasst werden, dass im Falle einer Realisierung keine Einschnitte hinsichtlich der kulturellen Einrichtungen notwendig sind.</p> <p>Man sei der Meinung, dass die Mischform von Ateliers und Wohnen nicht funktionieren werde und fragt, wie Bildhauerstudios arbeiten könnten mit Wohnheiten darüber.</p> <p>Insgesamt benötige es ein auf die Nutzungen abgestimmtes Gesamtkonzept.</p> <p>Es sei auch nicht sichtbar, wo die jeweiligen Nutzungen genau stattfinden sollten, ob an den vorgesehenen Orten Exklusivnutzungen einzelner oder diverse Nutzungen durch mehrere Träger stattfinden sollten, noch sei etwas zu den jeweiligen Nutzungszeiten ersichtlich.</p> <p>Rings um den Salon Christophori sollen Wohnhäuser entstehen. Mit diesem Baugeschehen wäre der Kulturbetrieb nicht mehr möglich. Dieser Salon aber sei einzigartig und man könne ihn sich aus der Berliner Kulturlandschaft nicht mehr wegdenken. Er sollte entweder dort bzw. an einer anderen Stelle dieses Areals die Möglichkeit des Weiterbestehens und Weiterbetreibens haben.</p> <p>Es wäre unverständlich, wieso der Bebauungsplan nicht besser in die unterschiedliche Nutzung Kultur/Gewerbe und Wohnflächen untergliedert ist. Wenn am Rand, weit entfernt von den prägenden Kultur/Gewerbe-Einheiten (Nr. 9, 31, 12), neuer Wohnraum geschaffen würde, störe das den Gesamteindruck weniger, als wenn, wie ein riesiges Tortenstück, ein gigantischer Keil von einem Wohnblock mit 4- bis 5-stöckigen Gebäuden (Nr. 17, 18, 19) das Ensemble unterteile, das Gebäude Nr. 9 quasi ausgrenze aus der Einheit.</p> | | <p>die Festsetzung der Baugebiete entsprechend konkretisiert. Dabei kann der Schallschutz durch die Verteilung der Nutzungen im Gebiet bzw. ihre räumliche Trennung ermöglicht werden. Eine Prüfung der Notwendigkeit darüber hinaus gehender Immissionsschutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren basierend auf abgestimmten Nutzungs- bzw. städtebaulichem Konzept vorgenommen. Eine schalltechnische Untersuchung zur Identifikation von Konfliktpotenzialen, den Auswirkungen auf und von der Nachbarschaft und der Ermittlung von Lösungsansätzen ist beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in das Aufstellungsverfahren einfließen.</p> <p>Der ausgelegte Vorentwurf entspricht einem frühzeitigen Planungsstand und kann deshalb noch keine trennscharfen Aussagen zu den Baugebieten treffen. Die genaue Abgrenzung der Baugebiete zueinander, also des urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO und des Sondergebietes „Kunst und Kultur“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens unter Beachtung von Fachgutachten und Stellungnahmen der Fachbehörden ermittelt werden. Die zeichnerische Darstellung wird dementsprechend angepasst werden. Ebenso wird die Anordnung der Nutzungen und die Zulässigkeit verschiedener Nutzungen in den Baugebieten im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet und definiert werden. Die geplante Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO ermöglicht die geforderte Anseidelung von Gewerbe- und Gastronomiebetrieben sowie Anlagen für kulturelle Zwecke. Auch im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kann sich Kunst- und Kulturgewerbe ansiedeln. Die konkrete Verortung einzelner</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------|---|---|--|
| ergänzende Nutzungen | <p>Es wird gefragt, wieso nicht mehr Gewerbe - eben vielleicht für kleinere Betriebe angesiedelt wird. Diese Nutzung würde sich dann durch Arbeitszeiten und ebenfalls Anlieferung vertragen.</p> <p>Es wird gefragt, ob es nicht logischer wäre, bei Ausbau der vorhandenen Flächen, andere Gewerbe mit einzuplanen, sozusagen als Gewerbehof.</p> | <p>10.4, 599.5, 808.3</p> <p>373.2, 767.5</p> <p>500.6, 786.3</p> | <p>Nutzer*innen ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Vermietung einzelner Flächen erfolgt privatrechtlich durch die Eigentümerin. Die Auswahl der entsprechenden Betriebe und Anlagen obliegt der Eigentümerin. Das Bezirksamt hat außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf die Aufstellung eines Generalmietvertrages hingewirkt, der die Flächen für kulturelle Nutzungen langfristig sichert.</p> <p>Die Nutzungszeiten und die Nutzungsmöglichkeiten von Arbeitsflächen werden im Verlauf des Aufstellungsverfahrens untersucht. Die Verträglichkeit und die Rahmenbedingungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt werden. Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung des Geländes beauftragt, die die Auswirkungen auf und von dem Gelände sowie von der und auf die Nachbarschaft untersucht. Eine Beschränkung der Arbeitszeiten zu sensiblen Zeiten (nachts 22:00-06:00 Uhr, sonn- und feiertags) kann in Teilen oder auf dem gesamten Gelände eine mögliche Lösung unter mehreren für Lärmkonflikte sein. Auch der Ausbaustandard der Gebäude kann eine wichtige Rolle für den Schallschutz einnehmen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ausgewertet und in die Bearbeitung einfließen. (siehe: Abwägung Immissionsschutz S.50)</p> <p>Wird nicht gefolgt Die Ansiedlung von weiteren Gewerbeeinheiten ist mit den geplanten Festsetzungen möglich. Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Der Ausbau kleingewerblicher Werkstattflächen sei für die gesamte Stadt Berlin ebenso notwendig wie die Schaffung von Wohnraum in innerstädtischer Umgebung. Man fragt, warum hier in den Uferhallen nicht der Fokus auf die gewachsene Bestandsstruktur gelegt und eine mutige Erweiterung des Kultur- und Kleingewerbebestandes verfolgt würde. Insgesamt sei aber Kunst- und Kultur-Gewerbe klassischem Gewerbe vorzuziehen.</p> <p>Man möchte mehr Orte für Kunst und Kultur zum Nutzen durch Anwohner.</p> <p>Es wird gefragt, ob dort nicht stattdessen weitere Arbeitsräume entstehen könnten.</p> <p>Das Café Pfortner sei so schön, gerade weil dort so viel Platz zum Durchatmen sei.</p> <p>Um den B-Plan bezüglich des kulturellen Aspekts zu vervollständigen, wird vorgeschlagen im B-Plan eine Gemeinbedarfsfläche für einen islamischen Kulturverein bzw. eine Moschee einzurichten. Dies könne zum Beispiel im Bereich des Gebäudes 11 geplant werden. Dazu sei ein Neubau oder eine Erweiterung, passend zum Gesamtbild der Uferhallen, um 1 bis 2 Stockwerke des Gebäudes 11 gut geeignet.</p> <p>Außerdem bekräftige die Tatsache, dass in der nahen Umgebung trotz des hohen Anteils an muslimischen Mitbewerbern keine rechtlich festgesetzten oder nur wenige als Gemeinbedarfsfläche existieren würde, die Notwendigkeit, so eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Daher wäre diese Anpassung am Bebauungsplan angebracht und auch notwendig.</p> | | <p><u>Begründung</u></p> <p>Ziel der Planung ist, eine Nutzungsmischung insbesondere aus Kultur, Kleingewerbe und Wohnen im Plangebiet zu ermöglichen. Die geplante Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO ermöglicht die geforderte Ansiedelung von Gewerbe- und Gastronomiebetrieben sowie Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke. Auch im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kann sich Kunst- und Kultur-Gewerbe ansiedeln. Die Auswahl der entsprechenden Betriebe und Anlagen kann jedoch nicht Gegenstand des Bau- und Planverfahrens 1-112a sein, sondern obliegt der Eigentümerin. Auch die Ausbaustandards innerhalb der Gebäude liegen in der Verantwortung der Eigentümerin, ggf. in Abstimmung mit den Mieter*innen.</p> <p>Die Inanspruchnahme eines privaten Grundstücks für Zwecke des Gemeinbedarfs kommt nur in Betracht, wenn keine gleichermaßen geeigneten Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Da die geforderten kulturellen und kirchlichen Nutzungen auch mit den beabsichtigten Festsetzungen planungsrechtlich möglich wären, würde die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne ausreichende Rechtfertigung privates Eigentum in Anspruch nehmen und dessen Nutzbarkeit für privatnützige Zwecke beeinträchtigen. Die Festsetzung auf einer privaten Fläche verpflichtet die Gemeinde über dies unter Umständen zur Entschädigung nach § 40 Abs. 1 S. 1 Nr. 1. BauGB und würde so eine</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|--|--|--|
| <p>Umsiedlung der Bestandsnutzer*innen</p> | <p>Es wird gefragt, was mit den aktuellen Ateliers, die zu Wohnungen umgebaut werden, passieren soll und wo die Künstler*innen untergebracht würden. Es wird gefragt, was denen, die vor Ort sind, genau geboten werde und wo diejenigen, die in Gebäuden sind, welche vom Rück- oder Umbau betroffen wären, hindürften. Man fragt, wie garantiert werden könne, dass den bestehenden Mieter:innen keinen Schaden zugefügt werde. Durch die Umsiedlung in die Große Halle sei es mit dem Sonnenlicht am Arbeitsplatz vorbei. Die Verbringung der Künstlerateliers in die Shedhalle sei bislang in keiner Weise durchdacht, eher entspräche dieser Vorschlag dem Wunsch des Investors, das Gelände für seine Nutzungspläne frei zu bekommen. Hier müsse das Konzept deutlich und gemeinschaftlich verbessert werden, da dies die Grundlage für alle weiteren Nutzungspläne der Uferhallen bilde. Die Gastronomie müsse ebenfalls unbedingt erhalten werden, auch als Treff für die zukünftigen Mitbewohner*innen.</p> | <p>15.2, 24.3, 406.2, 442.5, 471.2, 471.4, 473.11, 605.4, 671.3, 693.5, 778.2</p> | <p>ungerechtfertigte Belastung der öffentlichen Hand bedeuten.</p> <p>Wird nicht gefolgt Die Anordnung sowie Umsiedlung einzelner Mietparteien sowie Bauphasen sind einer Abwägung nicht zugänglich und nicht Teil der Bauleitplanung. Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p>Begründung Durch die geplanten Festsetzungen eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der derzeitigen Nutzungen und künftigen Nutzungsmischung geschaffen. Ziel des Verfahrens ist, den Verbleib der Bestandsnutzer*innen auf dem Gelände zu sichern. Dies ist nicht allein über die Aufstellung des Bebauungsplans möglich, denn ein Bebauungsplan kann ausschließlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung festsetzen. Die Sicherung der Bestandsmieter*innen ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens über einen privatrechtlichen Mietvertrag erwirkt worden. (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S.37) Eine Umsiedlung von Atelierflächen auf dem Gelände bzw. die Schaffung von neuen Atelierflächen in der Großen Halle oder der Seitenhalle kann in Abstimmung mit denkmalschutzfachlichen Belangen, der Eigentümerin und ggf. auch der Generalmieterin erfolgen. Diese Lösung ist mit den betroffenen Akteuren kommuniziert und wird von allen Beteiligten favorisiert. Welcher Art und zu</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>Aus dem Plan ginge nicht hervor, wie lange die Künstler*innen und jetzigen Mieter*innen der Uferhallen auf dem Gelände bleiben dürften. Es wird gefordert den Bestandsmieter*innen, die emissionsstarke, mit Wohnen unverträgliche Kunst gestalten, Ersatzstandorte anzubieten. Es wird gefragt, wie die Mieter*innen für Kosten für die Umzüge und Verdienstausfälle während der Umsetzungsverfahren entschädigt werden. Betreffend den zu erwartenden Baulärm während der Bauphase wird darum gebeten, zu überlegen, ob man dem Bauträger nicht die Auflage geben könne, für den Zeitraum der Bauphase die im Bestandsobjekt arbeitenden KünstlerInnen und Kulturschaffenden temporär anderweitig unterzubringen. Angesichts des zu erwartenden finanziellen "Mehrwerts" für den Bauträger respektive Eigentümer im Rahmen der Umsetzung seiner Bebauungspläne, sei es zumutbar, dass der Bauträger/respektive Eigentümer dazu verpflichtet werde, die Kosten für eine temporäre anderweitige Unterbringung der Künstler für die Laufzeit der Bauarbeiten zu übernehmen.</p> | | <p>welchen Konditionen Umbaumaßnahmen, Ausbaustandards und ggf. Umsiedlungen erfolgen, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. In jedem Fall müssen die neu geschaffenen Flächen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen erfüllen. Das betrifft auch die Wahrung von ausreichend Belichtung und Belüftung. Dieser Belang wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft, das Ergebnis fließt in die Aufstellung ein. Allgemein fallen die Baumaßnahmen durch geänderte Planungen jedoch geringer aus, als im ausgelegten Vorentwurf dargestellt (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6).</p> <p>Der Bebauungsplan sichert die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzung von Miethöhen, Mietdauer, Ersatzstandorten, Entschädigungen für Verdienstausfälle oder Kulturförderung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auch zum Zeitplan der Umbauarbeiten kann der Plan keine Aussage treffen (siehe: Abwägung Bauphasen S.145).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---------------|---|--|---|
| Gewerbemieten | <p>Es wird gefragt ob die neuen Ateliers überhaupt noch leistbar seien. Es wird eine dauerhafte (und somit langfristig finanzierbare) Lösung für die bereits ansässigen und auch sich neu ansiedelnde Projekte gefordert.</p> <p>Man fordere die ernsthafte Bewahrung der Produktionsstätten der Künstler*innen. Das bedeute Platz, große Räume, eine bezahlbare Miete.</p> <p>Die bisher vorliegenden Angebote der Eigentümer zur künftigen Miethöhe seien jedoch für die derzeitigen Nutzer*innen nicht bezahlbar. Damit wäre die Kontinuität des Kulturbetriebes beendet und die Identität der Uferhallen zerstört.</p> <p>Von entscheidender Bedeutung sei, welche finanziellen Bedingungen den nach dem Plan gewünschten kulturellen Nutzungen eingeräumt würden.</p> <p>Man befürchte erhöhte Mieten für die Kulturschaffenden. Die Kommerzialisierung von Kulturräumen führe zur Verdrängung von Kunstschaffenden, die für die positive Entwicklung des Weddings als wichtigen Bestandteil gesehen werden.</p> <p>Es wird gefragt, wie künstlerische Arbeit noch innerhalb der Stadt möglich sei, wenn sich anhand der Vermietung an zahlungskräftige Personen und Unternehmen der Standort zwangsläufig verteuern werde. Die Sicherstellung von Mietkonditionen hinsichtlich Raumangebot und Preis zu vertraglichen und nachhaltigen Konditionen werden gefordert.</p> <p>Ein Fortbestand der bisherigen Nutzung durch Kulturschaffende und Veranstalter sei nur bei einer langfristigen Mietpreisgarantie auf dem bisherigen Niveau vorstellbar.</p> <p>Räume für Künstler*innen in urbanen Räumen müssten bezahlbar bleiben und geschützt werden.</p> <p>Es wird gefragt, welchen Nutzen die Stadt Berlin hätte, den Bau von Luxuswohnungen zu unterstützen, anstatt weiterhin 150 professionellen Künstlern einen bezahlbaren Arbeitsplatz zur Verfügung zu stellen.</p> | <p>3.2, 7.1, 15.3, 60.3, 63.3, 89.2, 127.1, 166.2, 167.2, 182.2, 223.1, 245.3, 247.1, 252.3, 253.1, 258.6, 264.5, 268.6, 286.4, 291.3, 295.5, 307.2, 311.5, 315.2, 317.2, 327.2, 343.1, 360.6, 363.2, 379.5, 383.1, 387.5, 397.5, 405.2, 409.5, 414.4, 419.1, 423.1, 431.5, 436.10, 443.1, 451.5, 462.4, 473.1, 475.1, 484.11, 491.2, 492.1, 500.4, 501.4, 515.2, 521.6, 522.6, 528.2, 529.4, 533.9, 546.3, 552.6, 554.6, 556.6, 562.6, 565.6, 574.3, 579.4, 582.6, 586.6, 591.3, 592.9, 600.5, 604.8, 605.5, 606.9, 606.12, 607.6, 607.6, 613.1, 624.1, 627.3, 628.3, 630.3, 636.3, 631.3, 632.3, 636.3, 637.3, 638.3, 639.3, 641.3, 644.3, 644.6, 645.1, 647.3, 648.3, 649.3, 650.3, 651.3, 652.3, 654.6, 655.3, 657.6, 658.6, 659.6, 660.3, 662.1, 663.6, 664.10, 665.10, 666.3, 667.10, 668.10, 669.3,</p> | <p>Wird nicht gefolgt</p> <p>Die Höhe von Mietzinsen sind einer Abwägung nicht zugänglich und nicht Teil der Bauleitplanung. Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Eigentümerin hat die Absicht, auf dem Grundstück eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultur und Kleingewerbe zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bezirk Mitte von Berlin bestrebt, die bestehenden und angestrebten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Dabei sollen die bereits bestehenden kulturellen bzw. künstlerischen Nutzungen unter den bestehenden gültigen Rahmenbedingungen weitestgehend erhalten bleiben. Aktuell wäre nach gültigem Planungsrecht die Beseitigung eines Großteils der ansässigen Nutzungen zulässig. Planungsrechtlich gilt aktuell der Baunutzungsplan, der auf dem Gebiet ein allgemeines Wohngebiet der Stufe V/3 festsetzt. Wohnnutzungen sind demnach auf dem Gebiet zulässig und müssen bei Beantragung genehmigt werden, vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Auflagen und Prüfungen. Um die derzeit ausgeübten Nutzungen genehmigungsfähig zu machen, ist die Änderung des Planungsrechts und damit die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.</p> <p>Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen (s. § 1 Abs. 6 Nr.8c BauGB). Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO und eines Sondergebietes „Kunst und</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|--|
| | <p>Durch das Bauvorhaben ändere sich die jetzige Nutzung der Uferhallen, noch dazu stiegen die Mietpreise für Künstler*innen im Stadtteil in der Zukunft weiter.</p> <p>Das Bauvorhaben gehe an diesem Bedarf vorbei und baue für Einkommensstarke, wodurch sich Gebiete weiter gentrifizieren und soziale Bedürfnisse ignoriert würden. Der Mietpiegel werde weiter nach oben getrieben. Die ansässigen Mieter*innen würden sich aufgrund der steigenden Mieten dort nicht mehr halten können. In absehbarer Zukunft würden gerade Künstler und Kleingewerbetreibende verdrängt werden.</p> <p>Für die bisher angesiedelten kulturellen Einrichtungen und Gewerbetriebe bzw. Mieter würden die Mieten steigen und diese sich dort nicht mehr halten können.</p> <p>Die Mietentwicklung für kulturelle Einrichtungen wie dem Pionerosalon müsse durch langfristige Bindungen für dieses Bauprojekt begrenzt werden.</p> <p>Wedding sei einer der wenigen Innenstadtbzirkte, wo man noch (vereinzelte) Gewerbegebiete finden könne, die auch vielfältig genutzt würden. Das sei ein Standortvorteil, der nicht leichtfertig aufgegeben werden solle.</p> <p>Da in den Uferhallen Künstler seien und auch wohnen, wären durch die Bebauung die Künstler gefährdet. Die Künstler könnten sich durch die Bebauung nicht mehr die Miete leisten und müssten ausziehen. Durch die Bebauung würde Kleingewerbe gefährdet. Und die Kleingewerbe müssten auch geschützt werden. Es könne nicht sein, das Kleingewerbe verdrängt werde, weil dann mitunter Luxusfirmen hinkämen. Die Kleingewerbenden hätten auch ein Anrecht, dazu sein. Die könne man nicht mit Luxus verdrängen.</p> <p>Es wird um die Aufnahme eines Passus in den Bebauungsplan gebeten, dass die ansässigen Kulturbetriebe gefördert würden und eine Bestandsgarantie für Verträge und Miethöhen erhielten.</p> <p>Die vorgesehene 30-Jährige Anmietung der großen Halle durch die Künstler*innen, und mit den Bürgerschaft der Stadt</p> | <p>670.2, 672.10, 673.3, 674.10, 675.10, 677.5, 679.2, 684.3, 684.6, 700.6, 700.13, 701.2, 706.10, 707.10, 703.5, 710.1, 711.10, 712.10, 714.10, 715.10, 719.1, 720.6, 724.2, 725.10, 729.4, 729.6, 730.10, 735.10, 737.2, 740.10, 744.3, 746.10, 759.10, 769.10, 775.10, 785.10, 739.6, 745.2, 749.2, 752.1, 760.1, 764.4, 774.3, 778.5, 781.2, 782.2, 784.2, 787.1, 794.3, 805.6, 807.1, 808.1, 813.2, 815.2, 815.9, 820.5, 831.10, 833.10, 834.10, 835.10, 836.10, 837.10, 838.10, 839.3, 840.10, 841.10, 842.10, 843.10, 845.10, 847.1</p> | <p>Kultur“ gemäß § 11 Abs. 2 BauGB wird die Grundlage für den Erhalt der Ateliers und der Kleingewerbebetriebe sowie für die Schaffung weiterer Arbeitsplätze für hinzutretende Nutzungen geschaffen. Das individuelle Interesse am Erhalt des eigenen Arbeitsplatzes ist einer Abwägung nicht zugänglich. Ein Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Möglichkeit, einzelne konkrete Nutzer*innen festzusetzen, besteht nicht. Auch die Festsetzung von Miethöhen und Mietdauer sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Aus diesem Grund hat sich das Bezirksamt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens dafür eingesetzt, die ansässigen Nutzer*innen mittels eines privatrechtlichen Generalmietvertrages zu sichern. Die Ausgestaltung dieses Mietvertrags und von Mietverträgen generell ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Auswahl der Mieter*innen und Nutzer*innen obliegt der Eigentümerin. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Berlin, schein e ein gutes Mietkonzept und eine Sicherheit für den Vermieter zu sein, ob dieses vom Eigentümer anerkannt werde und welche Investitionen und Infrastruktur dieser bereit sei zu stellen.</p> <p>Auch von benachbarten Künstler*innen, deren Ateliers außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden auf Grund der Planung Mietsteigerungen befürchtet. Es wird gefragt, welche Auswirkungen die Verdrängung der Kultur auf die Nachbarschaft und die nachbarschaftlichen Gewerbebetriebe, die sich auf die Kulturproduktion spezialisiert haben, bewirken würde.</p> <p>Es wird gefragt, ob sich das Bauprojekt innerhalb eines Milieuschutzgebiets befinde und ob die Uferhallen in ihrer gewachsenen Mieter*innenstruktur nicht schützenswert seien. Was würde die Stadt Berlin hierfür unternehmen.</p> <p>Der Turm solle als Verhandlungsmasse dienen, um - wenn möglich - die Inanspruchnahme der Atelierförderung im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, um so günstige Ateliers zu sichern.</p> | | <p>Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größe nicht geeignet, den Mietspiegel deutlich anzuheben. Der Bebauungsplan hat das Ziel, die ansässigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Einer Verdrängung soll so entgegen gewirkt werden. Durch den Erhalt der kulturellen und künstlerischen Nutzungen im Plangebiet können bestehende Synergien und Vernetzungen mit nachbarschaftlichen Betrieben erhalten und ausgebaut werden. (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S.37)</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet "Reinickendorfer Straße" im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding, vom 30.10.2021. Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) dienen dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Gewerbebetriebe sind von diesem Schutz nicht betroffen. (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen / S.50)</p> <p>Nach dem Durchführungszeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich die Planungen für das Areal geändert. Der Entwurf für die geplante Neu-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---|---|--|---|
| | | | bebauung wurde angepasst. Es sind nun weniger Neubauten bzw. Aufstockungen geplant als im ausgelegten Vorentwurf dargestellt. Unter anderem ist der Hochpunkt (Gebäude 21) nicht mehr vorgesehen. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6) |
| Wohnungs- und Sozialpolitische Belange | | | |
| Bezahlbarer Wohnraum, | Die geplanten Baumaßnahmen seien mit dem Kiez unvereinbar. Hier entsteht ein Fremdkörper, der schon fast wie ein Statement wirke, die Nachbarschaft umkrempeln zu wollen. | 1.2, 8.5, 24.1, 38.2, 40.2, 60.3, 64.1, 75.1, 108.1, 127.1, 146.2, 154.6, 165.5, 168.1, 182.2, 188.8, 194.5, 202.2, 206.5, 210.2, 214.3, 219.5, 222.5, 227.4, 234.9, 243.2, 247.2, 252.1, 258.1, 260.4, 267.2, 271.1, 280.3, | Wird nicht gefolgt Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde deutlich reduziert. Die Höhe von Mietzinsen ist nicht Teil der Bauleitplanung. |
| Gentrifizierung | Man betone, dass die geplanten Wohnungen in keinerlei Hinsicht der akuten Wohnungsnot und Verdrängung in der Berliner Stadtmitte entgegenwirken würden, da sie mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für die hier bereits jahrelang ansässigen Einwohner*innen des Weddings gedacht wären. Es wird vermutet, die gebauten Wohnungen würden extrem hochpreisig bzw. ohne Bindung an eine Mietpreisgrenze sein. Deshalb wird gefordert bezahlbare Wohnungen statt hochpreisigem Wohnen zu bauen. | 177.1, 180.4, 188.5, 191.5, 193.3, 200.4, 204.4, 209.6, 209.10, 212.5, 218.5, 221.2, 226.6, 232.3, 242.1, 244.6, 251.1, 255.1, 259.8, 265.11, 270.1, 273.1, | Begründung Vor dem Hintergrund einer auch künftig zu erwartenden regen Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Entwicklung von Wohnnutzungen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Die Sicherung eines Anteils von zu errichtenden Wohnungen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ist nicht möglich, da zum derzeitigen Planungsstand nicht davon auszugehen ist, dass die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzungen von über 5.000 m ² Geschossfläche erreicht wird (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6). Zudem ist ein Teil des Vorhabens – nämlich die Schaffung von Wohnnutzung im Plangebiet – auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig, da als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage der Berliner Baunutzungsplan gilt. Der weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Daher verzichtet der Bezirk auf die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“. |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|---|---|
| | <p>Man habe als direkte Anwohner*innen große Angst vor wahrscheinlichen teuren Restaurants und Gewerben in unserer nächsten Umgebung.</p> <p>Der Turm als Symbol von Flächen- und damit Kapitalmaximierung sei Ausdruck nicht nur mangelnden städtebaulichen Verständnisses, sondern zeige zudem die Rigorosität mit der die soziale Struktur des Kiezes ignoriert werde. Der Wedding sei das zu Hause einer multi-kulturellen und sozial stark durchmischten Gemeinschaft. Steigende Mietpreise, ausgelöst durch ein Projekt diesen (Investitions-)Umfangs, werde zwangsläufig zur Zerstörung dieser wertvollen Struktur führen.</p> <p>Es wird gefragt, was mit den Mieten passiere. Luxuswohnungen im Uferkiez zerstörten die gesamte, gewachsene Struktur und Atmosphäre. Das passe nicht zusammen.</p> <p>Hier geschehe Gentrifizierung in brutalistischster Form.</p> <p>Es sei für Investoren überhaupt nicht möglich, einen solchen Ort nicht hochkommerziell zu entwickeln und zu vermarkten, es gebe keinen Investor, der nicht maximalen Profit anstrebe, welcher aktuell schwerer zu erzielen sei denn je. Das hieße, es werde in der gesamten geplanten Rundherumbauung ausschließlich frei finanzierten Wohnungsbau geben müssen. Folglich sei auch die allerorten zu beobachtende Gentrifizierung zu erwarten, also die langfristige Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung.</p> <p>Die Projektbeschreibung des Bebauungsplans 1-112a Uferhallen sei ein perfides Schöngerede der Gentrifizierung, die Berlin leider schon zu großen Teilen zermürt habe. Die AnwohnerInnen würden sich vehement gegen die geplante Kapitalverhackstückung der Uferhallen durch die Klingelton-Millionäre wehren.</p> <p>Als Besuchende* von Ausstellungen, Veranstaltungen und Atelierrundgängen würden die Aktivitäten der Künstlergemeinschaft Uferhallen und die authentische Lebendigkeit dieses Ortes geschätzt. Nun habe man sich die Entwürfe für die Neubauten auf dem Gelände angesehen und könne daraus die Vision von Investoren und Architekten für die Zukunft</p> | <p>281.2, 282.3, 284.3, 285.2, 286.1, 287.3, 288.1, 289.2, 290.1, 290.3, 291.2, 292.3, 293.3, 298.2, 306.2, 309.6, 315.3, 318.1, 320.2, 322.4, 327.1, 331.4, 336.1, 342.4, 347.1, 350.1, 356.1, 359.3, 365.2, 366.4, 370.4, 375.1, 381.1, 385.2, 388.7, 390.2, 392.4, 397.5, 409.6, 415.6, 423.2, 431.3, 436.9, 442.6, 448.1,</p> | <p>Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein privater Vorhabenträger nur solche Wohnungen errichtet, die vermietet oder verkauft werden können. Die künftigen Mieter und Eigentümer dieser Wohnungen konkurrieren dann nicht mehr um Wohnungen in anderen Stadtteilen. Vielmehr kann sicher ein Teil der schon jetzt auf die benachbarten Viertel ausgerichteten Wohnungsnachfrage im Plangebiet abgedeckt werden, so dass der Wohnungsmarkt insgesamt entlastet wird.</p> <p>Unter dem Begriff der Gentrifizierung wird gemeinhin der Zuzug besser verdienender Bevölkerungsschichten mit Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen, die Verdrängung von angestammten Mietern durch die aufwändige Modernisierung von Mietwohnungen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verstanden. Ebenfalls wird darunter die mögliche Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen durch zahlungskräftigere gewerbliche oder kulturelle Nutzungen verstanden.</p> <p>Eine solche Entwicklung im Umfeld des Plangebiets kann mittel- bis langfristig nicht völlig ausgeschlossen werden. Es handelt sich aber um eine generelle Entwicklung in der wachsenden und in Umstrukturierung begriffenen Stadt Berlin, die nicht einem einzelnen Wohnbauprojekt angelastet werden kann. Sie würde aufgrund der Lagevorteile der Nachbargebiete voraussichtlich ebenso eintreten, wenn keine neuen Wohnungen, sondern eine reine Kulturnutzung geplant würden. Diese Entwicklung strahlt auch aus den benachbarten Gebieten im Bezirk Wedding aus.</p> <p>Eine unmittelbare Verdrängung von Mietern in angrenzenden Quartieren muss nicht befürchtet werden. Eine</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|---|---|
| | <p>des Geländes erhalten: Es gehe um eine Umgestaltung, ja völlige Neugestaltung des gesamten Bauensembles mit dem Ziel, den Charakter des Ortes für eine wohlhabende Klientel schrittweise aufzuwerten und zwar nicht nur für die geplanten Wohneinheiten, sondern langfristig auch für die Gewerbeeinheiten. Was aus der Sicht eines "Return on Investment" plausibel erscheine, müsse aber über kurz oder lang zu einer Verdrängung der jetzigen Nutzer des Geländes führen und bedeute eine weitere Gentrifizierung Berliner Kulturstandorte. Es werden erhebliche Auswirkungen auf die Sozialstruktur des Umfelds, also auf Anwohner:innen und Engagierte im Kiez befürchtet.</p> <p>Es wird gefragt warum hier nicht die kooperative Baulandentwicklung angewendet würde und wie sozialer Wohnungsbau, der gerade in Gesundbrunnen sicherlich vonnöten sei, gewährleistet werde. 200 Mieteinheiten ohne Mietpreisobergrenze würden der Gentrifizierung des Stadtbereichs weiter Vorschub leisten. Die Bebauung der Fläche solle deshalb mindestens einen Anteil von 50% von sozialem Wohnraum beinhalten. Die restlichen 50% Wohnfläche müssten eine Mietpreisobergrenze haben.</p> <p>Bei der Planung von 200 Wohnungen ohne Obergrenze des Mietpreises sei es jedoch sehr unwahrscheinlich, dass dort eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten entstehen werde und z.B. die Künstler und Eigentümer der Betriebe selbst werden wohnen können.</p> <p>Es wird gefragt, ob auf dem Gelände der Uferhallen, Uferstraße 8-11 sozialer Wohnraum angedacht sei.</p> <p>Man fragt, was der Bauherr für Auflagen haben würde, wenn das Bauvorhaben im Berliner Modell durchgeführt würde und was für Investitionen und Maßnahmen für das Berliner Modell seitens des Bauherrn zu tätigen wären. Warum werde das Berliner Modell hier nicht angewendet.</p> | <p>451.10, 452.4, 459.5, 461.3, 462.2, 465.5, 471.1, 473.5, 478.1, 482.8, 484.11, 495.2, 499.4, 500.4, 508.1, 510.2, 515.4, 519.1, 521.2, 521.9, 521.10, 522.5, 522.9, 526.1, 530.4, 533.4, 536.5, 542.5, 546.1, 549.2, 554.5, 556.5, 559.2, 561.1, 562.2, 562.5, 564.4, 565.2, 565.9, 574.2, 580.2, 584.4, 587.2, 592.9, 602.3, 606.23, 610.1, 613.1, 621.1, 628.4, 631.4,</p> | <p>Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus auch in angrenzenden Quartieren kann allenfalls mittel- bis langfristig durch eine allgemeine städtebauliche Aufwertung des Gesamtbereichs sowie den Eingang weiterer höherer Neubaumieten in die Berechnungsgrundlagen des Mietspiegels erfolgen; dies kann einem einzelnen Vorhaben der geplanten städtebaulichen Neuordnung aber nicht entgegengehalten werden. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größe nicht geeignet, den Mietspiegel deutlich anzuheben. In Abwägung mit den wohnungspolitischen Belangen eines insgesamt gesicherten und erweiterten Wohnungsangebots in Berlin würde eine solche mittel- bis langfristig mögliche Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus auch nicht zu einer Aufgabe der Planung führen.</p> <p>Die Höhe von Mieten und die Ausgestaltung von Mietverträgen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Auch der Verlust der bestehenden gewerblichen Nutzungen ist nicht zu erwarten, da das Planungsziel gerade der Erhalt dieser kulturellen bzw. künstlerischen Nutzungen unter den bestehenden gültigen Rahmenbedingungen ist. Der Schutz dieser Nutzungen wird durch die geplanten Festsetzungen (urbanes Gebiet und Sondergebiet „Kunst und Kultur“) sogar ausgeweitet.</p> <p>Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage gilt aktuell das im Berliner Baunutzungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet der Baustufe V/3. Somit wäre eine vollständige Wohnnutzung für das Plangebiet mit einer hohen Dichte zulässig. Mit der Aufstellung des Bauungsplans 1-112a soll jedoch neben der Wohnnutzung eine Nutzungsmischung insbesondere auch mit Kultur und Kleingewerbe planungsrechtlich ermöglicht werden. So wird den negativen Aspekten einer</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|---|---|
| | <p>Der Bezirk brauche keine neuen Büros, sondern Wohnfläche. Die Bebauung der Fläche solle zu 100% in sozialem Wohnraum in gemeinwirtschaftlicher Hand bestehen.</p> <p>If some flats must be built then they should be at least more than 80% extremely affordable flats prioritising people from the area who are struggling to find affordable housing, and not be flats aimed at attracting rich people from outside of the area (who are attracted by the culture the artists have built up themselves. A culture from which the new owners want to profit, whilst at the same time making life difficult for them instead of giving any profit they make off of the back of their culture back to them). For example the flats could be made as student flats for the students over the road at HZT. Any flats built should also first be offered to studio renters at Uferhallen to minimise the cultural change, with a particular focus on helping subletters or sub-subletters who would be in more precarious living/work situations.</p> <p>(Übersetzung: Wenn einige Wohnungen gebaut werden müssen, dann sollten es zumindest zu mehr als 80 % extrem erschwingliche Wohnungen sein, die vorrangig für Menschen aus dem Gebiet bestimmt sind, die Schwierigkeiten haben, eine erschwingliche Wohnung zu finden, und nicht Wohnungen, die darauf abzielen, reiche Leute von außerhalb des Gebiets anzuziehen (die von der Kultur angezogen werden, die die Künstler*innen durch ihre eigene harte Arbeit aufgebaut haben. Eine Kultur, von der die neuen Eigentümer profitieren wollen, während sie ihnen gleichzeitig das Leben schwer machen, anstatt den Gewinn, den sie aus der Kultur ziehen, an die Künstler*innen zurückzugeben).</p> <p>Die Wohnungen könnten beispielsweise als Studentenwohnungen für die Studenten auf der anderen Straßenseite des HZT gebaut werden.</p> <p>Alle Wohnungen, die gebaut werden, sollten auch zuerst den Studiomietern in den Uferhallen angeboten werden, um den Kulturwandel zu minimieren, mit besonderem Augenmerk auf die Unterstützung von Untermietern oder Untermieterinnen, 728.3,</p> | <p>634.5, 635.8, 636.4, 637.4, 638.4, 639.4, 640.1, 641.4, 642.3, 643.4, 644.3, 644.6, 647.4, 648.4, 649.4, 650.4, 651.4, 652.4, 654.2, 654.5, 655.4, 656.3, 657.2, 657.5, 657.9, 658.2, 658.5, 658.9, 659.2, 659.5, 660.1, 661.2, 662.1, 663.2, 664.9, 665.9, 666.5, 668.9, 669.4, 670.1, 670.6, 672.9, 673.4, 674.9, 675.9, 676.2, 677.1, 682.2, 688.1, 686.5, 695.4, 698.3, 700.5, 701.2, 706.5, 707.5, 703.4, 706.5, 707.9, 711.6, 711.9, 712.5, 714.9, 715.5, 715.9, 724.1, 725.5, 729.3, 729.6, 730.9, 731.3, 735.5, 735.9, 740.5, 740.9, 746.5, 749.9, 759.5, 769.5, 769.9, 775.5, 775.9, 785.5, 785.9, 709.1, 716.1, 719.1, 720.2, 720.9, 726.1, 733.3,</p> | <p>nutzungsgetrenten Stadtentwicklung entgegengewirkt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage mit guter Versorgung von Einzelhandel sowie kultureller und sozialer Infrastruktur. Eine Isolierung bestimmter sozialer Schichten ist nicht zu erwarten.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|----------|
| | <p>die sich in einer prekären Wohn-/Arbeitssituation befinden würden.) Es sei hinlänglich bekannt, dass eine starke einseitige Nutzung - ohne Rücksichtnahme auf Teilaspekte des täglichen Lebens von Bewohnern eines Quartiers zu Ghettoisierungen führe, zu Radikalisierung und zu Verarmung der Lebensqualität. Insbesondere in vulnerablen Bezirken wie dem Wedding, wäre eine Umsetzung des vorliegenden Planes unverantwortlich.</p> <p>Es wird gefragt was mit dem Mietspiegel, passieren würde, wenn ca. 200 neue Wohnungen ohne Mietpreisobergrenze gebaut würden und was das für den Kiez bedeute, also wie sich die Sozialstruktur im Stadtviertel verändern würde. Die Mietpreise würden zwangsläufig steigen. Damit wäre eine Veränderung der gesamten Kiezstruktur verbunden. Es seien nicht nur einkommensstarke Familien in der Umgebung und die Uferhallen hätten eine wichtige Rolle im Stadtviertel.</p> <p>Teure Mieten hätten zum einen zur Folge das der Mietspiegel im Umfeld steige und Verdrängung aus dem Stadtbereich möglicher werde. Es solle gerade nicht nur hochpreisiger Wohnungsbau stattfinden, um zum Erhalt der sozialen Mischung des Quartiers durch einen hohen Anteil von gefördertem Wohnraum Rechnung zu tragen.</p> <p>Auch wenn in Berlin ein Wohnungsmangel bestehe, dürfe die Lösung nicht darin bestehen, Bezirke und ihre Substanz zu zerstören, um die Gentrifizierung, die im Zusammenhang mit solchen Bauprojekten steht, voranzutreiben. Auch umliegende Wohnungsmieten würden von Bauten dieser Art betroffen sein, sodass sich Familien, die dort von den im Vergleich zu anderen hohen Mietpreisen, noch profitierten, bald nicht mehr die steigenden Mieten leisten könnten.</p> | <p>736.3, 737.1, 739.1, 741.3, 742.1, 744.4, 748.2, 749.4, 753.4, 754.4, 756.1, 757.4, 762.3, 764.3, 765.1, 768.4, 767.8, 771.1, 774.2, 777.2, 776.2, 781.2, 779.2, 788.2, 789.2, 796.7, 791.3, 794.3, 796.10, 800.7, 800.10, 805.5, 803.2, 805.2, 805.9, 808.1, 809.2, 811.3, 813.1, 815.2, 815.9, 817.2, 819.4, 820.1, 822.2, 831.5, 831.9, 833.9, 834.5, 835.5, 835.9, 836.5, 837.5, 838.5, 838.9, 839.4, 840.5, 840.9, 841.5, 841.9, 842.5, 843.9, 842.9, 843.5, 845.5, 845.9, 846.13, 846.16, 847.1</p> | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Man fragt, wie die umliegenden Mieter*innen vor Verdrängung geschützt werden könnten. Auch neben den Uferhallen gäbe es attraktive und voraussichtlich günstigere Wohnungen, die ins Spannungsfeld der Immobilienaufwertung und Mietsteigerung gerieten.</p> <p>Man fragt, wie hoch schätzungsweise der qm Mietpreis der neugeschaffenen Wohnflächen sein soll und für welchen Zeitraum dieser Mietpreis garantiert werde.</p> <p>Es wird gefragt, ob es ein Studentenwohnheim geben soll und wie hoch dort der Mietpreise sein solle. Wie solle sich der Mietpreis perspektivisch entwickeln und welche Maßnahmen würden von der Stadt Berlin getroffen um die Nachbarschaft vor der Gentrifizierung zu schützen.</p> <p>Im angespannten Berliner Wohnungsmarkt und vor allem im seit Jahren angespannten und durch Verdrängung bedrohten Wedding könne die Vergabe an ein privatwirtschaftliches Unternehmen mit Renditeabsicht noch über Jahrzehnte eine Entscheidung mit sozialer Sprengkraft sein.</p> | | |
| | <p>Die Uferhallen lägen im Milieuschutzgebiet Reinickendorfer Straße. So hieße es auf der offiziellen Senatsseite: "Jede Attraktivitätssteigerung erhöht die Konkurrenz um eine Wohnung [...] Solche Maßnahmen widersprechen den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts." Die geplanten Neu- und Umbauten würden Platz schaffen für Büros und Wohnungen ohne Mietpreisbindung. Also ginge es um die Bebauung mit Luxuswohnungen für zahlungskräftiges Klientel. Eine klassische Form von Gentrifizierung und Verdrängung wäre die absehbare Folge. Ein Widerspruch zu den Leitlinien des Milieuschutzgebiets.</p> <p>Der Milieuschutz werde untergraben.</p> <p>Es wird gefragt, welchen Einfluss die Lage im Milieuschutzgebiet auf das Genehmigungsverfahren habe.</p> <p>Der Erhalt des sozialen Milieus des Kiezes werde bedroht.</p> | | <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet "Reinickendorfer Straße" im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding, vom 30.10.2021.</p> <p>Die soziale Erhaltungsverordnung, auch Milieuschutz genannt, soll die durch bauliche Aufwertung bereits bestehender Wohnungen ausgelöste Verdrängung der Wohnbevölkerung verhindern. Mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen beispielsweise sind in einem Milieuschutzgebiet nicht zulässig. Die Milieuschutzverordnung dient also dem Schutz bestehender Wohnungen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--------------------|---|---|---|
| | <p>Ein wesentlicher Punkt des Milieuschutzes sei der Erhalt der bestehenden Bevölkerungs-Struktur – deren Mischung und Sicherung des sozialen Friedens. Hier solle das Planungsamt als stellvertretende exekutive Behörde höchst verantwortungsvoll im Sinne dieser Parameter agieren. Die massive Erhöhung von Wohnraum im oberen Segment stelle an sich schon eine Störung der bestehenden Wohn- und Sozialstruktur dar. Bei einer Nichtregulierung sei von einem massiven Anstieg des Mietpreisspiegels auszugehen, was wiederum den sozialen Frieden in dem Gebiet störe. Der Austausch der Bewohnerstruktur wäre mittelfristig absehbar.</p> <p>Es wird gefragt, wie stark ist der Preis des Geländes und Denkmals in den letzten Jahren ohne Bebauung gestiegen sei und ob die Preisentwicklung dargestellt werden könne. Wie stark steige der Preis des Geländes, wenn ein solches Bauvolumen genehmigt würde. Man fragt ob das in Zahlen oder in einer groben Einschätzung benannt werden könne und ob es Statistiken vergleichbarer Bauvorhaben gebe. Das Gelände sei als "rentabel" eingeschätzt worden, wie viel Profit müsse es für die Investoren zukünftig erwirtschaften, damit das Denkmal erhalten werden müsse.</p> | | <p>Sie kann nicht auf Neubauten und Gewerbe angewandt werden.</p> <p>Im Regelfall ist der Verkehrswert eines Geländes nicht abwägungserheblich. Allenfalls eine Minderung kann abwägungsrelevant sein. Davon ist hier nicht auszugehen. Falls sich durch die festgesetzten Nutzungen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke ergeben können, sind diese in die Abwägung einzustellen. Das betrifft wiederum nicht den Verkehrswert, da dieser auch von Entwicklungen beeinflusst wird, die nicht auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind. Die aktuellen und zukünftigen Einnahmen, Ausgaben sowie erwarteten Einnahmen und Ausgaben der Eigentümerin sind weder bekannt noch abwägungsrelevant.</p> |
| Soziale Spannungen | <p>Soziale Spannungen durch erhöhtes Sozialgefülle, wie bereits am Nettelbeck Platz und Lindower Str., werden befürchtet. Man befürchte ggf. sogar Eskalationen. Man befürchte schlicht eine Verdrängung von kulturellem Kleingewerbe, was zusammen mit dem - u.a. auch gerade dadurch resultierenden - größeren sozialen Gefälle durchaus</p> | <p>244.2, 249.5, 252.3, 262.2, 268.7, 286.8, 295.3, 311.3, 312.2, 315.4, 322.3, 323.3, 326.3, 329.3, 342.3, 345.4, 349.1, 357.3, 360.4, 365.8, 371.7, 385.3, 390.4, 397.3, 414.3, 425.6, 442.7, 448.3, 451.3, 473.7,</p> | <p>Wird nicht gefolgt Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde deutlich reduziert. Die Höhe von zu erwartenden Mieten ist nicht Teil der Bauleitplanung.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|---|
| | <p>zu vermehrten sozialen Spannungen in der Umgebung führen würde. Das gelte es unbedingt zu vermeiden. Darüber hinaus dürfe die Lösung des Wohnraumproblems nicht darin bestehen, Luxuswohnungen im Milieuschutzgebiet ohne Mietpreisgrenze zu bauen. Die Beachtung des Milieuschutzes dürfe keine Option sein, sondern müsse ein zwingend zu beachtendes Werkzeug der Stadtplanung sein um Gentrifizierung und Spannungen durch ein wachsendes Sozialgefülle vorzubeugen. An so vielen Ecken im Wedding und Gesundbrunnen hätten die Mechanismen bereits versagt. Dass Berlin eine Stadt in ständigen Wandel sei, solle nicht bestritten werden. Dennoch seien gerade solche großen und invasiven Vorhaben genau zu prüfen. Dieser soziale Unterschied würde außerdem zu Beginn für ein massives Gefälle und Konflikte sorgen. Man sehe in dem Bauvorhaben keinen organischen Zuwachs an Wohnraum der im Einklang mit den vorhandenen sozialen Strukturen stehe. Spannungen durch das erhöhte Sozialgefülle seien hier vorprogrammiert. Man Sorge sich um den Erhalt des sozialen Gefüges in der Nachbarschaft. Die Sozialstruktur im Stadtviertel werde sich durch den exklusiven Wohnungsbau verändern. Eine Bebauung des genannten Areals würde die sowieso schon angespannte soziale Situation im Kiez noch einmal deutlich verschärfen. Soziale Spannungen lägen bereits jetzt in der Luft, eine unbedachte Bevorteilung von wirtschaftlichen Interessen würde wie ein Zündfunke wirken. Nicht zu vergessen sei, dass die neu entstehenden Luxuswohnungen sehr wahrscheinlich zu sozialen Spannungen führen können, durch ein zu hohes Sozialgefülle. Das erzeuge Konfrontation statt konstruktiver Koexistenz.</p> | <p>484.4, 533.5, 576.4, Begründung 604.9, 626.4, 644.13, 676.2, 677.3, 700.10, 718.3, 724.4, 764.5, 815.3, 820.3, 846.16, 847.2</p> | <p>Das Ziel der Planung ist die Sicherung der Kulturnutzung vor Ort und die Etablierung einer Nutzungsmischung von Kleingewerbe, Ateliers, Wohnen, Gastronomie und Veranstaltungen. Es soll kein reiner Wohnstandort entwickelt werden. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die Sicherung der Nutzungsmischung und den weitgehenden Erhalt der ansässigen Nutzungen. Die neu hinzutretenden Nutzungen in Form von Büros und Wohnungen sind anteilmäßig nicht geeignet, die Strukturen im Kiez stark zu verändern. Ein starkes soziales Gefälle oder die Gefahr von sozialen Unruhen ist aufgrund der geringen Neubaumasse nicht erkennbar. Auch der umfangliche Abbruch der denkmalgeschützten Uferhallen ist nicht vorgesehen. Punktueller Rückbau erfolgt in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden. Ein gewisses Maß an Veränderung baulicher Natur, von Nutzungen oder von Nachbar*innen ist in einer Stadt hingegen wesentlicher Bestandteil des Zusammenlebens. Allgemein trägt die Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen, der verschiedenen sozialen Schichten und Kulturen dazu bei, einen Kiez resilient gegenüber Herausforderungen zu machen und homogene Strukturen und Ghettoisierung zu verhindern. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6) Die Planungen entsprechen nicht einer sog. Gated Community. Der offene Charakter des Privatgrundstücks bleibt gewahrt. Die Festsetzung von Miethöhen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Sicherung eines Anteils von zu errichtenden Wohnungen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ist nicht möglich, da zum derzeitigen Planungsstand nicht davon auszugehen ist,</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Man fragt, ob hier so etwas wie eine gated community entstehe.</p> <p>Wenn die Uferhallen abgerissen werden würden und dort Luxuswohnungen und Luxusbüros gebaut werden würden, wäre eine soziale Spannung, durch erhöhte Sozialgefälle da. Das bedeute, wenn in Berlin Gesundbrunnen Luxus gebaut werden würde, dann prallten Welten aufeinander. Weil wer sich Luxuswohnungen und Luxusbüros leisten könne, habe Geld. Das seien sehr gut verdienende Bürger. Daher passe Luxus (Luxuswohnungen und Luxusbüros) nicht nach Berlin Gesundbrunnen. Es würde wirklich eine enorme Spannung geben, die unbedingt verhindert werden müsse.</p> <p>Im angespannten Berliner Wohnungsmarkt und vor allem im seit Jahren angespannten und durch Verdrängung bedrohten Wedding könne die Vergabe an ein privatwirtschaftliches Unternehmen mit Renditeabsicht noch über Jahrzehnte eine Entscheidung mit sozialer Sprengkraft sein.</p> <p>Soziale Spannungen dürften mit der neuen Nutzung korrelieren, da Anwohner mit Einkommen, die eine Finanzierung der teuren Mieten ermöglichen, auf längere Sicht sicherlich viele Bedenken und Probleme in diesem ehemals von Arbeiterfamilien und aktuell diversen sozial-schwachen Haushalten bewohnten Bezirk/Kiez anmelden dürften.</p> <p>Ein Flächengewinn durch eine Abweichung des Umgebungsmaßstabs würde zu Lasten der Umgebung zum Bebauungsplan geschehen, so dass der soziale Friede beschädigt würde. Hierzu sei das Stadtentwicklungsamt durch den Bebauungsplan in direkter Verantwortung, ein Planungsrecht zu schaffen, welches der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werde, zumal kein Zugzwang seitens der Stadt Berlin bestehe.</p> | | <p>dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.</p> <p>Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein privater Vorhabenträger nur solche Wohnungen errichtet, die vermietet oder verkauft werden können. Die künftigen Mieter*innen und Eigentümer*innen dieser Wohnungen konkurrieren dann nicht mehr um Wohnungen in anderen Stadtbereichen. Vielmehr kann sicher ein Teil der schon jetzt auf die benachbarten Viertel ausgerichteten Wohnungsnachfrage im Plangebiet abgedeckt werden, so dass der Wohnungsmarkt insgesamt entlastet wird. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-----------------------------------|---|--|--|
| | <p>Die Kriminalität steige und ein gesellschaftliches Zusammenleben in sozialem Frieden werde dadurch bedroht. Das soziale Zusammenleben in Frieden sei bedroht und die Kriminalität würde steigen.</p> <p>Eine Fußgängerbrücke zum anderen Pankäufer ermögliche den autofreien und kinderfreundlichen Zugang zu den Spielplätzen, die dort seien. Dadurch werde eine soziale Integration und Vermischung ermöglicht.</p> <p>Ein wesentlicher Punkt des Milieuschutzes sei der Erhalt der bestehenden Bevölkerungsstruktur – deren Mischung und Sicherung des sozialen Friedens. Hier solle das Planungsausschussamt als stellvertretende exekutive Behörde höchst Verantwortungsvoll im Sinne dieser Parameter agieren. Die massive Erhöhung von Wohnraum im oberen Segment stelle an sich schon eine Störung der bestehenden Wohn- und Sozialstruktur dar. Bei einer Nichtregulierung sei von einem massiven Anstieg des Mietpreisspiegels auszugehen, was wiederum den sozialen Frieden in dem Gebiet störe. Der Austausch der Bewohnerstruktur wäre mittelfristig absehbar.</p> | | <p>Es ist unklar, wie ein Anstieg der Kriminalitätsraten mit der Aufstellung des Bauabwägungsplans in Zusammenhang gebracht werden kann. Es ist nicht erkennbar, inwiefern der Bauabwägungsplan geeignet ist, zu einer Erhöhung der Kriminalitätsrate zu führen.</p> <p>Die Panke und ihr Uferbereich sind nicht im Geltungsbereich enthalten. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich zwei Brücken über die Panke, die von allen Verkehrsteilnehmenden genutzt werden können.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet "Reinickendorfer Straße" im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding, vom 30.10.2021. Die soziale Erhaltungsverordnung, auch Milieuschutz genannt, soll die durch bauliche Aufwertung bereits bestehender Wohnungen ausgelöste Verdrängung der Wohnbevölkerung verhindern. Mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder Umwandlungen von Miet-Eigentumswohnungen beispielsweise sind in einem Milieuschutzgebiet nicht zulässig. Die Milieuschutzverordnung dient also dem Schutz bestehender Wohnungen. Sie kann nicht auf Neubauten und Gewerbe angewandt werden. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66)</p> |
| Sozialer Treffpunkt, Erholungsort | Die betroffene Fläche sowie die unmittelbar umliegende Umgebung sei nicht nur ein wichtiger Kulturstandort, sondern | 582.2, 604.7, 697.1, 713.1, 847.3 585.1, 618.1, 703.1, 763.1 592.5, 686.1, 704.10, 822.3 | Wird nicht gefolgt Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen. |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>auch sozialer Treffpunkt für unterschiedliche Personengruppen aus der Nachbarschaft, der als solcher erhalten bleiben sollte.</p> <p>Man nutze die Uferhallen als Naherholungsort. In diesem Baudenkmal mit den großen Hofflächen in kulturvoller Umgebung ließe sich mit netten Menschen oder allein gut entspannen. Es gebe zu wenig solcher Freizeiflächen in der Umgebung.</p> <p>Die Uferhallen seien ein wichtiger Anlaufpunkt für Menschen aus dem Kiez und interkiezonal.</p> <p>Dem mit Freizeit- und Erholungsflächen unterversorgten Gebiet würde eine wichtige Fläche mit Zukunftspotential genommen anstatt diese auszubauen.</p> <p>Man sei als Elter, Anwohner*in und Nutzer*in des kulturellen Angebots der Uferhallen dankbar für diese Oase im Kiez. Ein Ort an dem sich Kultur entfalte, an dem es einen Ruhepol zur tosenden Badstrasse und deren enge Bebauung und Autobelastung gebe.</p> <p>Man lebe seit Jahren im Wedding und schätze das Viertel 13357, Wedding wegen seines kulturellen Austauschs und insbesondere das Uferhallenviertel und das Künstleratelier sei ein Juwel, das die Menschen in der Nachbarschaft zusammenbringe.</p> <p>In einer Gegend zu leben, die Ausstellungen, Veranstaltungen, Konzerte, offene Ateliers und kulturellen Austausch biete, sei einer der Gründe, warum man im Wedding lebe, insbesondere im Viertel Gropiusstr. Die Uferhallen und Uferstudios seien ein lebendiger und unverzichtbarer Ort in der Nachbarschaft, der einen kulturellen Ort zusammen mit zeitgenössischen aktiven Künstlern, Musikern und sozialen Plattformen hervorhebe, die alle zusammenbringe. Eine Aufstockung um 200 Wohnungen in einem solchen Raum würde dies völlig in den Schatten stellen.</p> <p>Als Einwohner*in des Bezirks Berlin Mitte stelle das Gelände in den Uferhallen in Wedding ein wertvolles Refugium für Künstler dar. Die Mischung aus Ateliers, Proben – und Ver-</p> | | <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Ziel des Bauabwägungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der Kulturnutzung vor Ort und die langfristige Etablierung einer Nutzungsmischung von Kleingewerbe, Ateliers, Wohnen, Gastronomie und Veranstaltungen. Die vorhandene Mischung soll dauerhaft erhalten und um verträgliche Nutzungsmöglichkeiten ergänzt werden. Mit der Sicherung der kulturellen Nutzungen werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als ein wichtiger Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die Aufstellung des Bauabwägungsplans steht der Nutzung des Plangebiets als nachbarschaftlichem Treffpunkt und Naherholungsort nicht entgegen, sondern ermöglicht dies weiterhin. Auf die Programmplanung vor Ort und die Angebote der ansässigen Nutzer*innen hat die Bauleitplanung indes keine Einflussmöglichkeiten. (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S.37)</p> <p>Gemäß Umweltatlas 2020 liegt die Fläche in einer Nachbarschaft, die mit 6,0 – 3,0 m² öffentlicher, wohnungsnaher Grünanlagen pro Einwohner unterversorgt ist. Das entspricht der zweitbesten Kategorie. Dabei ist der Anteil privater bzw. halböffentlicher Flächen in diesem Gebiet gering. Das Gelände der Uferhallen wird als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt, weshalb der Versorgungsgrad wohnungsnaher Grünanlagen für diesen Bereich nicht erhoben wurde. Mit dem Grünzug entlang der Panke, den Freiflächen am nahegelegenen Amtsgericht Wedding sowie dem Volkspark Humboldtthain stehen in der Umgebung mehrere öffentliche Grün- und Erholungsflächen zur Verfügung. (siehe: Abwägung Freiraumversorgung/ Grünflächen S.91)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>anstaltungsräumen sowie Sport-Einrichtungen für die Jugend und Gastronomie diene der Erholung der Bevölkerung in Mitte in besonderer Weise. Man schätze die Vielfältigkeit und Lebendigkeit eines kulturellen Freiraums. Als freiberufliche*r Produktionsleiter*in in den Bereichen Bildende und Darstellende Kunst mit Arbeitsschwerpunkt im Wedding sehe man das Bauvorhaben für das Grundstück Uferstraße 8 sehr kritisch. In diesem Kiez, die wegen der andauernden Inflation bereits von sozialen Spannungen geplagt sei, sei die Künstler:innengemeinschaft in den Uferhallen eine Bereicherung, mit künstlerischen Projekten, die die Anwohner:innen einbinden und dadurch enorm zur Community-Bildung beitragen. Dazu gehörten Workshops, Ausstellungen und Festivals, oft auch in Zusammenarbeit mit den gegenüberliegenden Uferstudios, wodurch eine Verbindung zwischen der Bewohner:innenschaft durch Bildende und Darstellende Kunst entstehe. Die Uferhallen seien ein essentieller Teil des Kulturangebots in Berlin Wedding. Sie dienten als Treffpunkt für Künstler, Kulturschaffende, Gastronomen, und Andere. Durch diverse Veranstaltungen, Angebote, und Tage der offenen Tür trage dieser Standort massiv zum Leben in diesem Bezirk bei. Die Bebauungspläne gefährdeten diesen Nutzen der Uferhallen. Man frage, ob Arbeitsmöglichkeiten und Ateliereigenschaften in Zentrumsnähe wichtig für die Kulturstadt Berlin seien und wie erhaltenswert ein so erlebnis- und erholungsreiches, gewachsenes Ensemble für die Zukunft einer lebenswerten Stadt sei. Denkmalgeschützte für Kultur genutzte Flächen zu vernichten und durch hochpreisige Wohnungen und Büros zu ersetzen, schade dem Bezirk und raube der Nachbarschaft einen wertvollen, gemeinschaftlich genutzten Ort.</p> | | <p>Der umfangliche Abbruch der denkmalgeschützten Uferhallen ist nicht vorgesehen. Punktueller Rückbau erfolgt in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78). Durch geänderte Entwürfe nach dem Beteiligungszeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat sich die zulässige Neubaumasse deutlich verringert (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------|---|---|--|
| Denkmalschutz | | | |
| Denkmalschutz | <p>Bei dem Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen (Uferhallen) des Architekten Jean Krämer handele es sich um ein Baudenkmal (Obj.-Dok.-Nr.: 09030160, T), welches unverkennbar von der neuen Sachlichkeit geprägt sei. In der Planzeichnung sei der bestehende Denkmalschutz nicht dargestellt. Die Uferhallen seien ein Gebiet, dem wegen der historischen und denkmalgeschützten Bebauung sowie der aktuellen soziokulturellen Nutzung besondere städtebauliche Relevanz zugesprochen werden könne. Jede Planung sei zu allererst dem Erhalt des Denkmals und dessen funktionaler Nutzung verpflichtet. Diese Verpflichtung löse der vorliegende Bebauungsplan so nicht ein.</p> <p>Die unvergleichliche vorliegende Bebauung dürfe nicht gefährdet werden. Der Denkmalschutz werde jedoch komplett umgangen. Das umfangreiche Bauvorhaben und die vorgestellte Nutzung widersprüchen dem Baudenkmal Uferhallen und der Vereinbarung, den Kulturstandort zu erhalten. Es wird gefragt, warum das Denkmal so stark bebaut und in seiner Nutzung beeinträchtigt werden müsste.</p> <p>Das Denkmal würde nach der Überbauung nicht wiederzuerkennen sein.</p> <p>Es wird eine Diskrepanz zwischen den vorgestellten Zielen und den beabsichtigten Baumaßnahmen gesehen.</p> <p>Dieser Entwurf verdichte das Gelände viel zu sehr, das Denkmal würde eingepresst und sei als solches nicht mehr angemessen wahrzunehmen.</p> <p>Schon die geplanten Neubaumassen wären eine erhebliche Belastung. Die Frage, ob die denkmalgeschützte Qualität des Areals nach dem Umbau noch erkennbar bliebe, müsse dringlicher gestellt werden.</p> | <p>2.1, 4.2, 5.5, 27.1, 38.1, 48.1, 49.3, 60.1, 97.2, 115.1, 128.3, 132.2, 139.1, 155.7, 170.1, 188.3, 191.3, 194.3, 197.4, 203.2, 204.2, 209.4, 212.3, 218.3, 219.3, 222.3, 224.3, 227.2, 229.3, 234.7, 243.4, 245.2, 248.1, 254.3, 255.2, 259.3, 260.2, 262.1, 264.1, 265.9, 268.1, 278.2, 286.5, 292.1, 295.6, 308.6, 309.4, 320.1, 325.2, 345.2, 360.7, 368.3, 370.3, 379.2, 382.3, 387.2, 388.5, 401.3, 413.3, 416.4, 423.3, 430.3, 434.3, 436.4, 443.4, 450.2, 451.6, 459.3, 460.3, 470.6, 477.4, 484.15, 486.4, 491.3,</p> | <p>Wird teilweise entsprochen Die Darstellung des Denkmalschutzes für die Gebäude und das Ensemble wird in der Planzeichnung ergänzt. Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p><u>Begründung</u> Die Belange des Denkmalschutzes sind allgemein bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Das betrifft im Plangebiet das in die Denkmalliste eingetragene Denkmalensemble Uferhallen.</p> <p>Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage gilt aktuell das im Berliner Baunutzungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet der Baustufe V/3. Somit wäre eine vollständige Wohnnutzung für das Plangebiet mit einer hohen Dichte zulässig. Das entspricht nicht der historischen Nutzung des Geländes und ließe sich nur unter hohem Aufwand denkmalverträglich installieren. In Abstimmung mit den Denkmalschutzfachbehörden sollen deshalb Verdichtungen in geringerem Umfang gestattet werden, um eine funktionale Nutzung des Geländes und den wirtschaftlichen Erhalt der Bausubstanz zu ermöglichen. So kann auch der langfristige Erhalt des Denkmals gesichert werden. Die Verdichtungen fallen aufgrund geänderter Entwürfe geringer aus, als in den zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Planungen dargestellt. Der Hochpunkt, Gebäude 21, ist u.a. nicht mehr Teil der Planungen. Der Neubau an der Stelle des ehem. Pferdestalls erfolgt in dessen historischer Kubatur. Die Neubebauung als Lückenschluss an</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|--|
| | <p>Fahrradabstellflächen, Müllflächen, Biotopflächen, Erschließungswege etc. seien auf diesem Areal nur unter Verlust der Eigenart realisierbar. Die Werkhöfe würden zu Wohnhöfen. Die Uferhallen wären in ihrer heutigen Form ein bemerkenswerter, offener und charakterbestimmender Ort in der Nachbarschaft. Das große Areal mit seinen niedrigen Gebäuden sei wie ein Fenster in die Vergangenheit, als das Viertel noch andere Nutzungen hatte. Diese industriellen und infrastrukturellen Strukturen seien robust und könnten von Künstlern und Kreativen in einem dynamischen Areal mit gemischter Nutzung verwandelt werden. Die künstlerische und kulturelle Nutzung kontrastiere mit der Wohnnutzung in der Umgebung, und gerade dieser Unterschied mache die Dynamik und den Charakter des Gebäudes aus. Im Gegensatz zu den Wohngebieten des Viertels böten die Uferhallen Raum für lärmende oder nächtliche kulturelle Aktivitäten wie Ateliers, Ausstellungen, Vernissagen, und Konzerte. Dieser Unterschied solle beibehalten werden. Freifinanzierte Wohnnutzung solle an diesem Ort nicht zugelassen werden. Dies würde den kulturprägenden Charakter des Geländes gefährden und diese offenen kulturellen Nutzungen in Annehmlichkeiten für eine beschränkte und exklusive Nutzergruppe verwandeln. Ein 13-geschossigen Haus zerstöre die Ästhetik der umliegenden denkmalgeschützten und historischen Bauten, die mit einem derartigen Koloss erdrückt würden. Die Einwände der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt (auf S. 42 ff der Begründung) gegen das Hochhaus wären offensichtlich nicht berücksichtigt worden, was als höchstproblematisch empfunden wird. Diese habe zum vorliegenden "Nutzungskonzept" im Einzelnen wie folgt geschrieben: "Das neue Wohngebäude 21 auf Kosten der bestehenden Hallensegmente ist, insbesondere wegen der</p> | <p>496.3, 497.3, 499.6, 503.1, 504.5, 507.3, 511.1, 512.1, 527.3, 528.7, 530.2, 533.2, 535.2, 544.3, 546.1, 551.1, 559.1, 563.3, 568.2, 573.2, 579.5, 584.2, 585.1, 588.2, 590.2, 591.4, 592.3, 599.3, 604.1, 605.2, 606.19, 611.3, 617.2, 620.3, 621.3, 634.3, 643.2, 644.7, 678.2, 686.3, 698.2, 700.9, 709.3, 722.1, 736.1, 750.1, 752.2, 755.2, 767.6, 771.5, 773.2, 784.5, 779.9, 796.4, 806.5, 819.2, 820.6, 824.2, 844.3, 846.12, 847.3</p> | <p>der nördlichen Uferstraße orientiert sich an der vorhandenen Höhenentwicklung der Nachbarbebauung. Eine optische oder funktionale Beeinträchtigung des Denkmals lässt sich daraus nicht ableiten. Die Größe und Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Nebenflächen, etwa für Stellplätze und Erschließung, werden im weiteren Verfahren definiert. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6)</p> <p>Die geplanten Nutzungsänderungen sind gegenüber den bestehenden Nutzungen gering. Es treten ein Gebäude mit Büronutzung sowie ein kleiner Bereich mit Wohnnutzungen hinzu. Die vorhandenen künstlerischen und gastronomischen Nutzungen können im Plangebiet erhalten bleiben, auch wenn einzelne Nutzer*innen auf dem Gelände verlagert werden. Die Abgrenzung von einzelnen Nutzungen und Baugebieten erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren. Die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander ist generell gegeben (siehe: Abwägung Art der baulichen Nutzung S.25; Abwägung Anordnung der Nutzungen S.57). Die schalltechnischen Auswirkungen werden in einer schalltechnischen Untersuchung erfasst und in die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans einfließen. Daraus können sich ggf. geänderte Anforderungen an Nutzungszeiten ergeben (siehe: Abwägung Immissionsschutz S.50).</p> <p>Die aktuellen und zukünftigen Einnahmen, Ausgaben sowie erwarteten Einnahmen und Ausgaben der Eigentümerin sind weder bekannt noch abwägungsrelevant.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>gebietsfremden Höhenentwicklung sowie den zu erwartenden Nutzungskonflikten, denkmalfachlich nicht möglich." Deshalb wird gefragt, wie der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles stadtplanerisch durch ein Hochhaus (Wohngebäude 21) sichergestellt werden solle, wenn dieses denkmalfachlich nicht möglich sei.</p> <p>Ein Hochhaus wie der geplante Komplex Nr.21 sei an diesem Standort nicht vorstellbar, mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar und widerspräche in eklatanter Weise dem Ensemble-schutz. Die Investoren hätten sich entschieden, das Grundstück so zu erwerben, inklusive Denkmalschutz. Das sei ihr "Risiko" und nicht das der Nutzer*innen und Besucher*innen.</p> <p>Warum seien im Krieg beschädigte und wiederaufgebaute Bauten als Zeitzeugen nicht schützenswert. Man fragt, ob bei den Umbaumaßnahmen Spuren, Markierungen, technische Einrichtungen und historische Elemente der vorherigen Nutzung verschwinden würden. Trotz der Jahrzehntelangen Nutzung durch die Kunst und Werkstätten würden viele Spuren erhalten und geschützt.</p> <p>Dass der Denkmalschutz hauptsächlich auf Gebäude angewendet werde, die vor 1945 bereits standen und erhalten blieben, sehe man kritisch – hier wäre eine modernere Auffassung der Schutzwürdigkeit zielführender gewesen.</p> <p>Es wird gefragt, ob die Mauer zur Opitzstraße denkmalgeschützt sei und ob es Durchfahrten und Öffnungen geben werde.</p> | | <p>Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend 1891-1898 und 1901-1904 errichtet worden. Danach wurden einige Umbauten, Umformungen und Erweiterungen vorgenommen (1927-28, 1956-57, 1968). Auch diese haben Denkmalschutzstatus, sofern sie in der Denkmalliste erfasst sind. Der Denkmalschutz ist ein Substanzschutz und kann sich auch auf den Innenausbau der geschützten Baudenkmale erstrecken. Da dies jeweils eine Einzelfallentscheidung ist, muss der Innenausbau auch im Hinblick auf die Schaffung und die Umsiedlung von Atelierräumen mit den Denkmalschutzfachbehörden abgestimmt werden.</p> <p>Die Einfriedungsmauer entlang der Gottschedstraße ist ein denkmalwerter Bestandteil des Denkmalbereichs Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen (Gesamtanlage). Ob dort Öffnungen oder Durchgänge möglich sind, wird ggf. im Verlauf des weiteren Verfahrens zu klären sein. Eine Mauer zur Opitzstraße ist nicht bekannt.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------------------|--|---|--|
| Umgebungsschutz, Denkmalensemble | <p>Es wird gefragt, ob die beliebten Stadtführungen und Denkmalbesichtigungen weiterhin möglich sein werden.</p> <p>Es wird gefragt, warum in ein so einmaliges Ensemble eingegriffen werden müsse. Ein solches architektonisches Biotope wäre in Berlin kaum noch existent und sei deshalb schützenswert und sensibel zu verändern. Das Vorhaben ließe nicht erkennen, wie der Gesamtcharakter des Gebäudeensembles erhalten werden solle.</p> <p>Der historische Ort Uferhallen würde unwiederbringlich verunstaltet werden.</p> <p>Es handele sich um einen sehr großen planerischen Eingriff in die Gesamtanlage ehemaliger Pferdebahn-/Straßenbahnbetriebshof, der dem Kulturdenkmal nicht gerecht würde, und den Kubaturen folgend nicht einmal sensibel mit der Thematik umgegangen werden solle.</p> <p>Die Baupläne würden das Bild des Denkmals zerstören und nähmen der künstlerischen Fläche ihre Wirkungsmöglichkeiten. Eine Verdichtung mit Wohnraum zerstöre den Charakter dieses Industriedenkmal. Die Neubauten insbesondere des Turmbaus/Hochhaus (Gebäude 21) würde die historische Bedeutung und Wirkung der Uferhallen untergraben und das Bild der gesamten Anlage sprengen. Er stelle einen erheblichen Fremdkörper dar. Die Überschreitung der Traufhöhe sei nicht nur Eingriff in das denkmalgeschützte Ensemble mit Einzelbauten und Gebäudegruppen, sondern auch für das umgebende Quartier/die Nachbarschaft. Die Höhe sollte zumindest umliegende Gebäude nicht erheblich überragen.</p> <p>Die geplante 13-geschossige Höhe würde das historische Ensemble auf dem Grundstück selbst und in der gesamten</p> | <p>2.1, 35.1, 4.2, 128.2, 64.1, 182.2, 60.2, 144.1, 138.4, 149.1, 144.2, 149.3, 149.2, 150.2, 151.2, 152.4, 154.4, 162.3, 165.3, 193.5, 212.2, 217.2, 232.2, 243.4, 248.1, 265.2, 304.1, 319.6, 312.3, 345.2, 346.2, 404.2, 410.6, 414.5, 417.3, 420.4, 469.1, 473.8, 476.1, 509.5, 511.1, 512.1, 526.3, 567.3, 595.3, 600.6, 606.17, 611.2, 684.4, 686.5, 696.4, 704.3, 704.9, 722.3, 731.2, 745.7, 749.7, 767.7, 771.5, 798.1, 830.1, 830.4</p> | <p>Auf das private Angebot und die Durchführung von Stadtführungen und Denkmalbesichtigungen hat das Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss.</p> <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Begründung Das Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage „Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen (09030160,T)“ und des Denkmalensembles „Zentrum Gesundbrunnen (09030159)“. Der Schutzanspruch für Gesamtanlagen ist in der Regel strenger als für Ensembles. Gesamtanlagen bestehen aus mehreren Baudenkmalen, die in Bezug zueinander errichtet wurden und oft in einem funktionalen Zusammenhang stehen, wie Kliniken oder Fabrikgelände. Denkmalensemble bestehen ebenfalls aus einem Denkmalbereich in dem sich mehrere Baudenkmale befinden, deren Bezug zueinander oft lockerer ist. Es können sich auch ungeschützte Gebäude im Denkmalbereich eines Denkmalensembles befinden. Die Entscheidung darüber, welche Veränderungen in einem denkmalgeschützten Bereich möglich sind, ohne ihn zu beeinträchtigen, liegt bei den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Der Erhalt des Denkmals ist ein zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage gilt aktuell das im Berliner Baunutzungs-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>Umgebung optisch dominieren. Das würde den Anblick des Amtsgerichts Wedding und vermutlich auch der Sankt-Pauli-Kirche negativ beeinflussen. Eine solche Höhe sei nirgendwo in der Gegend vorhanden und würde deshalb von Weitem präpotent wahrnehmbar sein. Ob das mit dem Denkmalschutz vereinbar sei.</p> <p>Neue Gebäude sollten nicht die charakteristische, niedrige Architektur des Gebiets überschatten. «Mit dem 13-geschos-sigen Neubau neben der großen Wagenhalle wird eine städ-tebauliche Dominante im Blockinnenbereich dargestellt.»</p> <p>Das Gebiet werde bereits durch einen imposanten Schorn-stein der Uferstudios direkt vor dem Gebiet definiert, der von hoch gelegenen Orten wie dem Humboldthain-Park ausge-sehen werden könne. Dieses Zeichen der industriellen Ver-gangenheit, das kürzlich restauriert wurde, solle das weithin sichtbare Symbol für das Gebiet bleiben. Jede neue Bebau-ung solle nicht höher sein als die Hälfte der Höhe dieses Schornsteins.</p> <p>Gebäude 17 zerstöre den städtebaulichen Charakter des En-sembles. Die Gebäude 17 und 18 würden die Gesamtwir-kung somit erheblich beeinträchtigen. Durch den fünfstöcki-gen Block vor Gebäude Nr. 9 und der Aufstockung auf vier bzw. fünf Stockwerke des Gebäude Nr. 31 (Gebäude 18 und 19) bliebe vom Charakter des denkmalrechtlich geschützten Gesamtensembles Uferhallen nichts erhalten. Wenn am Rand, weit entfernt von der prägenden Kultur/Gewerbe-Ein-heiten (Nr. 9, 31, 12), neuer Wohnraum geschaffen würde, störe das den Gesamteindruck weniger, als wenn, wie ein riesiges Tortenstück, ein gigantischer Keil von einem Wohn-block mit 4- bis 5-stöckigen Gebäuden (Nr. 17, 18, 19) das Ensemble unterteilt. Somit wäre das Gebäude Nr. 9 quasi aus der Einheit der Kultur-Gewerbenutzungen ausgrenzt.</p> | | <p>plan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet der Bau-stufe V/3. Somit wäre eine vollständige Wohnnutzung für das Plangebiet mit einer hohen Dichte zulässig. Das entspricht nicht der historischen Nutzung des Geländes und ließe sich nur unter hohem Aufwand denkmalver-träglich installieren. In Abstimmung mit den Denkmal-schutzfachbehörden sollen deshalb Nachverdichtungen in geringem Umfang gestattet werden, um eine funktio-nale Nutzung des Geländes und den wirtschaftlichen Er-halt der Bausubstanz zu ermöglichen. So kann auch der langfristige Erhalt des Denkmals gesichert werden. Die Verdichtungen fallen aufgrund geänderter Entwürfe ge-ringer aus, als in den zur frühzeitigen Beteiligung der Öf-fentlichkeit ausgelegten Planungen dargestellt. Der Hochpunkt und die Bebauung am südlichen Ende der Uferstraße sowie an der Gottschedstraße sind u.a. nicht mehr Teil der Planungen. Der Neubau an der Stelle des ehem. Pferdestalls erfolgt in dessen historischer Kuba-tur. Die Neubebauung als Lückenschluss an der nördli-chen Uferstraße orientiert sich an der vorhandenen Hö-henentwicklung der Nachbarbebauung. Eine optische oder funktionale Beeinträchtigung des Denkmals lässt sich daraus nicht ableiten. Der Abriss des Gebäudes Nr. 9, das gegenwärtig vom sog. Pianosalon genutzt wird, ist nicht vorgesehen. Die Erfahrbarkeit der Denkmalan-lage und ihres industriekulturellen Hintergrundes wird durch die hinzutretenden Gebäude, Gebäudeteile und Nutzungen nicht gestört, sondern ergänzt, die Fern-wahrnehmung des Geländes nicht gestört. Die Gesamt-sammenhang mit den gegenüberliegenden Uferstudios sind weiterhin deutlich. (siehe: Abwägung Bauiliche Dichte S.6)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--------------------------------|--|---|---|
| | <p>Es wird gefragt ob das Gebäude Nr. 9 (Pianosalon) eventuell abgerissen werden solle. Das Maß der geplanten Neubauten (Baumasse und Höhe) überlagere das gesamte Areal und greife derart in die bauliche Struktur auf dem Areal ein, dass in der Wahrnehmung vom Industriedenkmal nicht mehr viel übrigbliebe. Die Besonderheit des Areals einer Wohnnutzung, erst Recht in dieser Größenordnung, zu opfern wäre ein unwiederbringbarer Verlust an Erfahrbarkeit von Industriegeschichte für nachkommende Generationen. In der Projektbeschreibung wird ausgeführt, dass die markanten Bauten von Jean Krämer aus den 1920er Jahren, so auch das Nebengebäude Nummer 31, erhalten werden sollen. Der Kurzbeschreibung des Projektes ist jedoch zu entnehmen, dass das Nebengebäude Nummer 31 in der zweiten Bauphase mit den neuen Baukörpern 17,18 und 19 ersetzt bzw. überbaut werden solle. Das steht im Widerspruch zu dem eingangs beschriebenen Ziel der Erhaltung des Nebengebäudes Nummer 31. Die Überbauung des sich an den Baukörper Nummer 9 anschließenden Baukörper mittels des neuen Baukörpers Nummer 17 in der zweiten Bauphase zerstöre den Charme dieses wunderbaren Baukörpers - alt-</p> | | |
| Umwelt- und Naturschutz | | | |
| Biotopschutz | <p>Es seien erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. The amount of concrete on the ground should be reduced, used to open up spaces to create wild gardens with the purpose of being there for insects. As proposal someone from Nabu and a representative provided by the Uferhallen Verein should work together with the architects and have a veto on any ideas regarding nature (in both the building and green spaces). They should be able to check over how the plans effect the nature already here and</p> | <p>38.3, 45.2, 49.2, 99.2, 97.6, 132.6, 152.8, 154.8, 165.7, 184.7, 188.7, 191.7, 194.7, 197.8, 200.6, 203.6, 204.6, 206.7, 209.8, 212.7, 214.2, 217.9, 218.7, 219.7, 220.10, 222.7, 224.4, 226.8, 227.6, 229.7, 234.11, 260.6, 265.13,</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie eine faunistische Erfassung liegen vor.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|---|
| | <p>make sure everything is done to the full extent to provide many, many, more nature spaces as a result of any building work.</p> <p>These two people should be paid by the owners of go Uferhallen (8 hours a week for the duration of the planning stage and build at 50euros per hour are suggested). Plus, there should be a percentage of any money spent on building works here dedicated to making nature improvements. 15-30% of the total building budget are suggested.</p> <p>(Übersetzung: Auch die Menge an Beton auf dem Boden sollte reduziert werden, um Flächen zu öffnen und wilde Gärten anzulegen, die für Insekten da sind.</p> <p>Man schlägt vor, dass jemand vom Nabu und ein Vertreter des Uferhallenvereins mit den Architekten zusammenarbeiten und ein Vetorecht bei allen Ideen haben, die die Natur betreffen (sowohl im Gebäude als auch auf den Grünflächen). Sie sollten in der Lage sein, zu überprüfen, wie sich die Pläne auf die bereits vorhandene Natur auswirken und sicherstellen, dass alles in vollem Umfang getan wird, um viele, viele, viele weitere Naturräume als Ergebnis der Bauarbeiten zu schaffen.</p> <p>Diese beiden Personen sollten von den Eigentümern von den Uferhallen bezahlt werden. (Man schlägt 8 Stunden pro Woche für die Dauer der Planungsphase und den Bau zu 50 Euro pro Stunde vor) Außerdem sollte ein bestimmter Prozentsatz des Geldes, das für die Bauarbeiten ausgegeben wird, für die Verbesserung der Natur verwendet werden. Vorschläge werden 15-30% des gesamten Baubudgets.) Fahrradabstellflächen, Müllflächen, Biotopflächen, Erschließungswege etc. seien auf diesem Areal nur unter Verlust der Eigenart realisierbar. Die Werkhöfe würden zu Wohnhöfen.</p> | <p>290.5, 292.5, 301.6 308.10, 309.8, 345.5 356.7, 392.5, 396.4 413.7, 415.8, 416.7 450.6, 452.6, 456.1 459.7, 460.7, 465.7 470.10, 482.10, 496.6 497.7, 516.2, 527.7 535.6, 539.5, 543.5 548.6, 551.6, 610.3 620.7, 633.5, 634.7 635.10, 643.6, 681.4 684.2, 691.1, 698.5 704.8, 733.7, 736.4 738.3, 764.2, 791.4 779.3, 779.6, 811.7 819.6, 827.3, 828.3</p> | <p>Begründung Die Belange des Biotopschutzes sind erfasst in den Beilagen des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB). Um die Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna abzuschätzen zu können, wurden eine Biotopen- und Baumkartierung sowie eine faunistische Erfassung durchgeführt. Die Biotopen- und Baumkartierung hat ergeben, dass das Gelände nahezu vollversiegelt ist. Neben einem Ziergarten und Hochbeeten treten nur vereinzelt ruderal Vegetationsbestände auf. Es befinden sich keine Bäume auf dem Gelände der Uferhallen und elf Straßenbäume im Plangebiet.</p> <p>Die detaillierten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden im Umweltbericht erhoben und dargestellt, der im weiteren Verlauf des Verfahrens angefertigt wird (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Mittels der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans (s. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a S. 2 Nr. 2, S. 3 BauGB). Ob die Festsetzung von Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs. 3 BauGB notwendig ist, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.</p> <p>Dem Schutz von vorhandenen Biotopflächen wird mit der Aufstellung des Planes insofern Rechnung getragen, als dass er das Vorhaben im Innenbereich ermög-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Eine entsprechende Begrünung oder ein natürlicher Ausgleich der Bebauung durch Bäume/Grünanlagen reiche nicht aus, um auch die Klimafolgen einer zusätzlichen Bebauung und damit auch lokalen Temperatursteigerung auszugleichen.</p> <p>Es wird gefragt, welchen Einfluss eine Bebauung auf das Ökosystem und Naherholungsgebiet entlang und um die Panke herum hätte. Es wird sich um Vermüllung zulasten des</p> | | <p>licht. Eine nahezu vollversiegelte Fläche im Siedlungsgebiet bietet sich insbesondere an für eine städtebauliche Entwicklung. Der Plan entspricht somit dem Gebot der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.</p> <p>Ob und wie eine geforderte Oberflächenentsiegelung und die Gestaltung der Außenflächen erfolgen kann, kann nur in Abstimmung von Denkmalschutz, den Fachbehörden für Umwelt- und Naturschutz und bauordnungsrechtlichen Stellen ermessens werden. Die Bedürfnisse von Boden- und Grundwasserschutz, Zufahrten, Lieferverkehr, Durchwegung, gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen und Denkmalschutz sollen dabei gewahrt werden. (siehe: Abwägung Entsiegelung S.100)</p> <p>Die ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung mit Grün- und Freiflächen ist ein zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB). Wie sich diese für das Gebiet darstellt: siehe Abwägung Freiraumversorgung/ Grünflächen S.91.</p> <p>Zur Abschätzung von Klimafolgen, Temperaturanstieg und Mikroklima siehe Abwägung Klima- und Umweltschutz S.93; Abwägung Mikroklima S.97.</p> <p>Der Pankeverlauf, sein begleitender Grünzug und angrenzende Grünbereiche sind im Umfeld des Plangebietes stark menschlich überformt. Entlang der Panke sind</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|--|
| | <p>Ökosystems und Naherholungsgebietes gesorgt. Auch auf dem Gelände gäbe es wegen der Nähe zum Ufer Rückzugsorte der Natur (Pflanzen und Tiere), die unbedingt erhalten werden sollen. Darüber hinaus sollte nicht verkannt werden, dass dieses Vorhaben die Naturbelastung, vor allem der Panke, extrem erhöhen würde und damit schwerwiegende Schäden mit sich brächte.</p> <p>Nicht unberücksichtigt bleiben solle der ökologische und ökonomische Aspekt des erhöhten Verkehrsaufkommens von "geschätzten" 1500 weiteren Fahrzeugen- was ein kollabieren des ohnehin schon überlasteten Verkehrsnetzes rund um die Uferhallen sichere. U.a. desaströse Staus, eine komplette Verdrängung der Radfahrenden und eine akustisch kaum mehr aushaltbare und im Grunde unzumutbare Gesamtsituation für alle Anwohner, welche auch eine absolute Gefährdung des Artenschutzes mit sich ziehe, scheinbar dadurch vorprogrammiert und werde somit zu einem weiteren Vergehen der schon ohnehin desolaten Verkehrspolitik Berlins.</p> | | <p>bereits unterschiedliche Nutzungen vorhanden, darunter Wohn- und Gewerbenutzungen. Erhebliche Auswirkungen auf das Ökosystem sowie stark zunehmende Vermüllung, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, sind nicht erkennbar. (siehe: Abwägung Klima- und Umweltschutz S.93)</p> <p>Die zwischenzeitlich geänderten Planungen hin zu einer deutlich verringerten Neubaumasse sowie die Widmung der Uferstraße zu einer Fahrradstraße lassen kein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen Aufkommen erwarten (siehe: Abwägung erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärmbelastung, Luftverschmutzung) S.107).</p> |
| Artenschutz | <p>Es seien erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Dies sei besonders durch die signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte begründet. Insbesondere geschützte Tierarten, wie der Haussperling, würden auf dem Gelände nisten und brüten. Heimische Tiere, vor allem Vögel, könnten durch die Höhe der Bauten vertrieben werden.</p> <p>Im Plangebiet sei Nachtigallengesang zu hören.</p> <p>Eine frühzeitige Einplanung des Artenschutzes sei notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen und somit ggf. Verzögerungen in der zeitlichen Planung zu verhindern. Zu untersuchen seien hier Gebäude</p> | <p>4.5, 130.2, 691.2, 779.4, 832.5</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie eine faunistische Erfassung liegen vor.</p> <p>Begründung Die Belange des Artenschutzes sind erfasst in den Belangen des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>bewohnende Vögel und Fledermäuse sowie Hymenopteren. Bei der Konzeption der neuen Gebäude solle ein Animal-Aided Design einbezogen werden, beispielsweise durch Integration neuer Quartiere für Gebäude bewohnende Arten an den Neubauten. Entsprechende Maßnahmen könnten ggf. aber auch an den Bestandsgebäuden umgesetzt werden. Falls größere, spiegelnde Flächen (z.B. Fensterfronten) geplant sind, müssten diese so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden geschützt seien. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" verwiesen. Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts sei auf Insektenfreundlichkeit zu achten, dass betreffe sowohl die Leuchtmittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung.</p> <p>There are kestrels (Turmfalke) which nest on the chimney at Uferstudios and they hunt sparrows and mice at Uferhallen. There are black redstarts sparrows and bats (Gartenrotschwanz, Spatzen und Fledermäuse) that nest at Uferhallen because the building is old with holes where they can fly inside and nest.</p> <p>If the building work seals up these holes they will no longer be able to nest here.</p> <p>There are lots of swifts in the area, that struggle to find enough living spaces because too many of their nesting places are sealed up or disappear when a modern building replaced an old one.</p> <p>Any building work at Uferhallen provides an opportunity to drastically increase these living spaces. One would like to see an ambitious amount of animal spaces included into the design of any architecture, more like 100's not 10's of spaces. (Übersetzung: Es gibt Turmfalken, die auf dem Schornstein des Uferstudios nisten und in den Uferhallen Spatzen und Fledermäuse jagen. Es gibt Gartenrotschwänze, Spatzen und Fledermäuse, die in den Uferhallen nisten, weil das Gebäude alt ist und Löcher hat, in die sie hineinfliegen und nisten können. Wenn die Bauarbeiten diese Löcher verschließen, können sie hier nicht mehr nisten.</p> | | <p>Nr. 7 BauGB). Um die Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna abschätzen zu können, wurden eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie eine faunistische Erfassung durchgeführt. Das Gelände ist nahezu vollversiegelt, neben einem Ziergarten und Hochbeeten treten nur vereinzelt ruderale Vegetationsbestände auf. Es befinden sich keine Bäume auf dem Gelände der Uferhallen und elf Straßenbäume im Plangebiet.</p> <p>Die faunistische Erfassung hat ergeben, dass das Gelände nur wenig Lebensräume und kaum Nahrungsangebot bietet. Lediglich Haussperlinge können auf der Fläche Futter finden. Es wurden Zwergfledermäuse beobachtet, vereinzelt auch Große Abendsegler und Breitflügelfledermäuse. Letztere beiden wurden bei Überflügen des Geländes erfasst, die Planungen ergeben kein bis ein geringes Konfliktpotenzial.</p> <p>Des Weiteren wurden acht Vogelarten beobachtet, die auf dem Plangebiet oder in seiner unmittelbaren Nähe brüteten. Davon brüten Star, Ringeltaube und Nebelkrähe in der Umgebung des Plangebietes. Zwei Amselpaare brüteten am Rand des Plangebiets. Auf dem Plangebiet brüteten je ein paar Blau- und Kohlmeisen. Sie sind Höhlenbrüter, weshalb in Ermangelung von Baumbestand von einer Brut in Nistkästen auszugehen ist. Die Brutplätze von Hausrotschwanz und Haussperling auf dem Gelände konnten nicht lokalisiert werden, wären im Falle eines Verlusts aber zu kompensieren. Lediglich der Star ist in der Roten Liste Deutschland als gefährdet geführt. Es wurden keine Nachtigallen oder Turmfalken beobachtet.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------|--|---|---|
| | <p>In der Gegend gibt es viele Mauersegler, die nur schwer genügend Lebensraum finden, weil zu viele ihrer Nistplätze versiegelt werden oder verschwinden, wenn ein modernes Gebäude ein altes ersetzt.</p> <p>Jede Baumaßnahme an den Uferhallen bietet die Möglichkeit, diese Lebensräume drastisch zu vergrößern. Man würde sich wünschen, dass bei der Gestaltung der Architektur eine ehrgeizige Anzahl von Tierplätzen vorgesehen wird, eher Hunderte, nicht Zehner.)</p> | | <p>Insgesamt wird eine Kompensation von eventuell gefährdeten Brutplätzen durch beispielsweise eine angemessene bauliche Gestaltung der Fassaden oder die Installation von Nistplätzen wie Nistkästen als angemessen bewertet.</p> <p>Die Auswirkungen auf vorkommende Arten werden im Umweltbericht dargestellt, der im weiteren Verlauf des Verfahrens angefertigt wird. Mittels der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans (s. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 2a S. 2 Nr. 2, S. 3 BauGB).</p> |
| Nachhaltigkeit | <p>Abriß und Neubau seien klimaschädlich. Wer heute neu baut, müsse den Klimawandel berücksichtigen: Dies gelte hinsichtlich des Materials (ökologische Baustoffe) und Energieeffizienz der geplanten Gebäude sowie bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen. Die Eigentümer*innen sollen dem Bezirk Rechenschaft über einen klimagerechten Bauplan liefern. Dieser solle auch den Erhalt der Gebäude über längere Zeit belegen.</p> <p>Es werden Blockkraftwerke für eine energiearme Heiz- und Warmwasserversorgung sowie Solaranlagen auf dem Dach gefordert. Passivhausbau könne bis zu 80 % von Energieverlust einsparen, gerade bei einer Bebauung von 13 Geschossen. Wenn die Halle für Künstler gehalten werden solle, dann müsse die Halle auch umformbar werden. Künstler*innen seien schließlich keine Busse, Trams oder Pferde.</p> | <p>45.1, 134.2, 143.4, 358.5, 409.7, 484.14, 521.8, 521.11, 522.8, 522.11, 554.8, 554.10, 556.8, 556.10, 562.8, 562.10, 565.8, 565.10, 593.2, 654.8, 654.10, 657.8, 657.10, 658.8, 658.10, 659.8, 659.10, 663.8, 663.10, 691.3, 720.8, 720.10, 736.5, 779.8, 805.8, 805.10, 806.2</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Begründung Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung fest. Die Bau- und Abrisskosten sowie Materialbeschaffung und -prüfung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und obliegen der privaten Vorhabenträgerin bzw. sind Teil der nachgelagerten Baugenehmigung. Gleiches gilt für die Ausstattung des Geländes. Aus dem Denkmalschutzgesetz ergibt sich der Erhaltungsgrundsatz für die bestehenden Gebäude.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|----------|----------------------|---|
| <p>Die nachteiligen Effekte in Bezug auf Boden und Wasser könnten selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Aussagen zur Wassersparsamkeit und Wärmeabsorption des Bauvorhabens blieben ebenfalls aus. Hohe ökologische Kosten hätte das Projekt auch insofern, als der Wohnungsneubau enorme Mengen an Material und Energie verschluckte, was Berlins Klimazielen eindeutig entgegenstehe, worauf Umweltverbände, etwa der BUND Berlin, wiederholt hingewiesen hätten. Hochpreisige Wohnungen in exklusiver Lage seien daher in jeder Hinsicht der falsche Weg: Weder trügen sie dazu bei, das Problem bezahlbaren Wohnraums zu lösen, noch leisteten sie einen Teil zu einem grünen Stadtbau, um der eskalierenden Klimakrise zu begegnen. Ganz im Gegenteil, sie verschärfen beide Krisen zusätzlich.</p> <p>Electrical car Charging points should be built. We need to use the opportunity to move with the times and help the switch over to electric cars.</p> <p>All external lighting and shared space lighting should be LED lighting to use less electricity and keep the electricity costs for the renters down.</p> <p>The build should have to source the most sustainable building materials they can, and prove they searched for the most sustainable and not the cheapest.</p> <p>(Übersetzung: Es sollten Ladestationen für Elektroautos gebaut werden. Wir müssen die Gelegenheit nutzen, um mit der Zeit zu gehen und die Umstellung auf Elektroautos zu unterstützen.</p> <p>Die gesamte Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume sollte aus LED-Leuchten bestehen, um weniger Strom zu verbrauchen und die Stromkosten für die Mieter niedrig zu halten.</p> <p>Der Bauherr sollte die nachhaltigsten Baumaterialien auswählen und nachweisen, dass er sich für die nachhaltigsten und nicht für die billigsten entschieden hat.)</p> | | | <p>Unabhängig von Bauleitplanverfahren schreibt das Sozialgesetz Berlin ab dem 1.1.2023 eine Bedeckung von mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Neubaus mit Photovoltaikanlagen vor.</p> <p>Bei der Einstellung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Abwägung sind der schlechte bauliche Zustand der Bestandsgebäude, der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes und das Gebot der Innenentwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Mit den künftigen Neubauten sowie der geplanten Sanierung der Bestandsgebäude sollen funktionale und zeitgemäße Räumlichkeiten für die Nutzenden entstehen, die zudem heutigen modernen baulichen Standards auch im Hinblick auf die Energieeinsparung (s. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie) entsprechen. Sie erfüllen insofern auch den Nachhaltigkeitsgrundsatz.</p> <p>Eine kompaktere Bauungsstruktur hilft zusätzlich, den Energiebedarf zu reduzieren. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Kultur und Gewerbe vermindert aufgrund des gut angeordneten Standorts im Ortsteil zusätzliche Wege, als wenn die erforderlichen Flächen an anderen Standorten umgesetzt werden müssten. Dies fördert auch einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Energie und Flächen. Im Sinne der Innenentwicklung kann durch die Nachverdichtung des Gebiets mit dringend benötigtem Wohnraum zudem die Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Wohnungsneubauten am Stadtrand reduziert werden.</p> <p>Weiterhin ist der hohe Versiegelungsgrad mit Hinsicht auf die Anpassung der Folgen des Klimawandels problematisch zu sehen. Einerseits bedarf es eines Wasser-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>Es wird um die Vorlage eines Nachhaltigkeitskonzepts für den Erhalt des sozialen Milieus gefordert. Kunst und Panke seien Standortfaktoren und trügen für den Investor zur Attraktivität bei. Deshalb wird gefragt, inwieweit das Bauvorhaben ein Mehrwert für die Nachbarschaft habe. Es wird eine nachhaltige Entwicklung des Kiezes und keinesfalls unter dem alleinigen Gesichtspunkt der kurzfristigen Gewinnmaximierung gefordert. Ein Bebauungsplan ohne Aussagen zu Nachhaltigkeitsaspekten (technisch, energetisch, verkehrlich, sozial) wäre heute nicht mehr möglich. Es wird gefragt, wie sich die Idee und Notwendigkeit von Nachhaltigkeit mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen vertragen, dass es aufgrund fehlender Parkplatzplanung geben werde.</p> | | <p>managements für den Abfluss von Niederschlagswasser, insbesondere im Falle von häufiger zu erwartenden Starkregenereignissen. Für die Planung gilt hier das Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetzes, was besagt, dass Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht versickert werden soll. Im Plangebiet gibt es bisher kaum entsiegelte Flächen und die Faktoren Denkmal- und Bodenschutz sind auf dem Gelände zwingend zu beachten. Inwiefern Flächen für eine Entsigelung zur Verfügung stehen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht und die Abwägung eingestellt (siehe: Abwägung Entsigelung S.100). Andererseits ist die Aufheizung des Plangebietes über versiegelten Flächen schädlich für das Mikroklima des Gebiets und kann gesundheitsgefährdende Auswirkungen auf die Anwohner haben (siehe: Abwägung Mikroklima S.97).</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung der ansässigen Nutzungen trägt dazu bei, diese langfristig zu erhalten. Davon profitieren auch die Nachbarschaft und ihre Entwicklung, der die bekannten Angebote erhalten bleiben und diese weiterhin nutzen kann (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S.37). Der Umgang mit bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen wird im nachgeordneten Bauantragsverfahren behandelt (siehe: Abwägung Stellplätze/ruhender Verkehr/Tiefgarage S.105). Das erwartete Verkehrsaufkommen wird im Aufstellungsverfahren untersucht werden (siehe: Abwägung erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärmbelastung, Luftverschmutzung) S.107).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---------------------------------|--|---|--|
| Bau-/Abrisskosten | Es wird gefragt, ob die präzisen Abrissarbeiten und der Überbau unter Denkmalschutz nicht enorme Kosten verursachen würden, mit denen ein Mehrfaches an Nutzraum am Stadtrand geschaffen werden könnte. Insgesamt sei eine Bebauung nach derzeitigem Beschaffungspotential von Material und Personal nicht sinnvoll. Die angespannte weltweite Situation sollte nicht verschärft werden. | 128.3, 161.5 | <p>Wird nicht gefolgt Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p>Begründung Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung fest. Die Bau- und Abrisskosten sowie Materialbeschaffung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und obliegen der privaten Vorhabenträgerin in der nachgelagerten Planumsetzung.</p> |
| Freiraumversorgung/ Grünflächen | Es wird gefragt, ob die Einflüsse auf das Naherholungsgebiet entlang der Panke geprüft wurden. Die Planung würde das Erholungspotenzial der Grünflächen z. B. hinter dem Gericht und entlang der Panke mindern. Das Naherholungsgebiet entlang der Panke würde zerteilt werden. Freiflächen und Dachflächen, ggf. auch Wandflächen müssen mit örtlichen Pflanzen begrünt werden. Dieses sei bei Neubauten allgemein nur selten sichtbar. Hier habe die Bauleitplanung verbindlich festzulegen, Grünflächen auch am oder auf den Gebäuden anzulegen. Hierzu böten sich auch die ehemaligen BVG-Hallen bestens an. Alternativ seien die Dachflächen für Energiegewinnung zu nutzen. Durch das Schließen des Gebiets an der Uferstrasse (Bauteile Nr. 17, 18, 19, 20) werden öffentliche Räume (teil)privatisiert. Es käme zum Verlust der Freiräume in der Innenstadt. Nicht jede Freifläche müsse bebaut werden. Die Infrastruktur Berlins sei jetzt schon überlastet. Es fehle ein Ausgleich an Grünflächen. Es wird gefordert, zuerst Infrastruktur auszubauen, bevor weiter verdichtet werde. Verdichtung nur, | <p>4.4, 93.1, 180.4, 249.3, 282.1, 289.3, 301.6, 319.4, 356.7, 368.1, 379.3, 397.4, 431.6, 484.5, 502.2, 552.4, 582.9, 644.2, 700.7, 743.6, 784.3, 808.7,</p> <p>52.4, 143.5, 196.3, 255.3, 284.1, 295.4, 311.4, 334.3, 360.5, 370.8, 386.9, 425.2, 451.4, 484.10, 533.6, 557.4, 604.7, 677.4, 703.2, 752.3, 807.5, 815.4,</p> <p>61.2, 169.2, 245.5, 268.4, 286.3, 298.3, 318.2, 345.5, 365.7, 377.1, 388.9, 428.3, 484.2, 500.3, 548.4, 579.3, 615.4, 684.2, 704.7, 767.4, 807.7, 820.4</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Begründung Die Bereitstellung sozialer und grüner Infrastruktur obliegt grundsätzlich dem Bezirksamt Mitte und kann beispielsweise im Rahmen der bezirklichen Grünflächenplanung planerisch bewältigt werden. Der Abbau des bestehenden Versorgungsdefizits an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen, da hier keine entsprechenden öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen. Mit dem Pankegrünzug und dem Gerichtspark stehen, für durch die Planung entstehende Bedarfe, zwei wohnungsnahen Grünflächen in unmittelbarer Nähe zur Ver-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>wenn genug Grün- und Erholungsflächen erhalten und zusätzlich gegeben werden.</p> <p>Es käme zu einer Übernutzung der wenigen Grünanlagen. Es sei hinlänglich bekannt, dass eine starke einseitige Nutzung - ohne Rücksichtnahme auf Teilaspekte des täglichen Lebens von Bewohnern eines Quartiers zu Ghettoisierungen führe, zu Radikalisierung und zu Verarmung der Lebensqualität. Dazu gehören auch (...) Freiflächen.</p> <p>Es wäre zudem für die gesamte Umgebung ein Mehrwert, wenn der Uferstreifen der Panke vom Ende bis zur nächsten Kreuzung (Martin-Opitz-Straße/Schönstedtstraße) mit in das Konzept einbezogen und für die Öffentlichkeit als Erholungsgebiet zugänglich gemacht werden würde. Die Uferstraße solle dabei zwischen Martin-Opitz-Straße und Exerzierstraße als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet und der Raum nicht als Parkplatz genutzt werden.</p> <p>Statt einer Zufahrtsstraße für das neu konzipierte Areal Uferstrasse 8 solle dort eine Grünflächenenerweiterung des Pankeufers, die ab Uferstrasse 7 beginnt und bis zur Martin Opitz führt, entstehen. Für das menschliche Ohr könne nur so eine zusätzliche Lärm-, Verkehrs- und Schadstoffbelastung verhindert werden.</p> <p>Derzeit könne die Uferstraße - obwohl verkehrsbelastete Straßen wie Badstraße und Pankstraße nicht weit sind - gar als Ruhepol bezeichnet werden; durch die Grünfläche auf der Rückseite des Rathauses, die Panke und eben die nicht so dicht bebauten Straße. Den Anwohner*innen solch ruhigere Gegenden und damit Lebensqualität zu nehmen - was durch die Umsetzung des Bauvorhabens passieren würde - sollte dringendst vermieden werden.</p> | | <p>fügung). Mit dem Leopoldplatz (zu Fuß ca. 1,1 km entfernt) und dem Max-Josef-Metzger-Platz (zu Fuß ca. 1,3 km entfernt) sind weitere mittelbare wohnungsnahen Grünflächen vorhanden. Zudem stehen der Volkspark Humboldtthain (ca. 1,2 km Entfernung) und der Schillerpark (ca. 1,9 km Entfernung) als siedlungsnahen Grünflächen zur Deckung der Erholungsbedarfe zur Verfügung. Das Plangebiet selbst befindet sich in privatem Besitz. Zudem ist es bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Dementsprechend werden die Anforderungen einer öffentlichen Grünfläche mit Erholungsfunktion im Sinne des Gesetzes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz) nicht erfüllt.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt jenseits der Panke und grenzt nur indirekt an die dort vorhandenen wohnungsnahen Grünanlagen inklusive Pankegrünzug an. Wie die geplante Bebauung die Erholungsfunktion der Liegewiese Panke/Orthstraße bzw. den Gerichtspark beeinträchtigen soll, erschließt sich schon deshalb nicht, da sich zwischen der Grünfläche und dem Plangebiet bereits Gebäude befinden. Da keine öffentlichen Grünflächen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist eine Kompensation der Erholungsfunktion von Grünflächen nicht notwendig. Darüber hinaus stehen einer Begrünung der Bestandsbebauung im Plangebiet die Belange des Denkmalschutzes entgegen. Dies gilt auch für die Nutzung der Dächer durch Solaranlagen. Das Solargesetz Berlin schreibt jedoch ab dem 1.1.2023 eine Bedeckung von mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen für Neubauten vor. In Bezug auf die Neubauten werden die Möglichkeiten der</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------------|---|---|--|
| Klima- und Umweltschutz | | | Begründung und Aufstellung von Solaranlagen im weiteren Verfahren geprüft und die Belange unter- und gegeneinander abgewogen. Die Uferstraße ist nicht Teil des Plangebietes. Die Einteilung ihrer Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 1-112a. |
| Klima- und Umweltschutz | <p>Das Land Berlin habe den Klimanotstand erkannt und trotzdem würden solche Pläne ohne ein starkes nachhaltiges Konzept genehmigt. Das mache im Zusammenhang mit der Klimakrise sehr große Sorgen: Noch mehr Autos und eine Riesenbaustelle neben den Panke. Es sei zumindest nicht einsehbar, inwiefern Baumaßnahmen dazu beitragen sollen. Klima und Umwelt zu schützen - was oberste Priorität hätte. In Zeiten des Klimawandels noch mehr Flächen in der Großstadt zu versiegeln und zu bebauen sei der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Bevölkerung sicherlich nicht zuträglich.</p> <p>Man mache sich Sorgen um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von ca. 1500 Autos pro Tag bezüglich Lärmbelastung, Luftverschmutzung. Das sei ein falscher Schritt um Klimaneutralität im Bezirk Mitte zu erreichen.</p> <p>In einer Zeit, in der man aufgrund des Klimawandels immer häufiger mit globalen Pandemien konfrontiert werde, müsse die Gesundheit und die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger ganz oben auf der Prioritätenliste der Stadt stehen. Dieses Projekt gefährde nicht nur das Wohlergehen der Wähler/innen, sondern würde auch die Auswirkungen jeder Krise, die die Stadt durchmachen muss, verschlimmern.</p> <p>Es wird eine Aufforderung zur Vorlage eines klimagerechten Bauplans, der einen Ausgleich in der Bebauung dafür mitdenke, ausgesprochen. Gefragt wird, ob eine Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen vorgesehen sei. Es wird auf den STEP Klima verwiesen, mit Beispielen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie die Einrichtung von</p> | <p>56.2, 244.4, 245.4, 258.3, 259.5, 302.1, 321.3, 345.6, 352.3, 366.3, 392.8, 477.2, 484.6, 521.11, 522.11, 554.10, 556.10, 562.10, 565.10, 582.8, 626.5, 654.10, 657.10, 658.10, 663.10, 691.1, 699.10, 720.10, 720.12, 691.5, 743.10, 745.8, 731.4, 749.8, 805.10, 779.5, 811.5, 832.3, 806.1,</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie eine faunistische Erfassung liegen vor.</p> <p>Begründung Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, insbesondere „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Auch die Wechselwirkungen verschiedener Belange untereinander sind im Rahmen der Aufstellung zu prüfen. Die Innenentwicklung, der schonende Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen dabei insbesondere dem Umweltschutz (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Diese Kriterien erfüllt der Bebauungsplanentwurf. Die Belange des Umweltschutzes werden erhoben, geprüft und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. §</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>intensiv begrünten blau-grünen Dächern bzw. von intensiv-begrünten Dächern mit Retentionsfunktion (S. 30 f.) und zur Gestaltung von Fassadenbegrünung (S. 36 f.). Diese Maßnahmen (dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Baumerhalt, zusätzliche Pflanzung von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung) würden auch den Zielen des STEP Klima für das Plangebiet entsprechen und in hohem Maße zur Schaffung von gesundem Wohn- und Arbeitsverhältnissen in dem stark hitzebelasteten Gebiet beitragen.</p> <p>Es solle die Energieautarkie des Gebäudes erreicht werden mit flächendeckender Photovoltaik auf den Dächern und an geeigneten Fassaden.</p> <p>In der aktuellen Entwurfsfassung des B-Planes könne es zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte und unkalkulierbarer Umweltauswirkungen kommen. Es seien erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.</p> <p>Das Bauvorhaben würde den Versiegelungsgrad erhöhen und der Versickerungsgrad für die Bezirksregion dementsprechend verringern. Aussagen darüber, wie dieses Bauvorhaben zur Minderung des geltenden Klimanotstandes beitragen, blieben aus. Angesichts des ausgerufenen Klimanotstandes durch die Bezirksverordnetenversammlung von Mitte (Drucksache 2035/V), ein unhaltbarer Mangel des Bauvorhabens und seiner Begründung.</p> <p>Intensive Dachbegrünungen mit ihren wichtigen Ökosystemdienstleistungen wie Kühlung und Feinstaubbindung trügen auch zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet bei. Letztere würde besonders durch ein Biodiversitätsdach gefördert, bei dem ein Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 10-20 cm aufgetragen und zusätzlich Strukturelemente, wie Holz und Steine, eingebracht werden, wodurch wertvolle Mikrohabitate entstehen könnten. Die Bezirke Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg hätten bereits solche Biodiversitätsdächer in den Bebauungsplänen 11-118 VE und 7-98 VE festgesetzt.</p> | | <p>2a S. 2 Nr. 2, S.3 BauGB) und wird im Verlauf des Aufstellungsverfahrens angefertigt werden.</p> <p>Auch die Erfordernisse des Klimawandels fließen im Rahmen des Umweltberichts und der Abwägung der Umweltbelange ein. Dabei sollen sowohl Maßnahmen der Klimaanpassung als auch des Klimaschutzes berücksichtigt werden (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB).</p> <p>Die Bestandsgebäude sind baulich wie energetisch gesehen nicht auf dem heutigen Stand der Technik. Ziel der Planung ist der Erhalt des Denkmals sowie eine gezielte bauliche Ergänzung. Die Planung orientiert sich dabei an den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer effizienten, multifunktionalen und nachhaltigen Nutzung von innerstädtischen Flächen unter Berücksichtigung der Schaffung neuer Flächen für den Wohnungsneubau sowie des Überwiegens des Erhalts der Bestandsnutzung. Sie setzt insofern die Anforderungen an das Gebot der Innenentwicklung um. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Nachverdichtungen auf einer nahezu vollversiegelten Fläche den Versiegelungsgrad erhöhen (siehe: Abwägung Entscheidung S.100).</p> <p>Unter Berücksichtigung des baulichen Zustands weisen die Bestandsgebäude einen schlechten Standard in Bezug auf den Energie- und Wärmebedarf auf. Mit den Neubauten werden zeitgemäße Räumlichkeiten für bestehende und neue Nutzende entstehen. Diese müssen zudem den heutigen modernen baulichen Standards auch im Hinblick auf die Energieeinsparung entsprechen (Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen mög-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>Auch wenn nur wenige Bäume für die Neubebauung gefällt werden sollten, sei dies möglichst zu vermeiden. Durch die Trockenheit der letzten Jahre seien bereits viele Stadtbäume verloren gegangen, so dass jeder etablierte Baum erhalten werden solle. Neu gepflanzte Bäume bräuchten viele Jahre, bis sie die Ökosystemdienstleistungen von Altbäumen bereitstellen könnten und es sei auch nicht sicher, ob sie dieses Lebensalter überhaupt erreichen könnten, da sie durch lange Dürreperioden schlechtere Bedingungen hätten, sich zu etablieren.</p> <p>Insgesamt bedeute der Neubau für die Umgebung Lärm, Umweltverschmutzung und Verdrängung.</p> <p>Klimatechnisch könne es nicht richtig sein die Stadt immer höher und kompakter zu bebauen. Es müsse auch mal Baulücken und Flachbauten geben damit die Stadt atmen könne. Der Plan baue auch zusätzlich Windschneisen zu, die aber im Hinblick auf Klimawandel und Hitze in der Stadt wichtig wären, weil mehrstöckige Gebäude entständen, wo derzeit nur ein- bis zweistöckigen Bauten vorhanden wären.</p> | | <p>Am liebsten sparsamen Einsatz von Energie). Die energetische Erleichterung der Bestandsgebäude muss unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgen. Die Stadtentwicklungspläne, darunter auch der StEP Klima 2.0, sind im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).</p> <p>Die kompaktere Bebauungsstruktur hilft, den Energiebedarf zu reduzieren. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Kultur und Gewerbe vermindert zusätzliche Wege. Die Bebauung bereits versiegelter Flächen fördert auch einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Energie und Flächen. Im Sinne der Innenentwicklung kann durch die Nachverdichtung des gut angelegten Innenstadtbereiches mit dringend benötigtem Wohnraum zudem die Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Wohnungsneubauten am Stadtrand reduziert werden.</p> <p>Für die Neubauten gilt das Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetzes. Niederschlagswasser soll soweit wie möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht versickert werden. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad und eine langjährige gewerbliche Nutzungsgeschichte mit entsprechendem Gebäudebestand und entsprechender Bodenbelastung auf. Da es bisher kaum entsiegelte Flächen gibt und die Faktoren Denkmal- und Bodenschutz auf dem Gelände zwingend zu beachten sind, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht, inwiefern Flächen für eine Entsigelung zur Verfügung stehen. Das Ergebnis wird in die Abwägung eingestellt (siehe: Abwägung Entsigelung S.100).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | <p>Auch die Vorgaben des Solargesetzes Berlin zur Bedeckung von Dächern mit Photovoltaik, müssen für Neubauten ab dem 1.1.2023 eingehalten werden. Einer Begrünung und der Aufstellung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf der Bestandsbebauung stehen die Belange des Denkmalschutzes sowie statische Betrachtungen (insbesondere bei Substrat mit einer großen Schichtdicke) entgegen. Die Begrünung der Neubauten wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Vorhandene Laubbäume, Waldkiefern, sowie Walnuss und Türkische Baumhasel sind durch die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung) geschützt, wenn sie in einer Höhe von 1,30 m einen Stammumfang von 80 cm aufweisen (oder einen Mindestumfang von 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen). Um den geschützten Baumbestand im Plangebiet zu erheben, wurde eine Baumkartierung angefertigt. Die genannten Kriterien werden im Plangebiet von acht von insgesamt elf Straßenbäumen erfüllt. Davon stehen je vier an Gottsched- und Uferstraße. Bei Beschädigung oder Verlust dieser Bäume müsste ein Ausgleich stattfinden. Auf dem Gelände der Uferhallen selbst befinden sich keine Bäume. Eventuelle Baumneupflanzungen auf dem Gelände müssten ggf. unter Prüfung des Denkmalschutzes geprüft werden.</p> <p>Die zwischenzeitlich geänderten Planungen sehen eine deutlich reduzierte Neubaumasse und keine Bebauung vor, die die Höhe der Umgebungsbebauung übersteigt (siehe: Abwägung Baufläche Dichte S.6). Die Auswirkungen auf eventuell vorhandene Windschneisen werden</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|--|
| | | | <p>im Verlauf des Verfahrens geprüft. Der Bereich zwi- schen Plangebiet und Pankegrünzug ist bereits über- wiegend bebaut. Das Gebiet wird als bioklimatisch un- günstig bewertet (vgl. Umweltatlas Klimaanalysekarten 2022 Geoport). Die Kaltluftstromdichte ist mit 3-7 [m³/(m*s)] eher gering und verläuft nur entlang der Ufer- straße, ein Zustrom auf das gesamte Gelände erfolgt nicht (vgl. Karte Kaltluftstromdichte 2022 um 04:00 Uhr Geoport). Die nächtliche Abkühlung des Geländes be- trägt ca 0,5K pro Stunde. Inwiefern die Bebauung den nächtlichen Luftaustausch oder eventuelle Kaltluft- schneisen beeinflusst, wird im Rahmen des Verfahrens geprüft.</p> <p>Zum Verkehrsaufkommen siehe Abwägung erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärmbelastung, Luftverschmut- zung) S.107; zum Lärm- und Immissionsschutz siehe Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen / Immissions- schutz S.50.</p> |
| Mikroklima | <p>Rückzugsorte der Natur müssten unbedingt erhalten werden, um der Erhitzung der Stadt entgegen zu wirken. Es würde nicht deutlich werden, auf welche Art Brache oder extensiv genutzte Fläche entsiegelt werden könnten. In Anbetracht des Zieles der Verbesserung eines Mikroklimas, des globa- len Klimawandels und der Notwendigkeit (...) sollten hierzu umfangreiche Maßnahmen erfolgen.</p> <p>Hochhäuser würden das Klima in der Stadt verändern: stär- kere, sturmartige Luftbewegung (siehe MDR-Hochhaus Leipzig), Staubaufwirbelung. Verstärkte Turbulenzen durch das 13-stockige Gebäude werden befürchtet. Der Plan baue auch zusätzlich Windschneisen zu, die aber im Hinblick auf Klimawandel und Hitze in der Stadt wichtig</p> | <p>93.2, 516.1, 244.4, 633.4, 739.3, 815.6, 356.7, 124.2, 368.1, 691.3, 779.3, 824.4, 484.6, 143.2, 551.6, 731.4, 806.2, 832.3</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im wei- teren Verfahren geprüft. Eine Biotoptypen- und Baum- kartierung sowie eine faunistische Erfassung liegen vor.</p> <p>Begründung Das Mikroklima kann einen Einfluss auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Gesund- heit des Menschen haben und ist deshalb ein Belang, der im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen ist (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7c BauGB). Die Ausnutzung</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>wären, weil mehrstöckige Gebäude entstünden, wo derzeit nur ein- bis zweistöckigen Bauten vorhanden wären. Durch die Art der Bebauung und teils für das Gebiet ungewohnte Höhe des Objektes (bis 13 Geschosse) werde eine Veränderung des Mikroklimas (durchaus nachvollziehbar an andern Neubauten im Bezirk und in anderen Bezirken) erwartet.</p> <p>Eine Begrünung oder ein natürlicher Ausgleich der Bebauung durch Bäume/Grünanlagen reiche nicht aus, um auch die Klimafolgen einer zusätzlichen Bebauung und damit auch lokalen Temperatursteigerung auszugleichen.</p> <p>Die nachteiligen Effekte in Bezug auf Boden und Wasser könnten selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Aussagen zur Wassersparsamkeit und Wärmeabsorption des Bauvorhabens blieben ebenfalls aus. Es wird verwiesen auf den STEP Klima KONKRET1 mit Beispielen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie die Einrichtung von intensiv begrünten blau-grünen Dächern bzw. von intensivbegrünten Dächern mit Retentionsfunktion (S. 30 f.) und zur Gestaltung von Fassadenbegrünung (S. 36 f.). Intensive Dachbegrünungen mit ihren wichtigen Ökosystemdienstleistungen wie Kühlung und Feinstaubbindung tragen auch zur Erhöhung der Biodiversität im Planungsgebiet bei. Letztere werde besonders durch ein Biodiversitätsdach gefördert, bei dem ein Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 10-20 cm aufgetragen und zusätzlich Strukturelemente, wie Holz und Steine, eingebracht würden, wodurch wertvolle Mikrohabitate entstehen könnten. Die Bezirke Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg hätten bereits solche Biodiversitätsdächer in den Bebauungsplänen 11-118 VE und 7-98 VE festgesetzt. Auch wenn nur wenige Bäume für die Neubebauung gefällt werden sollten, sei dies möglichst zu vermeiden. Durch die Trockenheit der letzten Jahre wären bereits viele Stadtbäume verlobren gegangen, so dass jeder etablierte Baum erhalten werden sollte. Neu gepflanzte</p> | | <p>von Entseigelungs- und Begrünungspotenzialen kann einen Beitrag zur klimatischen Verbesserung leisten.</p> <p>Einer Begrünung der Bestandsbebauung stehen die Belange des Denkmalschutzes sowie statische Betrachtungen (insbesondere bei Substrat mit einer groben Schichtdicke) entgegen. Die Begrünung der Neubauten wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Einer großräumigen Entseigelung stehen die Belange des Denkmalschutzes, des Boden- und Wasserschutzes sowie der Erschließung entgegen.</p> <p>Zwar gilt für Neubauten das Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetzes. Niederschlagswasser soll soweit wie möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht versickert werden. Das Plangebiet weist jedoch einen hohen Versiegelungsgrad und eine langjährige gewerbliche Nutzungsgeschichte mit entsprechendem Gebäudebestand und entsprechender Bodenbelastung auf. Da es bisher kaum entsiegelte Flächen im Plangebiet gibt und die Faktoren Denkmal- und Bodenschutz auf dem Gelände zwingend zu beachten sind, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht, inwiefern Flächen für eine Entseigelung zur Verfügung stehen. Das Ergebnis wird in die Abwägung eingestellt (siehe: Abwägung Entseigelung S.100).</p> <p>Die Stadtentwicklungspläne, darunter auch der StEP Klima 2.0, sind im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--------------------|---|-----------------------------|--|
| | <p>Bäume brauchten viele Jahre, bis sie die Ökosystemdienstleistungen von Altbäumen bereitstellen könnten und es sei auch nicht sicher, ob sie dieses Lebensalter überhaupt erreichen könnten, da sie durch lange Dürreperioden schlechtere Bedingungen hätten, sich zu etablieren.</p> <p>Diese Maßnahmen (dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Baumerhalt, zusätzliche Pflanzung von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung) würden auch den Zielen des STEP Klima für das Plangebiet entsprechen und in hohem Maße zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in dem stark hitzebelasteten Gebiet beitragen.</p> <p>Es sei eine starke Verdichtung ausgerechnet direkt an einer gegen die Erhitzung der Stadt so wichtigen Grünzone entlang der Panke.</p> | | <p>Um die Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna abschätzen zu können, wurden eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie eine faunistische Erfassung durchgeführt. Die Biotoptypen- und Baumkartierung hat ergeben, dass das Gelände nahezu vollverteilt ist. Neben einem Ziergarten und Hochbeeten treten nur vereinzelt ruderale Vegetationsbestände auf. Vorhandene Laubbäume, Waldkiefern, sowie Walnuss und Türkische Baumhasel sind durch die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung) geschützt, wenn sie in einer Höhe von 1,30 m einen Stammumfang von 80 cm aufweisen (oder einen Mindestumfang von 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen). Die genannten Kriterien werden im Plangebiet von acht von insgesamt elf Straßenbäumen erfüllt. Davon stehen je vier an Gottsched- und Uferstraße. Bei Beschädigung oder Verlust dieser Bäume müsste ein Ausgleich stattfinden. Auf dem Gelände der Uferhallen selbst befinden sich keine Bäume. Eventuelle Baumneupflanzungen auf dem Gelände müssten ggf. unter Prüfung des Denkmalschutzes geprüft werden.</p> <p>Die zwischenzeitlich geänderten Planungen sehen eine deutlich reduzierte Neubaumasse und keine Bebauung vor, die die Höhe der Umgebungsbebauung übersteigt (siehe: Abwägung Baufläche Dichte S.6). Die Auswirkungen auf eventuell vorhandene Windschneisen werden im Verlauf des Verfahrens geprüft. Der Bereich zwischen Plangebiet und Pankegrünzug ist bereits überwiegend bebaut. Das Gebiet wird als bioklimatisch ungünstig bewertet (vgl. Umweltatlas Klimaanalysekar-ten 2022 Geoportal). Die Kaltluftstromdichte ist mit 3-7</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------------|--|--|--|
| <p>Entsiegelung</p> | <p>Angesichts des Klimawandels seien freie grüne Kühlungsflächen von unschätzbarem Wert. Man könne auch verstärkt auf Flachdächern Wohnraum aufstocken, die Versiegelung müsse eingedämmt werden.</p> <p>Das Bauvorhaben würde den Versiegelungsgrad erhöhen und der Versickerungsgrad für die Bezirksregion dementsprechend verringern. Angesichts des ausgerufenen Klimanotstandes durch die Bezirksverordnetenversammlung von Mitte (Drucksache 2035/V), sie dies ein unhaltbarer Mangel des Bauvorhabens und seiner Begründung. Es wird gefordert Brachen oder extensiv genutzte Flächen zu entsiegeln.</p> <p>In Anbetracht des Zieles, Wasser auch innerstädtisch versickern lassen zu können, sollten hierzu umfangreiche Maßnahmen erfolgen. Es solle untersucht werden, ob eine Regenwasserversickerung möglichst vor Ort erfolgen und somit eine lokale Umsetzung des Schwammstadt-Konzepts gelingen kann. Dazu sollten Entsiegelungspotentiale auf dem Gelände überprüft werden, die für eine Regenwasserversickerung und ggf. für eine Neupflanzung einzelner Bäume geeignet seien.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser könnten selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Aussagen zur Wassersparsamkeit und Wärmeabsorption blieben ebenfalls aus.</p> | <p>124.2, 258.3, 334.3, 431.7, 477.2, 600.2, 618.2, 691.5, 779.6, 807.6, 830.9, 832.2</p> | <p>[m³/(m*s)] eher gering und verläuft nur entlang der Uferstraße, ein Zustrom auf das gesamte Gelände erfolgt nicht (vgl. Karte Kaltluftstromdichte 2022 um 04:00 Uhr Geoport). Die nächtliche Abkühlung des Geländes beträgt ca 0,5K pro Stunde. Inwiefern die Bebauung den nächtlichen Luftaustausch oder eventuelle Kaltluftschneisen beeinflusst, wird im Rahmen des Verfahrens geprüft.</p> <p>Kenntrnsnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p><u>Begründung</u> Die Bodenversiegelung soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf das notwendige Maß reduziert werden (s. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Das Plangebiet weist bereits im jetzigen Zustand einen hohen Versiegelungsgrad auf. Wie eine Bebauung versiegelter Flächen zu einer weiteren Versiegelung beiträgt, kann nicht nachvollzogen werden. Der Neubau auf bereits versiegelten Flächen im Innenbereich entspricht dem Gebot der Innenentwicklung und wirkt so der zusätzlichen Versiegelung weiterer Flächen entgegen (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB).</p> <p>Die Ausnutzung von Entsiegelungs- und Begrünungspotenzialen kann einen Beitrag zur klimatischen Verbesserung und dem Umweltschutz beitragen. In diesem Zusammenhang gilt für die Planung das Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetz. Niederschlagswasser soll bei Neubauvorhaben soweit möglich vor Ort durch</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Die geplante Entsiegelung mit lokaler Regenwassernutzung werde hoffentlich verwirklicht.</p> <p>Man fragt, warum das Gelände derart nachverdichtet werden müsse, wenn zum Klimaschutz die Entsiegelung in einem derart dicht besiedelten Gebiet mehr als geboten wäre und wie genau zu mehr Klimaschutz und Biodiversität vor Ort beigetragen werden wolle.</p> <p>Wie wolle man absichern, dass Klima-, Umwelt- und Naturschutz wichtiger Teil der Planung bleiben, wenn im Abschnitt StEP Klima/StEP Klima KONKRET bereits angezeigt werde: "Ob und welche Maßnahmenbereiche innerhalb des Plangebiets Beachtung finden können, ist im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu ermitteln."</p> <p>Eine weitere Verdichtung und Versiegelung stehe im hohen Maße im Konflikt mit biodiversitätsfördernden Maßnahmen wie z.B. der Charta für Berliner Stadtgrün. In Zeiten des Klimawandels noch mehr Flächen in der Großstadt zu versiegeln und zu bebauen sei der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Bevölkerung sicherlich nicht zuträglich.</p> <p>The amount of concrete on the ground should be reduced, used to open up spaces to create wild gardens with the purpose of being there for insects.</p> <p>As proposal someone from Nabu and a representative provided by the Uferhallen Verein should work together with the architects and have a veto on any ideas regarding nature (in both the building and green spaces). They should be able to check over how the plans effect the nature already here and make sure everything is done to the full extent to provide many, many, more nature spaces as a result of any building work.</p> <p>These two people should be paid by the owners of go Uferhallen (8 hours a week for the duration of the planning stage and build at 50euros per hour are suggested). Plus, there should be a percentage of any money spent on building</p> | | <p>die belebte Bodenschicht versickert werden. Das Plangebiet weist jedoch einen hohen Versiegelungsgrad und eine langjährige gewerbliche Nutzungsgeschichte auf (ehemalige BVG-Hauptwerkstatt für Omnibusse und Straßenbahnen, Munitionsherstellung). Die Möglichkeiten von Entsiegelung und Versickerung und die daran geknüpften Anforderungen (u.a. des Boden- bzw. Wasserschutzes) werden im weiteren Verfahren untersucht.</p> <p>Einer großräumigen Entsiegelung stehen weiterhin die Belange des Denkmalschutzes sowie der Erschließung entgegen. Gleiches gilt für die Anpflanzung von Bäumen auf dem Gelände. Der Denkmalschutz umfasst auch Pflasterungen und Bodenbeschaffenheit (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78). Die Möglichkeiten der Entsiegelung und die daran geknüpften Bedingungen werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Die Stadtentwicklungspläne, darunter auch der StEP Klima 2.0, sind im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Freizeitanlagen, Spielplatzflächen und Erschließung werden im Rahmen des Bauantrags behandelt.</p> <p>Die Baustandards für Neubauten werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorgegeben. Die Verpflichtung von konkreten Arbeitnehmer*innen bzw. Dienstleister*innen ist kein Belang der Bauleitplanung, sondern obliegt der Vorhabenträgerin bzw. der Eigentümerin.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|------------------------|---|--|--|
| | <p>works here dedicated to making nature improvements. 15-30% of the total building budget are suggested. (Übersetzung: Auch die Menge an Beton auf dem Boden sollte reduziert werden, um Flächen zu öffnen und wilde Gärten anzulegen, die für Insekten da sind. Man schlägt vor, dass jemand vom Nabu und ein Vertreter des Uferhallenvereins mit den Architekten zusammenarbeiten und ein Vetorecht bei allen Ideen haben, die die Natur betreffen (sowohl im Gebäude als auch auf den Grünflächen). Sie sollten in der Lage sein, zu überprüfen, wie sich die Pläne auf die bereits vorhandene Natur auswirken und sicherstellen, dass alles in vollem Umfang getan wird, um viele, viele, viele weitere Naturräume als Ergebnis der Bauarbeiten zu schaffen. Diese beiden Personen sollten von den Eigentümern von den Uferhallen bezahlt werden. (Man schlägt 8 Stunden pro Woche für die Dauer der Planungsphase und den Bau zu 50 Euro pro Stunde vor) Außerdem sollte ein bestimmter Prozentsatz des Geldes, das für die Bauarbeiten ausgegeben wird, für die Verbesserung der Natur verwendet werden. Vorgeschlagen werden 15-30% des gesamten Baubudgets.)</p> | | |
| Verkehr | | | |
| Anlieferung (über LKW) | <p>Durch das Bauen und die Planung sei die Anlieferungen mit Materialien für die Künstler*innen sehr erschwert. Es wird gefragt, wie der Aussenraum zwischen den Gebäuden aussehe, wie Lieferverkehr, notwendige Spielplätze, Platz für Müllcontainer, Rad- und Fußgängerweg, Parkplätze, Feuerwehranfahrt auf dem wenigen Zwischenraum Platz finden sollen. Die geplante Zuwegung der Wohnungen erfolge direkt über die bestehenden Anlieferzonen und Freiflächen, die bei dieser Baumasse ohnehin zu gering sind. Es sei ausgesprochen wichtig, dass die ungestörte Zufahrt zu den Räumen auch mit LKW und Auflieger möglich ist. Teilweise</p> | <p>10.4, 14.3, 26.2, 114.3, 319.6, 412.5, 484.9, 509.1, 522.12, 536.4, 556.11, 565.11,</p> | <p>Wird teilweise entprochen Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt. Die Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung wird geprüft. <u>Begründung</u> Die Vorgaben und Anforderungen von gewerblicher Anlieferung werden in die Bearbeitung einfließen</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|---|--|
| | <p>würde es sich bei diesen Arbeiten um viele Tonnen schwere Objekte handeln, die sich nur mit schwerem Gerät bewegen ließen. Auch an den Wochenenden (auch sonntags) kämen regelmäßig Lieferungen und große Transporte. Wohnungen in direkter Nachbarschaft wären fahrlässig, denn der Durchgangsverkehr würde eine enorme, nicht auszuhaltende Belastung für Wohnende und Gewerbetreibende darstellen. Kunstproduktion inklusive Anlieferung könne unter diesen Bedingungen nicht mehr stattfinden. Man fragt, ob überhaupt noch Zugang zu den Ateliers und Freiflächen für Nicht-Ansässige möglich sei. Man würde gerne wissen, wie die Außenflächen aufgeteilt werden, um den Bestandsmietern weiterhin uneingeschränkter Zugang zu ihren Arbeitsräumen zu gewährleisten. Der schmale und einzige Durchgangsbereich zum südlichen Hinterhof sei gerade mal so breit dass ein großer LKW diesen passieren könne (geschätzt 3 m). Wie solle diese Gefahrenstelle bei einer erhöhten Nutzer*innenanzahl abgesichert und geregelt werden.</p> <p>Die Anlieferung sei für materialbasiertes Gewerbe notwendig. Wie könne man sich bei dem hohen neu zu erwartenden Verkehrsaufkommen ein funktionales An- und Abliefern der gewerblichen Bereiche vorstellen. Besonders aber auch der stetige Durchgangsverkehr mit der notwendigen Garantie verkehrssicherer Spielbereiche für die Kinder der Anwohner sei eher auf den Gebieten, wie dem benachbarten ehemaligen Werksparkplatz (112b) möglich, welcher seit Jahren brach liege, anstatt an einem erfolgreich laufenden Kunst- und Kleingewerbebestandort. Bei jeglicher veranstaltungsbausteuerter Nutzung der Außenflächen wäre der Konflikt mit neuen AnwohnerInnen ebenso vorprogrammiert.</p> | <p>586.1, 594.2, 601.2, 604.10, 606.19, 606.31, 606.34, 606.36, 609.2, 616.3, 654.11, 657.11, 658.11, 659.11, 663.11, 704.8, 720.11, 805.11</p> | <p>und der Nachweis über die erforderlichen Flächen erbracht. Das Bezirksamt ist hierzu in Abstimmung mit der Generalmieterin, auch über die Menge und die Lieferzeiten des anfallenden Lieferverkehrs. Ob eine verkehrstechnische Untersuchung notwendig ist, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und ggf. beauftragt.</p> <p>Das Vorhaben ist nicht geeignet, einen signifikant erhöhten Durchgangsverkehr auszulösen. Dazu tragen die geringe Neubaumasse (siehe: Abwägung Baufläche Dichte S.6), die zwischenzeitliche Widmung der Uferstraße als Fahrradstraße sowie die nicht-mögliche Durchfahrt von Uferstraße zu Exerzier- bzw. Badstraße für PKW und LKW bei.</p> <p>Der Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Flächen wie Flächen für Spielplätze, Müllstellflächen und Feuerwehrzufahrten wird in nachgelagerten Bauantrags- und Genehmigungsverfahren erbracht.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung des Gebietes wird derzeit erstellt. Darin werden auch die anfallenden Liefer- und Personenverkehre behandelt. Das Ergebnis wird in die weitere Bearbeitung des Aufstellungsverfahrens einfließen.</p> <p>Das Gelände befindet sich trotz seines halböffentlichen Charakters in Privateigentum. Die künftige Zugänglichkeit für externe Besucher*innen könnte in einem Bebauungsplanverfahren nur über die Eintragung von Wege-rechten im Grundbuch garantiert werden. Da auch die Eigentümerin ihren ausdrücklichen Willen erklärt hat, die</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | <p>An einen Weg für Anlieferverkehr, Verkehr der Gewerke, Feuerwehruzufahrt müsse (über die Gottschedstrasse) gedacht werden. Dabei gelte es auch den zukünftigen Verkehr, den ein derart gewerbelastiger Standort bedeute, zu berücksichtigen und einen Ausgleich in der Bebauung dafür mitzudenken. Es wird gefragt, ob die Mauer zur Opitzstraße denkmalgeschützt sei und ob es Durchfahrten und Öffnungen geben werde. Das Gelände sei denkmalgeschützt. Es würde in seinem Charakter durch diese skizzierten geplanten Eingriffe extrem verändert, überbaut und für die Werkstätten und Ateliers unbrauchbar, indem Zufahrtswege und Lieferwege baulich versperrt würden. Das verträge sich überhaupt nicht mit dem was von Seiten der Politik den Kulturproduzent:innen in Aussicht gestellt wurde. Fahrradabstellflächen, Müllflächen, Biotopflächen, Erschließungswege etc. seien auf diesem Areal nur unter Verlust der Eigenart realisierbar. Die Werkhöfe würden zu Wohnhöfen.</p> | | <p>kulturellen Nutzungen vor Ort zu erhalten, besteht kein Anlass zur Annahme, dass das Gelände dem allgemeinen Zugang der Öffentlichkeit entzogen wird. Eine Enttragung von Wegerechten in das Grundbuch wird derzeit nicht angestrebt. Die Einfriedungsmauer entlang der Gottschedstraße ist ein denkmalwerter Bestandteil des Denkmalbereichs Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen (Gesamtanlage). Ob dort Öffnungen oder Durchgänge möglich sind, wird ggf. im Verlauf des weiteren Verfahrens zu klären sein. Eine Mauer zur Opitzstraße ist nicht bekannt.</p> |
| <p>Öffentliche Zugänglichkeit</p> | <p>Es wird gefragt ob der Zugang zu den Ateliers und Freiflächen für Nicht-Ansässige möglich sein werde. Die Offenheit des Geländes sei unerlässlich, da sie fördere, dass sich der Geist frei entfalten könne. Der Bauzeitenplan lege nahe, dass das Gelände auch nicht mehr öffentlich zugänglich sein werde und somit der Charakter des gesamten Geländes verschwinden würde.</p> | <p>408.1, 473.3, 606.19, 768.5</p> | <p>Wird nicht gefolgt Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen. Begründung Das Gelände weist einen halböffentlichen Charakter auf, befindet sich aber in Privateigentum. Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherung der ansässigen Nutzer*innen vor Ort unter größtmöglicher Beibehaltung der aktuellen Voraussetzungen und die vertragliche Entwicklung des Geländes. Um das Denkmal- und den Standort als Stätte von Kunstproduktion dauerhaft</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---|---|--|---|
| | | | erlebbar zu machen bzw. erlebbar zu erhalten, kann eine allgemeine Zugänglichkeit nur über die Eintragung von Wegerechten im Grundbuch garantiert werden. Da auch die Eigentümerin ihren ausdrücklichen Willen erklärt hat, die kulturellen Nutzungen vor Ort zu erhalten, besteht kein Anlass zur Annahme, dass das Gelände dem allgemeinen Zugang der Öffentlichkeit entzogen wird. Eine Eintragung von Wegerechten in das Grundbuch wird derzeit nicht angestrebt. |
| | Man fragt, ob die Mauer zur Opitzstraße denkmalgeschützt sei und ob es Durchfahrten und Öffnungen geben werde. | | Die Einfriedungsmauer entlang der Gottschedstraße ist ein denkmalwerter Bestandteil des Denkmalbereichs Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen (Gesamtanlage). Ob dort Öffnungen oder Durchgänge möglich sind, wird ggf. im Verlauf des weiteren Verfahrens zu klären sein. Eine Mauer zur Opitzstraße ist nicht bekannt. |
| | Es wird gefragt, ob die beliebten Stadtführungen und Denkmalbesichtigungen weiterhin möglich sein werden. | | Auf die zeitliche Durchführung von Baumaßnahmen, das private Angebot und die Durchführung von Stadtführungen und Denkmalbesichtigungen hat das Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss. |
| Stellplätze/ruhender Verkehr/Tiefgarage | Es wird gefragt, wie die Parkplatzsituation gelöst werden solle, bzw. wo die neuen Anwohner parken werden. Es sei so schon jetzt kein Platz vorhanden. Die Wohnenden könnten ihre Pkws und Fahrräder nirgends abstellen. Bereits jetzt sei der Parkraum in den angrenzenden Straßen nicht ausreichend, was oft zu unzulässigem Parken führe (z. B. in der Bornemannstraße). Das Vorhaben müsse daher mit der Schaffung von ausreichend Parkraum verbunden werden. | 5,4, 35,2, 97,7, 111,2, 132,7, 152,10, 154,10, 161,3, 165,9, 203,7, 204,7, 209,9, 212,8, 218,8, 222,8, 226,9, 229,8, 232,5, 240,2, 259,7, | Wird teilweise entsprochen Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt. Die Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung wird geprüft. |
| | | 260,7, 261,4, | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|---|
| | <p>Die Straßenflächen im Gebiet zwischen Schulstraße und Uferstraße/Badstraße seien bereits jetzt weit über der Kapazitätsgrenze: durch offenkundig dauerparkende Fahrzeuge wären die von der Schulstraße zur Uferstraße führende Martin-Opitz-Straße sowie die anderen Nebenstraßen in dem Gebiet faktisch nur einspurig befahrbar, mit zeitraubenden und umweltbelastenden Rückfahrmännern bei Gegenverkehr, Parkplätze wären nur nach ebenfalls zeitraubenden und umweltbelastenden Suchrunden zu finden. Angesichts dieser bereits jetzt weit unzureichenden Kapazität der öffentlichen Verkehrsflächen in dem betroffenen Gebiet sei fest davon auszugehen, dass die vorgesehene starke Verdichtung der Bebauung zu einer weiteren Verschärfung der Lage führen werde, mit deutlich zunehmender Lärm- und Luftverschmutzung nicht nur durch auf die zusätzlichen Anwohner angemeldete KFZ, sondern durch eine weitere Behinderung der Durchfahr- und Parkmöglichkeiten für alle anderen in das Gebiet einfahrenden KFZ, mit entsprechender Zunahme der 'Such-Runden' und Ausweichfahrten.</p> <p>Die verwinkelten Hinterhöfe, in denen gewerkelt werde, würden nicht mehr produktive Stätten des Austausches sein. Falls es so etwas noch gäbe, würden sich die Fahrräder für Autos bleiben ja in den Wohngebieten um die Ecke) und wenn einer der letzten Künstler noch unter freiem Himmel arbeiten möchte, sollte er vorher eine Plane auslegen, um keinen Dreck zu hinterlassen. Man bitte darum, diesen Ort (vielleicht auch unangekündigte) zu besuchen und das Treiben auf sich zu lassen wirken. Denn das sei der Grund, warum so viele Künstler aus aller Welt nach Berlin kämen. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (S.42 der Begründung) befürchtet wegen nächtlicher Fahr- und Parkbewegungen nahezu unüberwindliche Konflikte. Ein nächtliches Fahr- und Parkverbot, wie es</p> | <p>265.14, 277.1, 292.6, 295.8, 301.7, 308.11, 309.9, 311.9, 316.2, 319.2, 327.4, 331.2, 352.2, 360.9, 362.3, 365.6, 370.5, 386.8, 388.8, 409.7, 413.8, 420.2, 424.2, 436.8, 446.2, 451.8, 452.7, 459.8, 460.8, 470.11, 482.11, 497.8, 473.9, 502.4, 509.4, 510.3, 511.3, 512.3, 526.2, 527.9, 528.6, 529.3, 533.7, 538.4, 539.7, 544.8, 548.5, 552.5, 561.3, 571.5, 579.7, 585.5, 595.4, 606.37, 607.4, 614.3, 618.3, 620.9, 634.9, 635.12, 642.6, 643.8, 644.9, 656.2, 664.6, 666.6, 667.6, 668.6, 672.6, 674.6, 675.6, 677.8, 681.3, 695.5, 697.3, 698.7, 706.6, 707.6, 711.6, 712.6, 714.6, 715.6, 725.6, 727.2, 729.8, 730.6, 735.6, 740.6, 743.2, 743.8, 746.6, 759.6, 769.6, 775.6, 785.6, 788.4, 791.4, 794.2, 796.9, 800.9, 808.4, 813.3,</p> | <p>Begründung Der Umgang mit den bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätzen für Pkw und Fahrräder wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Entwürfe ist von einer verringerten Neubaumasse auszugehen (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6). Damit einher geht ein verringerter Bedarf an Stellplätzen gegenüber den ausgelegten Entwürfen. Ob eine verkehrstechnische Untersuchung notwendig ist um die verschiedenen vorgesehenen Nutzungen und deren Bedarfe auf dem Grundstück zu harmonisieren, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt. Eine schalltechnische Untersuchung, die u.a. Liefer- und Personenverkehre berücksichtigt, wird beauftragt. Die Ergebnisse werden das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 1-112a einfließen (siehe: Abwägung Immissionsschutz S.50).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|---|---|--|
| | <p>die Senatsverwaltung empfiehlt, würde insb. für mobilitätsbehinderte Gäste von Kulturveranstaltungen eine erhebliche Barriere darstellen, was die Möglichkeiten des Besuchs dieser Kulturveranstaltungen einschränke und damit die wirtschaftliche Existenz der Kultureinrichtungen gefährde.</p> <p>Angeblich sollen nur Menschen ohne Auto einziehen können. Es wird gefragt ob das das rechtlich überhaupt möglich sei.</p> <p>Es wird gefragt, ob es eine Tiefgarage geben werde. Keine Tiefgarage bedeute eine Menge Probleme, was Stellplätze anginge und die ruhige Lage sei gefährdet. Die Verkehrssituation würde sich bei 200 Mieteinheiten massiv verschlechtern. Eine Pflicht zur Einrichtung einer Tiefgarage mit einem Fahrzeug pro Wohnung wird für notwendig gehalten um die Gesamtstruktur des Quartiers und seiner öffentlichen Flächen nicht zu stören.</p> | <p>815.8, 816.2, 819.8, 820.8, 827.5, 831.6, 833.6, 834.6, 835.6, 836.6, 837.6, 838.6, 840.6, 841.6, 842.6, 843.6, 845.6</p> | <p>Die Auswahl der Mieter*innen obliegt der Eigentümerin und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Ob das Mietrecht die Einschränkung von Privatbesitz wie Pkw zulässt, kann nicht im Rahmen des Planungsrechts beurteilt werden. Die Anlage von Stellplätzen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft.</p> <p>Aus denkmalschutzfachlichen Gründen ist eine Tiefgarage unter dem Gelände nicht realisierbar (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78).</p> |
| <p>erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärmbelastung, Luftverschmutzung)</p> | <p>Es wird gefragt, was ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von ca. 1500 Autos pro Tag für Lärmbelastung, Luftverschmutzung, die Schulwege, den Kiez und das Naherholungsgebiet entlang der Panke bedeute.</p> <p>Ein Zuwachs an Fahrzeugen führe immer zu einer Luft- und Luftverschmutzung. Die Veränderung der verkehrlichen Nutzung der angrenzenden Infrastruktur durch das Vorhaben wäre in der Planung bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Man sei besorgt über den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens ohne einen Plan für Parkplätze.</p> | <p>24.2, 27.7, 29.7, 32.7, 35.7, 38.7, 41.7, 44.7, 47.7, 50.7, 53.7, 56.7, 59.7, 62.7, 65.7, 68.7, 71.7, 74.7, 77.7, 80.7, 83.7, 86.7, 89.7, 92.7, 95.7, 98.7, 101.7, 104.7, 107.7, 110.7, 113.7, 116.7, 119.7, 122.7, 125.7, 128.7, 131.7, 134.7, 137.7, 140.7, 143.7, 146.7, 149.7, 152.7, 155.7, 158.7, 161.7, 164.7, 167.7, 170.7, 173.7, 176.7, 179.7, 182.7, 185.7, 188.7, 191.7, 194.7, 197.7, 200.7, 203.7, 206.7, 209.7, 212.7, 215.7, 218.7, 221.7, 224.7, 227.7, 230.7, 233.7, 236.7, 239.7, 242.7, 245.7, 248.7, 251.7, 254.7, 257.7, 260.7</p> | <p>Wird teilweise entprochen Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird beauftragt. Die Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung wird geprüft. Die Aufteilung der Straßenflächen erfolgt nicht im Bebauungsplan 1-112a.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|---|
| | <p>Die geplante Nachverdichtung wirke sich auf die an die Grenzen ausgelastete Infrastruktur aus.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben entspreche nicht den Interessen der Anlieger. Die zusätzliche Verkehrs- und Gewerbebelastung komme den Anwohner nicht zugute und überstrapaziere ein sowieso schon überhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Badstr und Umgebung.</p> <p>Nicht unberücksichtigt bleibe der ökologische und ökonomische Aspekt des erhöhten Verkehrsaufkommens von "geschätzten" 1500 weiteren Fahrzeugen- was ein kollabieren des ohnehin schon überlasteten Verkehrsnetzes rund um die Uferhallen sichere. U.a. desaströse Staus, eine komplette Verdrängung der Radfahrenden und eine akustisch kaum mehr aushaltbare und im Grunde unzumutbare Gesamtsituation für alle Anwohner, welche auch eine absolute Gefährdung des Artenschutzes mit sich ziehe, scheinbar dadurch vorprogrammiert und werde somit zu einem weiteren Vergehen der schon ohnehin desolaten Verkehrspolitik Berlins.</p> <p>Das Bauvorhaben verspreche, das Verkehrsaufkommen an Pkw und damit zugleich die Lärmbelastung und Luftverschmutzung zu steigern – und das in einer Gegend, die mit Badstraße, Prinzenallee und Osloer Straße bereits jetzt massiv von Autos dominiert werde, während doch viel dringender in eine umfangreiche Fahrradinfrastruktur investiert werden müsse, damit die Mobilitätswende endlich an Fahrt aufnehme.</p> <p>Das Befahren des Kopfsteinpflasters durch PKW verursache zudem erhebliche Geräuschbelastungen, sodass auch insoweit eine zusätzliche Belastung für Anwohner zu erwarten sei.</p> <p>Die Straßen seien zudem teilweise eng (z.B. Uferstraße), was teilweise zu unübersichtlichen Verkehrssituationen führe (z. B. Uferstraße Ecke Gottschedstraße). Die Nutzung für</p> | <p>261.4, 286.6, 290.4, 295.7, 301.7, 308.11, 309.9, 319.3, 340.4, 352.2, 356.3, 360.8, 380.3, 386.8, 392.5, 396.5, 413.8, 415.9, 414.7, 414.7, 420.1, 420.3, 429.2, 434.4, 442.1, 448.5, 452.7, 456.2, 460.8, 461.4, 470.11, 481.3, 484.1, 496.7, 499.5, 507.5, 512.5, 519.2, 522.3, 527.8, 539.6, 541.3, 543.2, 544.7, 548.6, 551.5, 556.3, 561.2, 565.3, 571.4, 579.6, 582.4, 607.3, 620.8, 626.6, 634.8, 642.5, 643.7, 654.3, 657.3, 659.3, 661.3, 664.6, 665.6, 668.6, 672.6, 675.6, 681.2, 691.4, 693.7, 697.2, 698.6, 707.6, 706.6, 711.6, 712.6, 714.6, 715.6, 725.6, 728.4, 735.6, 736.6, 746.6, 746.6, 775.6, 785.6,</p> | <p><u>Begründung</u></p> <p>Die Planung für das übergeordnete Straßennetz 2030 der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt bewertet Schweden-, Bad- und Reickendorfer Straße als Straßen der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung). Ebenso Pankstraße und Prinzenallee. Straßen der Stufe II dienen der Verbindung von bezirklichen Hauptzentren oder der Anknüpfung an großräumige Verkehrsstrukturen. Schul- und Exerzierstraße werden der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) zugeordnet. Straßen der Stufe III verbinden u.a. Mittelzentren oder Ortsteile und binden an Verknüpfungspunkten mit den regionalen Verkehrssystemen an. Die Osloer Straße ist der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) zugeordnet und dient somit der Verbindung von Oberzentren. Das sind die größten innerstädtischen Straßen bzw. Stadtautobahnen. Das Plangebiet ist umgeben von großen städtischen Straßen, die dementsprechend stark befahren sind. Die Planungen haben auf das Verkehrsaufkommen auf den genannten Straßen keinen signifikanten Einfluss.</p> <p>Das Vorhaben ist auch nicht geeignet, einen signifikant erhöhten Durchgangsverkehr auszulösen. Dazu tragen die geringe Neubaumasse (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6), die zwischenzeitliche Widmung der Uferstraße als Fahrradstraße sowie die nicht-mögliche Durchfahrt von Uferstraße zu Exerzier- bzw. Badstraße für PKW und LKW bei. Eine Verdrängung von Radverkehr ist aufgrund der genannten Maßnahmen nicht zu befürchten, da sie dem politischen Willen entsprechen, den Radverkehr zu fördern.</p> <p>Die Uferstraße wurde im Rahmen der Umbaumaßnahmen zur Fahrradstraße teilasphaltiert. Es ist daher von</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|---|
| | <p>Fußgänger und Fahrradfahrer sei bereits jetzt nicht immer verkehrssicher möglich. Hinzu kämen häufig PKW mit überhöhter Geschwindigkeit. Es sollen daher zugleich Maßnahmen getroffen werden, um den Durchgangsverkehr zu reduzieren, und Geschwindigkeitsbegrenzungen vorgesehen werden. Die Uferstraße solle weiterhin Sackgasse bleiben (keine Öffnung zur Exerzierstraße). Man befürchte massive Erhöhung des Fahrzeugverkehrs auch in allen umliegenden Straßen. Man befürchte eine erhöhte Gefahr durch Autos für Kinder und andere AnwohnerInnen. Es werde Verdrängung/Bedrängen der Radfahrer durch vermehrt überdimensionierte verkehrende SUV's befürchtet.</p> | <p>716.2, 729.7, 727.2, 743.4, 764.6, 739.4, 743.4, 791.5, 784.4, 791.5, 800.9, 796.9, 800.9, 811.6, 806.3, 811.6, 815.7, 816.3, 819.7, 824.3, 831.6, 833.6, 835.6, 838.6, 842.6, 843.6, 847.4</p> | <p>reduzierten Fahr- und Reifen-Fahrbahn-Geräuschen gegenüber dem vorherigen Zustand auszugehen, als die Uferstraße mit Kopfsteinpflaster gedeckt war. Auf einer Teilfläche bleibt die Pflasterung erhalten, da sie denkmalgeschützt ist. Eine schalltechnische Untersuchung des Gebietes wird derzeit erstellt. Darin werden auch die anfallenden Belastungen durch Personen- und Lieferverkehr behandelt. Das Ergebnis wird in die weitere Bearbeitung des Aufstellungsverfahrens einfließen. Die Uferstraße wird im Radverkehrsnetz Berlin als Ergänzungszugnetz aufgeführt, ebenso wie Pankstraße und Prinzenallee. Schul-, Exerzier-, und Badstraße sind dem Radverkehrsnetz zugeordnet. Allgemein trägt die Förderung des Radverkehrs dazu bei, Lärm- und Luftschadstoffbelastungen zu senken.</p> <p>Der Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Flächen für Fahrrad- und PKW-Stellplätze, Müllstellflächen und Feuerwehrezufahrten inklusive der benötigten Zufahrten und Abfahrten wird im nachgelagerten Bauantrags- und Genehmigungsverfahren erbracht. Ein autofreies Quartier ist nicht Ziel der Planung. Die Auswahl der Mieter*innen obliegt der Eigentümerin und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Ob das Mietrecht die Einschränkung von Privatbesitz wie Pkw zulässt, kann nicht im Rahmen des Planungsrechts behandelt werden.</p> |
| | | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-----------------|---|--|---|
| Anbindung/ ÖPNV | <p>Es sei anzumerken, dass der nächstgelegene U-Bahnhof Osloer Straße bereits jetzt stets sehr voll sei. Insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten wären die Züge jetzt schon rap-pelvoll. Auch fehle die im Leitbild für Hochhäuser geforderte "sehr gute Anbindung" an den ÖPNV, da der nächstgelegene U-Bahnhof weiter als 420 Meter entfernt sei.</p> <p>Es gäbe nicht genügend Infrastruktur.</p> <p>Würde das bereits in Planung befindliche Projekt auf dem Nachbargrundstück hinzugerechnet, ergäbe sich eine völlige Überbelastung der bestehenden Infrastruktur. Die angren-zenden Straßen seien eng und gepflastert (Lautstärke, feh-lender Parkraum). Im näheren Umfeld gebe es für diese Mas-sen an neuem Wohnraum keine ausreichenden Einkaufs-möglichkeiten für Lebensmittel etc. Durch die hochpreisige Bebauung sei zusätzlich mit regem Liefer- und Paketdienst-verkehr sowie Taxibetrieb zu rechnen. Diese Situation werde sich verstärken, da die Uferstraße zusätzlich eine Sackgasse sei und sich der Verkehr dementsprechend weiter in die um-liegenden Wohnstraßen verteilen werde.</p> <p>Der zu erwartende Zuzug neuer Wohnbevölkerung würde nicht nur quantitativ den bestehenden ÖPNV und Verkehr negativ beeinflussen.</p> <p>Die Uferstraße sollte zwischen Martin-Opitz-Straße und Exerzierstraße als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet und der Raum nicht als Parkplatz genutzt werden.</p> <p>Die Anfahrt über die Gottschedstrasse würde durch ausge-bauten Öffis erleichtert, sodass Einkäufe ohne Auto erledigt werden könnten und eine Anbindung zwischen S Bahn Wed-ding und Osloer Straße barrierefrei sei.</p> | <p>368.6, 614.2, 667.6, 674.6, 706.6, 712.6, 725.6, 739.4, 740.6, 746.6, 759.6, 769.6, 785.6, 833.6, 834.6, 836.6, 840.6, 843.6,</p> | <p>Wird nicht gefolgt</p> <p>Die Aufteilung der Straßenflächen erfolgt nicht im Bebauungsplan 1-112a. Auf die Taktungs- und Bedarfspla-nung der öffentlichen Verkehrsträger hat das Bauleit-planverfahren keinen Einfluss. Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig ma-chen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Auf die Taktung und Bedarfsplanung der öffentlichen Verkehrsträger hat das Bauleitplanverfahren keinen Einfluss, da es die städtebauliche Ordnung regelt. Die Verkehrsbetriebe werden als zuständige Fachbehörden im Rahmen der Trägerbeteiligungen aufgefordert, zum Vorhaben Stellung zu nehmen und ihre Belange geltend zu machen. Dies ist im Rahmen der frühzeitigen Beteili-gung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.</p> <p>Das Vorhaben ist auch nicht geeignet, einen signifikant erhöhten Durchgangs- oder Lieferverkehr auszulösen. Dazu tragen die geringe Neubaumasse (siehe: Abwä-gung Bauliche Dichte S.6), die zwischenzeitliche Wid-mung der Uferstraße als Fahrradstraße sowie die nicht-mögliche Durchfahrt von Uferstraße zu Exerzier- bzw. Badstraße für PKW und LKW bei.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage mit guter Versorgung von Einzelhandel sowie kultureller und sozialer Infrastruktur.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------------------------|--|---|---|
| <p>Soziale Infrastruktur</p> | <p>Insgesamt bräuchte der Kiez viel eher Freiräume zur Nutzung und Verfügung aller, die in der näheren Umgebung wohnen (Boule-Feld, Tischtennis-Platten, Stadteilbüro) und keine hippen Gewerbe- oder Gastronomieräume. Die weitläufigen Höfe lüden Groß und Klein zum Durchstreifen, Verweilen, Begegnen und Kommunizieren ein und oft entdecke man staunend machende Dinge durch die dort arbeitenden Künstler. Irgendwie könne man für kurze Zeit in eine andere Welt eintauchen. Es gäbe nicht genügend Infrastruktur. Es werden mietfreie Jugendclubs gefordert.</p> | <p>391.5, 484.12, 604.2, 606.27, 614.2, 817.1</p> | <p>Wird nicht gefolgt Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p><u>Begründung</u> Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Flächen, auf denen Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden könnten. Die Inanspruchnahme eines privaten Grundstückes für Zwecke des Gemeinbedarfs kommt nur in Betracht, wenn keine gleichermaßen geeigneten Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Da die geforderten kulturellen Nutzungen auch mit den beabsichtigten Festsetzungen planungsrechtlich möglich wären, würde die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne ausreichende Rechtfertigung privates Eigentum in Anspruch nehmen und dessen Nutzbarkeit für privatnützige Zwecke beeinträchtigen. Die Festsetzung auf einer privaten Fläche verpflichtet die Gemeinde über dies unter Umständen zur Entschädigung nach § 40 Abs. 1 S. 1 Nr. 1. BauGB und würde so eine ungerechtfertigte Belastung der öffentlichen Hand bedeuten.</p> <p>Öffentlich nutzbare Freiräume in der Umgebung befinden sich beispielsweise auf und am pankebegleitenden Grünzug.</p> <p>Die Nutzungsüberlassung bzw. Auswahl der Mietparteien wird von der Eigentümerin vorgenommen und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------|---|---|---|
| Spielplatzbedarfe | <p>Es wird gefragt, wo die Kinder, die dann vor Ort wohnen werden, spielen sollen. Ein Wohnen in dieser Größenordnung erfordert zusätzlich die Schaffung von ca. 800 qm Spielplätzen. Dementsprechend wird gefragt, ob Spielplatzflächen geplant seien und ob diese auch von Nachbar*innen genutzt werden könnten. Es wird gefragt, wo der Kinderspielplatz bzw. die Kinderspielplätze mit 4qm pro Wohneinheit gebaut werden sollen. Es wird befürchtet, die Spielplatzflächen müssten in den Anlieferungsbereichen entstehen.</p> <p>Man fragt, ob Kindergärten geplant wären und wie die derzeitige Kapazität in den umliegenden Schulen sei.</p> | <p>5.1, 11.4, 138.7, 331.3, 435.4, 502.3, 528.5, 594.2, 704.6, 816.4</p> | <p>Die bauordnungsrechtlich geforderten Nachweise für Spielflächen werden im nachgeordneten Genehmigungsverfahren erbracht.</p> |
| | | <p>14.4, 155.5, 339.5, 473.6, 511.4, 538.5, 606.38, 743.9,</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Begründung Die bauordnungsrechtlich geforderten Nachweise für Spielflächen werden im nachgeordneten Genehmigungsverfahren erbracht. Ob diese auch für die Nachbarschaft frei zugänglich sein werden, obliegt der Eigentümerin. Es gibt allerdings keinen Rechtsanspruch darauf. Die Lage der Spielflächen auf dem Gelände und die erforderlichen Sicherheitsansprüche werden im Bauantragsverfahren geprüft. Es ist nicht davon auszugehen, dass ausgewiesene Spielflächen in Lieferbereichen errichtet werden.</p> <p>Auf dem Gelände ist derzeit keine Einrichtung eines Kindergartens in städtischer Trägerschaft geplant. In häufiger Entfernung des Plangebiets befinden sich mehrere Kindertagesstätten.</p> <p>Das Schulamt wird als zuständige Fachbehörde für Schulentwicklungsplanung im Rahmen der Trägerbeteiligung dazu aufgefordert, zum Vorhaben Stellung zu nehmen und ihre Belange geltend zu machen.</p> |
| | | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|------------------------------|---|--|---|
| Verfahren | | | |
| Ziele und Zwecke der Planung | <p>Die ursprünglich gesetzten Ziele, die in der BVV beschlossen wurden, seien mit diesem Entwurf nicht zu erreichen. Das Scheitern der Zielsetzung trage zu Zweifeln am Handeln der Politik und der Verwaltung bei und stärke demokratieabweisende Ränder der Gesellschaft. Wenn man die Einwände der Bürger*innen mit Füßen trete, würden sich neue Pleiten von Kunstschaffenden anbahnen. Man solle doch einmal Kultur-radio RBB, oder Herrn Lederer fragen, was die von der Planung halten würden. Es sei noch Zeit zur Umbesinnung. Es wird gefordert, nur Dinge zuzulassen, die dem Wohl der so hart kämpfenden Künstler und auch der Weddingler Anwohner dienen und den B-Plan zu verändern. Das ausgegebene Ziel werde nicht erreicht. Erforderlich sei deshalb ein Neudenken.</p> <p>Das soziale Bewusstsein im Bebauungsplan der Uferhallen müsse priorisiert werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan formulierten Zielsetzungen scheinen mit den geplanten Baumassen nicht vereinbar.</p> <p>Der Plan scheine insgesamt nicht "zu Ende gedacht".</p> <p>Man bitte, das identitätsstiftende Potenzial dieses Ortes und seine verbindende Bedeutung für das vielschichtige Bevölkerungsgefüge im Wedding anzuerkennen. Dies müsse geschützt werden. Das heiße, wenn ein neuer B-Plan für dieses Gebiet aufgestellt werde, dann bitte mit ein bisschen mehr Fingerspitzengefühl.</p> <p>Der im Plan angeblich dargelegte "Kompromiss" sei keiner, er verdränge die Künstler zwar nicht juristisch, mache ihnen aber zukünftig eine professionelle Arbeit durch die Wohnverdrängung unmöglich.</p> <p>Man habe größte Bedenken was den aktuellen Bebauungsplan angeht. Dieser Ort sei kulturell von großer Bedeutung. Solche Orte hätten Berlin zu dem gemacht, was es ist. Den "kulturellen" Einheitsbrei, der mit den umgesetzten Bebauungsplänen absehbar präsentiert werden würde könne man</p> | <p>193.6, 436.4, 481.9, 540.4, 504.15, 529.5, 534.1, 539.8, 543.6, 584.1, 592.7, 605.5, 646.2, 667.2, 672.2, 693.2, 700.2, 707.2, 714.2, 725.2, 735.2, 752.5, 761.4, 784.6, 808.9, 833.2, 836.2, 840.2, 843.2, 846.5, 846.20, 846.21</p> | <p>Kenntnisnahme Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde deutlich reduziert.</p> <p>Begründung Ziel der Planung ist insbesondere die auf der Fläche des ehemaligen Betriebshofs bereits angesiedelten Künstler, Kulturbetriebe, gewerblichen Kleinbetriebe, Wohnnutzungen und gastronomischen Betriebe weitgehend unter den bisher geltenden Rahmenbedingungen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet gilt derzeit der Berliner Baunutzungsplan. Ausgewiesen ist ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3. Gegenwärtig ist somit die ausschließlich kulturelle Nutzung des Plangebietes planungsrechtlich nicht zulässig. Im Gegenteil, die Beseitigung eines Großteils der ansässigen Nutzungen zugunsten von reiner Wohnnutzung auf dem Privatgelände wäre zulässig. Um das Planungsziel zu erreichen, ist es deshalb erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern. Das soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 1-112a geschehen. Durch die Festsetzungen eines urbanen Gebietes (MU) und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst und Kultur“ (SO Kunst und Kultur) wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der derzeitigen kulturellen Nutzungen geschaffen. Die geplanten Festsetzungen spiegeln den Willen einer vollumfänglichen Sicherung der kulturellen Nutzungen des Bezirks Mitte als Plangeber wider. Sie haben das Ziel, den langfristigen</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>überall haben. Ob man das so wolle. Denn natürlich würde sich mit der "Neugestaltung" ein anderes Flair einstellen, Es wird gefragt, was zusätzlich unternommen werden könne, damit das Projektvorhaben nicht an den Bedürfnissen der Stadt Berlin vorbei ziele.</p> <p>Die Privatisierung des ehemals städtischen Geländes sei ursprünglich unter der Prämisse vorgenommen worden, den Kultur- und Gewerbestandort langfristig in seiner kleinteiligen Art für den Kiez zu erhalten. Durch rechtliche Tricks sei die Öffentlichkeit getäuscht worden und das Gelände sei über Umwege in die Hände des Finanzinvestors Augustus Capital GmbH gelangt. Die, ab 2017 in Folge des Verkaufs, durchgesickerten Aufwertungsvorhaben und die nun ausliegenden Pläne bestätigten die Befürchtungen, dass es sich bei den geplanten Bauvorhaben ausschließlich um Pläne zur Profitmaximierung handele.</p> <p>Solange es keine eindeutigen Rahmenbedingungen und Verträge gebe müssten diese sehr losen "Versprechungen" angezweifelt werden.</p> <p>Sofern die Beteuerungen und Absichtserklärungen, mit den Uferhallen einen Kulturstandort, bzw einen Ort der Kunstspraxis zu erhalten, nicht nur ein vorgeschobenes Alibi seien, um dann an den unvermeidlichen Konflikten und Realitäten zu scheitern, bedürfte es noch einmal eines genaueren Blicks auf die bestehende Dichte des Areals.</p> <p>Es gäbe verträglichere Konzepte wirtschaftliche Interessen und Möglichkeiten eines Investors mit gesellschaftsrelevanten Interessen wie Kulturstandort und Bestandserhaltung in Einklang zu bringen. Hierbei komme es aber auf die Vorrangigkeit der Betrachtung und Fragestellung an und die müsste hier lauten: Was diene und nutze vorrangig der Entfaltung des Kulturstandorts und der Erhaltung des Industriedenkmal und nicht, wieviel Wohnnutzung und Rendite hier maximal möglich sei. In diesem Sinne hoffe man auf eine zukunftsweisende Entscheidung und Festlegung für einen rei-</p> | | <p>Erhalt des Kulturstandorts zu ermöglichen und eine Verdrängung der Bestandsnutzer*innen zu verhindern. Die genaue Abgrenzung der Baugebiete zueinander wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens erarbeitet werden, unter Berücksichtigung der Stellungnahmen von Fachämtern und von Fachgutachten. Da ein Bebauungsplan die Art und das Maß der Bebauung festsetzt, aber keine einzelnen Nutzer*innen festsetzen kann, hat sich der Bezirk über das Bebauungsplanverfahren hin-ausgehend für eine privatrechtliche Sicherung der Nutzer*innen mittels eines Generalmietvertrages eingesetzt.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|----------|
| | <p>nen Kulturstandort Uferhallen und für die dauerhafte und gesicherte Verortung kultureller Vielfalt und Lebendigkeit auf dem Areal.</p> <p>Man sehe die dringende Notwendigkeit, im aktuellen Bebauungsplan 1-112a das Verhältnis Wohnen-Arbeiten zu überprüfen. Der Erhalt der Uferhallen als Kulturstandort sei mit den geplanten 200 Wohnungen oder mehr gefährdet – ein Kulturstandort, dessen herausragende Rolle für Berlin unumstritten sei und mit dem auch gerne erworben werde.</p> <p>Man finde die Ziele, die mit dem Bebauungsplan erreicht werden sollen (z.B. Schutz der Sozialstruktur) gut und unterstützenswert, sei jedoch sicher, dass der Bebauungsplan in dieser Form diese Ziele nicht werde erreichen können.</p> <p>Vollkommen unklar bleibe, warum hier etwas geändert werden müsse oder solle, außer für den Gewinn der Samwer-Brüder. In Mitte seien schon zu viele historisch wichtige Ensembles auf ähnliche Weise austauschbarer Architektur gewichen (s. Tacheles). Um das einmalige Biotop der Uferhallen zu sichern, sei nichts erforderlich, außer, dass man es in Ruhe ließe.</p> <p>Einen Bebauungsplan so zu verändern, sollte nicht das Ziel einer Stadt bzw. des Bezirks sein. Das Ziel sollte viel mehr sein, den Bestand zu schützen und diese Oase zu belassen wie sie ist, sie maximal im Bestand zu optimieren und vor allem den Bestand und die Mieter*innen zu schützen.</p> <p>Man spreche sich gegen die aktuellen Pläne aus und fordere eine nachhaltige und langfristige Lösung unter Rücksichtnahme auf die wirklichen Bedürfnisse des Kiezes.</p> <p>Es wird gefragt, warum ein für Ateliers und Kulturveranstaltungen genutztes Areal bebaut werden müsse.</p> <p>Sollte das Bauvorhaben tatsächlich durchgeführt werden, so zeige der Bezirk bzw die Stadt Berlin, wie wenig ihm an dem Kulturstandort Berlin gelegen sei.</p> <p>Es sollte ein Bauvorhaben entwickelt werden, dass den Bedürfnissen der Künstler*innen tatsächlich gerecht werde.</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Man wünsche sich eine an den Bedürfnissen der Anwohner- und KünstlerInnenenschaft orientierten Konzeption für das Gelände.</p> <p>Es sei nicht verständlich, wie mit dem offensichtlichen Segen der im Senat vertretenen Linkspartei eine solche Planung zustande kommen könne. Man fordere zur Übernahme von Verantwortung und Verhinderung von Stadtentwicklung durch Privateigentümer mit Profitinteresse auf. Regulierungen und Auflagen zu bezahlbaren Mieten als Auflage seien vorzugeben. Man fordere eine Besinnung auf die Bedürfnisse der Wähler*innen. Es solle ein Statement für den Schutz der Kultur und kulturellen Produktion, Mensch und Natur gesetzt werden.</p> <p>Die überregionale Außenwirkung des Projektes wird in Frage gestellt, ein bisschen Kultur würde unter profitmaximierten Betonmassen erdrückt.</p> <p>Die Interessen des Bauträgers seien natürlich auf maximalen Profit ausgerichtet, und nicht auf eine gerechte Stadt für alle. Insofern sei der Bausenat aufgerufen zu handeln, und das kommerzielle Erweiterungsvorhaben auf einem denkmalgeschützten Gelände zu verhindern.</p> <p>Generell wird gefragt, was das Bauvorhaben zum Allgemeinwohl beitrage und nicht nur zur maximalen Gewinnerzielung von marema. Berlin schreibe sich auf die Fahne, eine "Stadt für alle" sein zu wollen. Die Stadt solle diesem Anspruch gerecht werden und garantieren, dass von einem Bauvorhaben alle profitieren und nicht nur eine GmbH Gewinne macht, indem sie überbeuerte Wohnungen schaffe, die sich die, die sie brauchen nie im Leben leisten würden können. Wenn die Stadt das nicht verbindlich zusichern könne, dürfe sie das Bauvorhaben nicht in dieser Form umsetzen lassen.</p> <p>Es wird gefragt, welche der bisherigen Nutzer in die neu bebauten Gebäude (wieder) einziehen dürften und zu welchen</p> | | <p>Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde (s. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), in Berlin sind das in der Regel die Bezirke. Weitere betroffene Ämter, Einrichtungen und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Verfahrens, z.B. in den Trägerbeteiligungen nach § 4 Abs. 1, 2 BauGB, aufgefordert, Stellung zu nehmen und ihre Belange geltend zu machen. Bebauungspläne haben die städtebauliche Ordnung zum Gegenstand. Das Aufstellungsverfahren und sein Ablauf werden im BauGB und nachfolgenden Rechtswerken definiert. Die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander spielt dabei eine zentrale Rolle (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Der Bezirk hat mit dem Aufstellungsbeschluss dem Ziel Nachdruck verliehen, den Standort als Kunst- und Kulturproduktionsstätte zu erhalten und langfristig zu sichern.</p> <p>Das Vorhaben erfüllt nicht die notwendigen Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Allgemein sind Miethöhen und die Auswahl konkreter Mieter*innen nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Bestandsschutz kann es nur für in der Vergangenheit zulässige oder genehmigte Nutzungen geben, das trifft auf den überwiegenden Teil der ansässigen Nutzungen nicht zu. Ein Bestandsschutz für Nutzungen liegt deshalb überwiegend nicht vor. Der Bestandsschutz für die bauliche Substanz ergibt sich aus dem Denkmalschutz (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78).</p> <p>Der Anteil zukünftiger privater Investoren auf dem Gelände lässt sich im Rahmen der Abwägung nicht abschätzen und wird nicht im Bauleitplanverfahren verhandelt. Generell ist ein Bebauungsplan nach seiner Aufstellung allgemein rechtsverbindlich.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>Bedingungen. Ob die zukünftigen Mieten noch bezahlbar sein werden. Zudem wird gefragt, ob es eine Art "Bestandsschutz" geben werde. Welchen Anteil zukünftige private Investoren, die profitorientiert denken und handeln haben werden (s. den Kampf um die Theater im KuDammKaree). Dass die Politik nicht auf der Seite der Bürger stehe, sondern den profitorientierten Bauherren keinen Einhalt gebieten könne, finde man sehr frustrierend. Man fragt, wie vor der Menschen(Tier-Pflanzen-)würde das Diktat des Profits stehen könne und wie das in Berlin permanent zugelassen werden könne. Es müsse ein Umdenken passieren, damit man miteinander überlebe. Es habe den Anschein, dass die Pläne die Bedürfnisse einer Wohngemeinschaft und die der kleinen Unternehmen, die die vorgeschlagenen Pläne anscheinend schaffen wollen, nicht berücksichtige, ebenso wenig wie die Bedürfnisse derjenigen, die in einer kreativen Funktion arbeiten, was zu einem Konflikt der Bedürfnisse und Interessen führen werde, unter dem die bereits bestehende kulturelle Gemeinschaft leiden wird und der sich auf die Anwohner auswirken werde. Es sei zwingend erforderlich, dass der Stadtrat nicht nur die unmittelbaren negativen Auswirkungen dieser Entwicklung auf die Gemeinschaft der kreativen Menschen berücksichtige, die direkt in den Uferhallen lebten und arbeiteten - Menschen, die einen sehr positiven Einfluss und Beitrag zur gesamten Umwelt des Gebiets leisteten - sondern auch auf die Menschen, die in der unmittelbaren Nachbarschaft lebten. Die Entwicklung werde die Lebensqualität derjenigen, die in der Nähe wohnten, stark verändern, und man hoffe aufrichtig, dass der Rat dies berücksichtige, bevor er diesen schrecklichen Plan genehmige. Es sei absolut wichtig, in dieser Sache nicht kurzfristig zu sein, bevor es zu spät ist. Es lasse sich Evidenz des dringenden Erhalts der Bestandsstruktur mit minimalen Eingriffen auf dem geplanten Areal ableiten. So bekomme der Aufstellungsbeschluss der BVV</p> | | <p>Die Auswirkungen der Planungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Menschen im Plangebiet der Nachbarschaft werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingehend untersucht.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>(9.6.2020) die vollumfängliche Sicherung des Kulturstandortes eine für den ganzen Kiez zentrale Rolle. Das angeführte Argument der neuen Eigentümerin, die nichtwirtschaftliche Nutzbarkeit des Areals, sei höchst fraglich und entbehre jeglicher Grundlage. Die Aufgabe der Planungsbehörde könne es nicht sein, überhöhte wirtschaftliche Interessen von Eigentümerinnen zu ermöglichen oder zu garantieren. Würde sie dies tun, wäre sie ein weiterer aktiver Bestandteil der existierenden Spekulationsspirale auf dem Immobilienmarkt, der in privatwirtschaftlichen Interessen immer größeren Druck auf öffentliche Organe ausübe, ohne dass hier ein perspektivischer Mehrwert für die Allgemeinheit erkennbar wäre. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sei genau diesem Trend, einer aus rein wirtschaftlichen Interessen getriebenen Umsetzung und Bebauung wertvoller städtischer Flächen und Areale, den städtischen Ressourcen, entgegenzuwirken. Der Bezirk habe hier in dem angestrebten Verfahren das Planungsrecht, er vertrete vor allem auch perspektivisch die Interessen der Nachbarschaft. Erhalt und behutsame Weiterentwicklung, transparente Findungsprozesse, starke Einbindung der Nachbarschaft, Stärkung gewachsener Strukturen, wären wichtige Parameter.</p> <p>Es wird ein besseres Kommunikationsverhältnis zwischen Bauherrn und Bewohnern gefordert.</p> <p>Eine Passage aus der Stellungnahme des Bezirks Mitte sei aufschlussreich: "In den Vorgesprächen mit den Eigentümervertretern des Grundstücks Uferstraße 8 war seitens der Eigentümervertreter ein enormer Bedarf an zusätzlichen Nutzungsflächen geschildert und eingefordert worden, um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können. Unter diesen Voraussetzungen war beraten worden, an welchen Stellen des Grundstücks 8 Nachverdichtungen - vorbehaltlich der</p> | | <p>Auf den kommunikativen Austausch zwischen Bauherrn und Anwohner*innen bzw. Mieter*innen hat das Bebauungsplanverfahren keine Einflussmöglichkeiten.</p> <p>Die Eigentümerin hat ein Interesse, das Gelände nutzen zu können. Darunter fällt auch der Unterhalt des Denkmals. Ebenso darf sie im Rahmen der gesetzlichen und rechtlichen Möglichkeiten ihr Gelände nach eigenen Zielen entwickeln. Dieser Belang ist ebenfalls in die Abwägung einzustellen. Die Einschränkung der Befugnisse der Eigentümerin im Rahmen des Bebauungsplans bedürfen angemessen gewichtiger Allgemeinbelange. Da</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--------------------|---|-----------------------------|--|
| | <p>konkreten Prüfung (d.h. auch die wirtschaftliche Erforderlichkeit) - denkbar wäre und an welchen Stellen sie aus denkmalfachlicher Sicht ausgeschlossen ist." Bei dieser Prüfung dürfe nicht vernachlässigt werden, dass die Liegenschaft von dem Voreigentümer zu einem moderaten Preis erworben wurde und alsbald dann mit einem dramatisch erhöhten Verkaufspreis an die jetzige Eigentümerin veräußert wurde. Sei es schon ein altbekannter Skandal, wie solche Liegenschaften zu Spekulationszwecken benutzt werden, so könne die jetzige Eigentümerin wegen des Erwerbs zu einem völlig überhöhten Preis nunmehr nicht zum Nachteil der beteiligten Künstler/Kleingewerbetreibende und zukünftigen Mieter einen enormen Bedarf an zusätzlichen Nutzflächen einfordern. Sie wusste um den bestehenden Denkmalschutz und die gegenwärtige Nutzung für kulturelle Einrichtungen. Sie habe daher die eingeschränkte wirtschaftliche Verwertbarkeit gekannt und versuche nun, ihre Fehlkalkulation durch eine Aufblähung der Nutzungsintensität und damit notwendigerweise verbundenes Konflikte zu kompensieren. Es wird gefragt, warum dieses wunderbare Grundstück sich einer solch radikalen Veränderung unterziehen müsse und vermute, einzig und allein um dem Kapital zu dienen und sich dem Markt und seinen Forderungen zu beugen.</p> <p>Im Grunde genommen entbehre die vorgelegte Planung jeglicher Idee, sondern sei ein Flickwerk von vermeintlichen Restflächen, welche mit maximalen Nutzungsflächen aufgefüllt werde. Das Hochhaus sei nicht nur formaler der Höhepunkt eines fehlenden Konzeptes. Auch die 7 geschossige Bebauung in der Gottschedstrasse (Gebäude 13) aber auch Gebäude 17 und 18 unterstrichen den zusammenhanglosen Charakter der Planung, bei der räumliche, typologische und inhaltliche Bezüge, letztendlich planerische Grundregeln und städtebauliche Werkzeuge völlig ignoriert würden.</p> <p>Ein solcher Bauplan sollte nicht versuchen, eine maximale Anzahl von Wohnungen in der kleinsten Fläche zu drücken zum maximalen Profit der Eigentümer. Er sollte ein friedli-</p> | | <p>ein politischer Auftrag zum Erhalt der Kunst- und Kulturproduktion im Plangebiet vorliegt, wurde ein öffentliches Interesse erkannt. Das vorliegende Allgemeininteresse ist allerdings nicht hinreichend gewichtig, um eine völlige Versagung der Entwicklung im Plangebiet festzulegen. Vielmehr wird im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans erarbeitet, wie ein verträgliches Miteinander von Wohnen und den ansässigen Nutzungen sowie dem Denkmalschutz im Einklang miteinander festgesetzt werden kann. Dazu zählen eine schalltechnische Untersuchung, um Konfliktpotenziale frühzeitig zu identifizieren und die Entwicklung einer zweckdienlichen Abgrenzung der Baugebiete zueinander.</p> <p>Der ausgelegte Entwurf ist ein Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung. Es ist üblich und möglich, dass sich Planungen nach diesem Entwurfsstand ändern. Zwischenzeitlich ist das geschehen, was in einer verringerten Baumasse Ausdruck findet. Die genannten Gebäude sind nicht mehr Bestandteil der Planungen (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------------|--|--|--|
| | <p>ches Miteinanderleben berücksichtigen und eine gute langfristige Nutzung des Geländes. In dieser Hinsicht sehe man nicht, wie dieses Planvorhaben funktionieren solle und würde sich einen besseren Vorschlag wünschen. Eine nachhaltige Entwicklung des Kiezes sollte keinesfalls unter dem alleinigen Gesichtspunkt der kurzfristigen Gewinnmaximierung erfolgen um langfristig eine gute Lebensqualität für die Anwohner*innen zu erhalten. Durch die Vorgaben des Denkmalschutzes und die Ertragswartungen des Investors, würden nun die angestrebten Bauvolumen dem bestehenden Baubestand aufgepflegt. Die Motivation scheinere rein wirtschaftlich Interessen der neuen Eigentümerin geschuldet. Man bitte diese Pläne zu überarbeiten, man könne sicherlich eine Lösung finden, die ein besseres Miteinander bedeute und auch für die Eigentümer wirtschaftlich sein könne.</p> | | |
| <p>Beteiligungsprozess</p> | <p>Der aktuelle Entwurf sollte überarbeitet werden. Wichtig wäre, ein gesamtplanerisches Konzept mit dem Uferhallen e.V. gemeinsam zu erarbeiten. Man sei davon ausgegangen, dass wie zugesagt, alle Beteiligten gemeinsam planen würden. Es wird gefordert die Bewohner*innen des Quartieres und die Nutzer*innen des Quartieres mit in die Planung einzubeziehen, so dass alle Beteiligten eine Teilverantwortung tragen und das Neue mittragen und zum Gelingen beitragen. Man würde sich sehr freuen, wenn zur zukünftigen Nutzung dieses Ortes ein grundsätzlicher Austausch mit allen Stakeholder stattfinden und eine ehrliche und reale Berücksichtigung der Belange der Stakeholder vor Ort gelebt würde, damit alle hinter dem neuen Bebauungsplan stehen könnten. Als regelmäßige*r Besucher*in des Pianosalons Christophori sei man sehr besorgt über den vorliegenden Bebauungsplan</p> | <p>10.1, 14.7, 138.2, 258.8, 371.1, 370.1, 380.4, 416.9, 417.4, 433.3, 427.3, 504.1, 521.7, 554.7, 556.7, 594.4, 644.15, 657.7, 658.7, 660.4, 662.2, 691.9, 713.2, 720.7, 727.3, 766.4, 767.9, 779.11, 805.7, 806.6,</p> | <p>Kenntnisnahme Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen. Begründung Grundsätzlich folgt die Aufstellung eines Bebauungsplans einem formalisierten Verfahren. Das Aufstellungsverfahren und sein Ablauf werden im Baugesetzbuch (BauGB) und nachfolgenden Rechtswerken definiert. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, in Berlin sind das in der Regel die Bezirke. Bebauungspläne haben die städtebauliche Ordnung zum Gegenstand. Ein Bauleitplan ist aufzustellen, sobald die Gemeinde bzw. der Bezirk es für die städtebauliche Entwicklung</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|--|--|
| | <p>1-112a, der auch den oben genannten Konzertraum betreffe. Er umfasse offenbar ein großes Areal mit allen anliegenden Kulturbetrieben, gewerblichen Kleinbetrieben und gastronomischen Einrichtungen. Nach den Schilderungen der Betreiber des Konzertraums seien die betroffenen Betriebe nicht an der Planung beteiligt worden und sie seien deshalb sehr besorgt über die Auswirkungen der Änderungen die mit der geplanten Bebauung eintreten werden.</p> <p>Man möchte die Verantwortlichen auffordern, den Dialog mit dem Veranstalter der Konzerte zu suchen und ihn an der Gestaltung einer Lösung zu beteiligen.</p> <p>Man fordere im Rahmen der Bürger:innenbeteiligung eine gemeinsame Erarbeitung eines nachhaltigen Umsetzbarkeitskonzepts für den Erhalt des Kulturstandorts Uferhallen mit den dort schaffenden Künstler:innen und den Initiativen der Anwohner:innenschaft. Man dürfe Kunst und Kultur nicht aussterben lassen, denn das bedeute auch das Ende einer diversen Gesellschaft. Deswegen bitte man alle, die an diesem Projekt beteiligt sind, das Konzept zu überdenken, es aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten, Anwohner:innen, Künstler:innen, Nachbar:innen zu fragen und ein Bedürfnisorientiertes, menschenzentriertes neues Areal zu gestalten, das fair und kreativ sei, das Spaß mache und neue Möglichkeiten aufdecke, das gut für Mensch und Natur und unersere gemeinsame Zukunft sei. Man fordere, Stadt, Lebensraum und Kunst zusammen zu gestalten.</p> <p>Man fordere aktiven Einbezug in die Planung und die Wahrnehmung der Interessen der Bestandsmieter.</p> <p>Es erscheine zynisch, die jetzigen Bewohner mit Bekenntnissen zu Partizipation und Bleibegarantien ruhig zu stellen. Es wird gebeten, das Stadtbild nicht zu zerstören. Die Bevölkerung des Viertels, die Wähler, möchte das nicht. Es könne nicht sein, dass an der Meinung einer Mehrheit vorbei entschieden werde.</p> | <p>809.1, 811.1, 813.4, 846.2, 846.6, 846.21</p> | <p>und Ordnung für erforderlich hält. Auch die Regelungstiefe eines Bauleitplans liegt in der Verantwortung der Gemeinde, um eine unangemessene Reglementierung zu vermeiden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Alle Belange, öffentlicher und privater Natur, sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Um die Belange umfassend erfassen zu können, werden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden beteiligt. Sie werden in einem zweistufigen Verfahren aufgefördert, Stellung zu nehmen und ihre Belange geltend zu machen. Im Aufstellungsverfahren für den Bauungsplan 1-112a sind die frühzeitigen Beteiligungen bereits erfolgt.</p> <p>Die Eigentümerin des Grundstücks Uferstraße 8 ist an das Bezirksamt mit einem Entwicklungswunsch für ihr Privatgelände herangetreten, da sich die jetzige Nutzung für sie in dieser Form als unrentabel darstellt. Der Bezirk erkennt deshalb die Notwendigkeit; einen Bauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, den ansässigen Nutzer*innen den Verbleib am Ort zu ermöglichen, da ein Großteil von ihnen planungsrechtlich nicht zulässig ist und gleichzeitig eine verträgliche Entwicklung des Geländes zu ermöglichen. Dabei werden die Ergebnisse von Fachgutachten und Stellungnahmen der Fachbehörden einfließen. Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungen zueinander wird im weiteren Verfahren erarbeitet und definiert werden.</p> <p>Die Erarbeitung von Nutzungskonzepten, einzelnen Angeboten sowie die Sicherung einzelner Mietparteien sind nicht im Rahmen der Bauleitplanung möglich.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|----------|
| | <p>Produktion und Wohnen müssten so geplant werden, dass die Künstler:innen nicht durch Klagewellen vertrieben werden. Die Ateliersanierung und die Beplanung der Umsetzateliers müsse produktionsgerecht und in gemeinschaftlicher Abstimmung erfolgen.</p> <p>The representatives of the artists in the space the ufer Verein should have a veto on any decisions made by the new owners. They have come into the artists lives and workplaces that the artists have built up for years improving the culture of the area at their own expense and efforts, and they want to profit from the artists own hard work. And they have no moral argument for needing more money, they are already rich. How can they be allowed to make the artists lives worse to make even more money when they already have too much money. The city should protect the artists from this and actually not allow any build to take place. But if that can't happen, at least they can say the owners must respect a veto from the ufer Hallen Verein. And the Verein should then respectfully allow good ideas like affordable, sustainable housing and nature improvements to take place, and veto any ideas that would disprove the area at the artists expense, just to make rich people richer and widen the rich poor divide.</p> <p>(Übersetzung: Die Vertreter der Künstler in dem Raum, der Uferverein, sollten ein Vetorecht bei allen Entscheidungen der neuen Eigentümer haben. Sie sind in die Lebens- und Arbeitsräume der Künstler*innen eingedrungen, die sei über Jahre hinweg aufgebaut haben, um die Kultur in diesem Gebiet auf ihre eigenen Kosten und mit ihren eigenen Bemühungen zu verbessern, und sie wollen von der harten Arbeit der Künstler*innen profitieren. Und sie haben kein moralisches Argument dafür, dass sie mehr Geld brauchen, sie sind bereits reich. Wie kann man ihnen erlauben, das Leben der Künstler*innen zu verschlechtern, um noch mehr Geld zu verdienen, wenn sie schon zu viel Geld haben. Die Stadt</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>sollte die Künstler*innen davor schützen und eigentlich gar nicht zulassen, dass gebaut wird. Aber wenn das nicht möglich ist, kann sie wenigstens sagen, dass die Eigentümer ein Veto des Vereins Ufer Hallen respektieren müssen. Und der Verein sollte dann gute Ideen wie erswinglichen, nachhaltigen Wohnraum und Naturverbesserungen respektvoll zulassen und ein Veto gegen alle Ideen einlegen, die das Gebiet auf Kosten der Künstler*innen verschlechtern würden, nur um reiche Leute reicher zu machen und die Kluft zwischen Arm und Reich zu vergrößern.) Ganz genau hier müssten mit den bisherigen Nutzern und Anwohnern gemeinsame Bedarfe entwickelt, erforscht und dann auch gemeinsam umgesetzt werden. Bottom-up statt Top-down, ganz besonders bei solch wichtigen Kulturstätten und Baudenkmälern, die für die Stadt und den Kiez einzigartig seien. Mit dem Projekt würden die Bewohner mit den zusätzlichen Belastungen konfrontiert und alleine gelassen.</p> <p>Zu dem Vorgang und öffentlichen Anhörungen über den Bebauungsplan möchte man informiert werden. Man habe hier die Sorge, dass alles bereits ausgeklungelt wurde. Die Teilnahme, welche sich sehr schwer im Bezirk auf der Webseite (und das nur in deutscher Sprache) finden ließe, widerspreche einer Mitnahme der interessierten breiten Stadtgesellschaft in diesem Prozess. Da das Partizipationsverfahren nur für einen Monat einberaumt wurde, sei es viel zu kurz um überhaupt eine Stimmungsbildung der Anwohner einzuholen. Insbesondere die kurze Reaktionszeit von 14 Tagen sei schädlich für eine vernünftige Debatte. Nicht alle benötigten Informationen hätten zur Verfügung gestanden, nur eine Kurzbeschreibung wäre vorhanden gewesen. Es würden gerne der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung eingesehen werden und Auskunft</p> | | <p>Für Bebauungsplanverfahren gilt im Regelfall ein zweistufiges Teilnahmeverfahren. Bei den ausgelegten Unterlagen handelt es sich um den Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Diese dient der frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger über bestehende Planungsabsichten. Ein Zeitraum von einem Monat zur Abgabe von Stellungnahmen ist hierbei der gängige Zeitrahmen. Für den Bebauungsplan 1-112a fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 06.07.2022 statt. Die Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 02.06.2022 per Anzeige in der Berliner Morgenpost, dem Tagesspiegel und der Berliner Zeitung sowie auf der Website des Bezirksamts. Zusätzlich wurden am 30.05.2022 eine Pressemitteilung des Bezirksstadtrats für Stadtentwicklung und</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erhalten werden.</p> <p>Aus den bereitgestellten Unterlagen ließe sich nicht entnehmen, um wie viele und welche Art von Wohnungen es sich handeln werde. Es wird gefragt, ob die Wohnungen den bezirklichen Mietpreisobergrenzen angemessen wären und ob es sich hierbei um Wohneigentum handele, sowie ob ein Anteil der Wohnungen im Kontext von sozialen Wohnungsprogrammen verfügbar sei. Eine diesbezüglich transparente Kommunikation erscheine essentiell, auch um eine informierte Bürger*innenbeteiligung zu garantieren. Nicht zuletzt gelte es auch, bestehende örtliche Sozialstrukturen zu bedenken und in der aktuellen Berliner Wohnungsknappheit entsprechende Angebote auch in der Mitte Berlins bereitzustellen.</p> <p>Man würde sich eine viel detaillierte Vorstellung des Entwurfs inklusive Zielgruppen der möglichen Mieter sowie mehr Einbezug des Klezes und der aktuellen Mieter wünschen.</p> <p>Die Bevölkerung sei darüber allgemein uninformiert und niemand wisse bisher was durch die Bauvorhaben auf den Stadtbezirk zukomme.</p> <p>Veränderungen des Stadtbildes seien ein Teil des Prozesses und auch in Ordnung. Wichtig sei es, die Bedürfnisse der Menschen vor Ort zu berücksichtigen. Vor allem derjenigen, die ihre Stimme möglicherweise nicht erheben könnten.</p> <p>Dem Bezirksamt Mitte danke man, dass sich die Bürger zu dem Bauvorhaben 1 - 112 äußern können.</p> <p>Diese Pläne sollten unbedingt besser durchdacht werden. Es gebe wirklich mittlerweile genug Negativbeispiele, Neubaugebiete die kein Berliner, nicht einmal Tourist ohne triftigen Grund betreten würde. Die Stadt Berlin solle am Beispiel der Uferhallen die Chance nutzen, ein Zeichen zu setzen und sich ernsthafter mit den Belangen der Kulturschaffenden und auch den Anwohnern (der Wedding sei noch immer ein Problembezirk) befassen. Wie attraktiv sei eine Stadt, in der die</p> | | <p>Facility Management, Herrn Gothe, sowie eine Information des Bezirksamts auf der Plattform Twitter veröffentlicht.</p> <p>Während des Auslegungszeitraumes wurde per Ausgang im Schaukasten des Rathauses Wedding auf die Beteiligung hingewiesen.</p> <p>Die Unterlagen konnten während des Beteiligungszeitraumes vor Ort im Rathaus Wedding, im Internet unter www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/ sowie auf der Beteiligungsplattform www.mein.berlin.de eingesehen werden.</p> <p>Gleichwohl sich die Beteiligung an die Öffentlichkeit richtet, sich also jede*r unabhängig von Wohnort, Muttersprache oder Staatsbürgerschaft beteiligen kann, ist die einzige Amtssprache in Berlin deutsch. Eine rechtssichere Übersetzung in andere Sprachen würde einen erheblichen Mehraufwand bedeuten, der sich schwer rechtfertigen ließe, da er für das Verfahren nicht erforderlich ist. Gleiches gilt für die Übersetzung von Stellungnahmen, die nicht in deutscher Sprache eingereicht werden.</p> <p>Die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen sowie der aktualisierte Stand der Planungen werden mit der Begründung und weiteren Unterlagen bei der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dann besteht für die Öffentlichkeit die nächste Gelegenheit, Stellungnahmen zu den Planungen einzureichen. Zu welchem Zeitpunkt die Auslage erfolgen wird, ist noch nicht vorhersehbar. Analog zur Beteiligung der Öffentlichkeit finden eine frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und eine Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) statt. Die zu beteiligenden Behörden bzw.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--------------------|--|-----------------------------|---|
| | <p>Kreativen aus rein kapitalistischen Interessen mehr und mehr in die Aussenbezirke verdrängt würden.</p> <p>Man merke an, dass der Bezirk bei einem Eingriff in dieser Größenordnung ein aktiveres Informationsverfahren für den gesamten Kiez hätte wählen sollen/können, so dass im Vorfeld des weiteren Diskurses weder Unmut noch Mangel an Vertrauen gegenüber den Planungsbehörden aufkomme.</p> <p>Man habe nur zufällig durch eine Information der Künstler von dem Vorhaben erfahren und sei hierbei mit Sicherheit nicht in der Minderheit in der umliegenden Nachbarschaft.</p> <p>Es sei üblich als erstes die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, gegebenenfalls parallel mit dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Das jetzt aktuell nachgeschobene Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB habe offensichtlich nur eine Art Alibi-Funktion. In den Richtlinien der Stadt Berlin würde zum Hochhausleitbild eine frühzeitige, umfangliche Partizipation als Teil eines essentiellen Analyseprozesses angeführt (Punkt 5.2.1).</p> <p>Die vielseitigen Bedürfnisse der verschiedenen Beteiligten von Bauherrenseite bis Anwohner und Nachbarschaft seien einerseits grundsätzlich bewusst und vertraut. Ebenso die Problematik, die Punkte zusammenzuführen. Auch verstehe man grundsätzlich den Gedanken des Vorhabenträgers der Gebietsentwicklung des Areals. Allerdings falle es bei dem gegenwärtigen Informationsstand außerordentlich schwer, die gesellschaftliche und städtebauliche Logik eines Hochhauses im Interesse aller zu verstehen. Daher bitte man um ausführliche Klärung der Fragen und zur Überprüfung des Projektes. Darüber hinaus stelle man noch folgende formale Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfolge eine ausreichende öffentliche Unterrichtung und damit einhergehend eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ohne explizite schriftliche Information an Anwohner und Nachbarschaft? | | <p>Träger öffentlicher Belange sind die, deren Belange durch die Planung berührt werden können. Sie werden im Rahmen der Beteiligung aufgefördert, Stellungnahmen über ihre Belange und ihre Planungen für das Plangebiet und seine Umgebung abzugeben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung für den Plan 1-112 fand vom 13.08.2020 bis 11.09.2020 statt.</p> <p>Abstimmungen mit einzelnen Akteuren oder Akteursgruppen sind möglich, sofern sie für das Verfahren erforderlich sind.</p> <p>Die Öffentlichkeitsveranstaltungen der Vorhabenträgersin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Das Hochhausleitbild von Berlin wird im Bebauungsplanverfahren nicht angewendet. Es ist keine Bebauung geplant, die die Anwendungskriterien erfüllt (siehe: Abwägung Hochhausleitbild S.23).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>- Sei eine Beteiligung der umliegenden betroffenen Nachbarschaft zum Bebauungsgebiet noch geplant? - In welcher Form habe eine derartige Beteiligung bereits stattgefunden? - Werde noch eine weitere öffentliche Partizipation für das Vorhaben geplant? Die Beteiligung anderer Behörden erscheine bisweilen ungenügend. Man sei sich völlig bewusst, dass der Bebauungsplan ein großes Konfliktpotential in der Abwägung der privaten Interessen des Grundeigentümers, den privaten existenziellen Interessen der derzeitigen Nutzer, den Besuchern, den Anwohnern, den städtischen Interessen und öffentlichen Belangen u.a. beerge. Aber im Sinne von Offenheit und Glaubwürdigkeit sei es doch Aufgabe der Planungsbehörde dies deutlich darzustellen. Nur so könne dann doch auch letztlich das Ergebnis der Abwägung den unmittelbar Betroffenen und der Öffentlichkeit erklärt werden.</p> <p>Man sei unmittelbare*r Nachbar*in zu den Künstler-Ateliers in den Uferhallen in Berlin (Wedding). Mit großer Überraschung habe man kürzlich von dem Bebauungsplan 1-112a erfahren. Nach genauem Studium der bereitgestellten Unterlagen sei man besonders über einige Aspekte dieses Projektes besorgt. Daher ersuche man um eine Beantwortung der in diesem Schreiben gestellten Fragen, eine Stellungnahme zu den genannten Einwänden und eine Überprüfung des Vorhabens. Man sei erschüttert, dass ein solches Vorhaben auch nur ernsthaft erwogen werde und fühle sich von der Berliner Politik vollkommen verschaukelt. Es sei natürlich klar, dass diese Einwände keine Auswirkungen haben - wer könne</p> | | <p>Einwände und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit können im Rahmen der Beteiligungen eingebracht werden. Alle vorgebrachten Belange sind in die Abwägung einzustellen und gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------------|---|---|--|
| | <p>schon mit den millionenschweren "Argumenten" der Immobilienlobby mithalten. Aber falls sich noch jemand wundern sollte, warum Berlin für Enteignen gestimmt hat: das seien die Ursachen.</p> <p>Wenn wieder die Einwände der Bürger mit Füßen getreten würden, bahne sich ein neuer Schlag ins Gesicht für die Kulturschaffenden in Berlin an. Es sei noch Zeit zur Umbesinnung.</p> <p>Man bitte darum, dass das Vorhaben nicht an diesem Standort passiere und dies bei der Planung seriös und transparent zu kommunizieren.</p> | | |
| Fortschritt der Planung | Aus den im Internet einzusehenden Plänen sei nicht erkennbar, wo sich die einzelnen Gebäude befinden, für die z.B. eine Aufstockung etc. vorgesehen sei. | 102.1 | <p>Wird gefolgt</p> <p>Die Planzeichnung wird im weiteren Verfahren angepasst.</p> <p>Begründung</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über Planungsabsichten und -ziele. im Rahmen zur Verfügung gestellten Unterlagen basieren dementsprechend auf dem Planungsstand einer Vorplanung. Das städtebauliche Konzept befand sich zum Zeitpunkt der Beteiligung in Abstimmung. Im weiteren Verfahren wird das Konzept weiterentwickelt und eine zeichnerische Verortung der Gebäude geprüft.</p> |
| Planungsalternativen | Die Idee, in der Uferstraße die Baulücken zu schließen (alte Kantine der BVG) sowie den ehemaligen Parkplatz der BVG (mit ca. 8000m2 Grundfläche) mit Wohnraum zu bebauen wird befürwortet, aber nicht mit Wohntürmen. | <p>63.1, 97.3, 132.3, 152.5, 154.5, 165.4, 252.6, 258.5, 265.15, 297.1, 312.6, 358.4, 362.2, 371.6, 371.8, 385.4, 404.2, 433.4,</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|--|--|----------|
| <p>Der Bebauungsplan enthalte außer Absichtserklärungen keine konzeptionelle Perspektive. Eine solche wäre z.B.: Schließung der Uferstraße, Zusammenlegung der denkmalgeschützten Bebauungsplanfläche mit dem gegenüberliegenden Gelände (Uferstudios etc.) zu einem multifunktionalen Kulturzentrum. Allenfalls diskutabel erscheine eine behutsame Baulückenschließung an der Gottschedstraße und im nordöstlichen Bereich an der Uferstraße.</p> <p>Das Areal der Uferhallen böte sich doch förmlich an für einen geschlossenen Kulturstandort. Eine Verdichtung mit Wohnraum sei hier völlig fehl am Platz und zerstöre auch den Charakter dieses Industriedenkmals. Funktionierende, reine Kulturstandorte wie z.B. die Kulturbrauerei zeigten doch, wie groß der Bedarf an solchen kreativen Räumen in einer Stadt sei, die ohnehin schon überall verdichtet werde. Andere Städte dächten da wesentlich zukunftsorientierter. Man sollte zeigen, dass man Bürgermeister und nicht "Investorenmeister" sei.</p> <p>Durch die vorgeschlagene Bebauung seien im Areal unmitelbar und auf den Kiez negative Auswirkungen zu befürchten. Sie alle stünden im Widerspruch mit den im Koalitionsvertrag erklärten stadentwicklungspolitischen Zielen der Regierungskoalition. Eine maßvolle Verdichtung, die sowohl den Ort, als auch das kulturelle und soziale Umfeld und das bestehende Denkmalensemble respektiere, könne hingegen ein großer Gewinn sein.</p> <p>Man halte eine überarbeitete bzw. alternative Planung, die bestehende und zu erwartenden Bedürfnisse der Nutzer ohne Illusionen berücksichtige, für unumgänglich.</p> <p>Es wird gefragt, warum überhaupt eine Neubebauung der Flächen notwendig sei.</p> <p>Es gäbe durchaus andere Möglichkeiten diese Gegend wirklich aufzuwerten, beispielsweise durch offene, überdachte Sportangebote für Kinder wie z.B. im Hangar 1 in Tempelhof.</p> | <p>462.3, 499.7, 504.16, 528.8, 529.7, 530.3, 537.2, 538.6, 540.3, 561.9, 577.2, 580.3, 599.5, 606.18, 615.5, 664.3, 665.3, 668.3, 672.3, 667.3, 676.3, 674.3, 675.3, 693.8, 700.3, 707.3, 711.3, 714.3, 715.3, 725.3, 730.3, 733.4, 746.3, 735.3, 740.3, 759.3, 769.3, 775.3, 785.3, 808.3, 831.3, 833.3, 834.3, 835.3, 836.3, 837.3, 838.3, 841.3, 842.3, 843.3, 845.3, 846.11</p> | <p>Begründung Sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (s. § 1 Abs. 3 BauGB). Damit legt das Baugesetzbuch (BauGB) die Planungsbefugnis und die Planungspflicht der Gemeinden fest. In Berlin wird diese Aufgabe in der Regel von den Bezirken wahrgenommen.</p> <p>Für die Eigentümerin des Grundstücks Uferstraße 8 stellt sich die jetzige Nutzung als unrentabel dar und sie ist deshalb mit dem Bedürfnis an den Bezirk heranzutreten, das Gelände zu entwickeln. Sie beabsichtigt die Ergänzung weiterer Nutzungen (Wohnen/Büro) im Plangebiet. Vom Bezirk wird eine Beibehaltung aller derzeit vorhandenen kulturellen Nutzungen angestrebt. Nach aktuellem Planungsrecht wäre jedoch die Beseitigung der meisten ansässigen Nutzungen und die Errichtung hochwertiger Wohnraums zulässig. Zudem sind die Belange des Denkmalschutzes betroffen, da das Gelände unter Denkmalschutz steht. Somit liegt ein Planerfordernis vor, dem der Bezirk nachkommen muss. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan 1-112a aufgestellt.</p> <p>Als Planungsalternativen sind zwei verschiedene Ausprägungen denkbar: Ein alternativer Standort oder eine alternative Ausprägung des Vorhabens. Ein alternativer Standort für das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Gebundenheit nicht möglich. Das Planungsziel ist der Erhalt der Strukturen vor Ort. Alternative bauliche Ausprägungen sind aufgrund des Denkmalschutzes sehr begrenzt. Die Anordnung und Gestalt der Baukörper lässt einen geringen Spielraum für Nachverdichtungen oder Nutzungsänderungen zu. Dem steht nicht entgegen-</p> | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Auch alternative Entwürfe die das Gelände nicht so "einschnüren" wären wünschenswert. Auch für die Nutzung der einzigartigen Halle sei hier leider nichts erkennbar.</p> <p>Eine Vorstellung von Alternativen sei der Planung und den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Es gäbe etliche andere Flächen, die genutzt werden könnten, statt diesem Denkmal mit wenig ästhetische Neubauten den Charme zu nehmen.</p> <p>Alternativ wird gefragt ob sich das gesamte Bauvorhaben nicht in einem einzigen „Leuchtturm“-Gebäude manifestieren ließe. Wenn ein Hochhaus hier genehmigt werden könne, könne es doch bestimmt auch wesentlich höher genehmigt werden. Eine Konzentration anstatt einer Streuung solle bedacht werden.</p> <p>Ein im Erläuterungstext des Bebauungsplans genannter "Hochpunkt" oder "städtebauliche Dominante" mit 45m-Gebäudehöhe (baurechtlich auch Hochhaus genannt) bilde im bestehenden Kontext der bereits existierenden Qualität für die Nachbarschaft keinen erkennbaren Mehrwert, dafür aber eine erhöhte Belastung. Da stelle sich durchaus die Frage, wieso eine alternative Begrifflichkeit zu Hochhaus gewählt wurde. Der Mehrwert sei im Kiez nur schwer verständlich und wurde bis dato nicht ausreichend erläutert. Alternative Ansätze (Verteilung der Bruttogeschossfläche (BGF) im Kontext der Berliner Traufe von 21-22m) wären deshalb erforderlich.</p> <p>Es wird gefragt, welche alternativen Varianten zur Vermeidung eines Hochhauses erarbeitet wurden und welchen erforderlichen Mehrwert das vorgesehene Hochhaus für die allgemeine Stadtentwicklung biete.</p> | | <p>gen, dass sich die ausgelegten Entwürfe im Planverfahren ändern. Eine bauliche Nullvariante, ohne zusätzliche Bebauung, ist nicht zielführend zur Umsetzung der Planungsziele.</p> <p>Die ausgelegten Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind der Bebauungsplanvorentwurf und die zugehörige Begründung sowie eine zusammenfassende Übersicht des Vorhabens. Der Entwurfsstand kann sich nach diesem Zeitpunkt im fortschreitenden Planungsverlauf noch ändern. Das ist vorliegend der Fall, was eine deutlich verringerte geplante Baumasse bedeutet. Damit einhergehend sind der Hochpunkt und weitere in den Unterlagen dargestellte Gebäude nicht mehr Teil der Planungen. Den Einwänden wird insofern teilweise entsprochen (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6). Um der Eigentümerin jegliche Entwicklungsvorhaben zu versagen, liegen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe vor.</p> <p>Die Planung bzw. Entwicklung anderer Wohnungsbaustandorte oder alternativer Wohnungsformen im Bezirk sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 1-112a, es steht ihnen im Übrigen auch nicht entgegen. Auch die Uferstudios und das Nachbargelände sind nicht Teil des Plangebietes. Eine Neuordnung der Straßenverkehrsflächen erfolgt nicht mit dem Bebauungsplan 1-112a.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>Es wird gefragt ob es nicht denkbar wäre, das Vorhaben anstelle eines einzigen Großprojekts in mehrere kleinere Einzelprojekte aufzuteilen, die an unterschiedliche Auftragnehmer vergeben werden könnten.</p> <p>Nach Klärung des Nutzungsprogramms, wäre es der Besonderheit und Schwierigkeit der Planungsaufgabe angemessen, alternative Entwürfe, z.B. über einen eingeschränkten Wettbewerb oder ein Gutachtenverfahren, als Entscheidungsgrundlage einzuholen.</p> <p>Die Stadt solle die Uferhallen zurückkaufen und erhalten als Berlin Wedding.</p> <p>Man findet das Freigeben dieses wunderbar kulturell nutzbaren Raums an Investoren unsagbar unsensibel. Der Raum an den Uferhallen habe viel Potenzial für alternative Räume, das bürgerlich abgestimmt genutzt und nicht an willkürlich im Namen des Profits handelnde Investoren verkauft werden sollte.</p> <p>Die Stadt solle und müsse sich entwickeln, aber moderat und unter Einbeziehung der Bedürfnisse von Künstler*innen und Anwohner*innen. Was eine kreativ-künstlerische Entwicklung des Areals unter Einbindung der Sozio-Kultur angehe, existierten bereits Konzepte des Neuen Berliner Kunstvereins, der in einer - auch mit dem Investor diskutierten und von ihm durchaus begrüßten - neu entstehenden Ausstellungshalle die unterschiedlichen künstlerischen, stadt- und bezirkspolitischen Ansätze zu kuratieren plane.</p> <p>Es wird gefragt ob es nicht logischer wäre, bei Ausbau der vorhandenen Flächen, andere Gewerbe mit einzuplanen, sozusagen als Gewerbehof.</p> | | <p>Da ein Bebauungsplan nur die Art und das Maß der Nutzung festsetzt, obliegt die Auswahl der Mietparteien der Eigentümerin bzw. der Vermieterin.</p> <p>Auch die Umsetzung der Planungen obliegt der Eigentümerin. Es kann davon ausgegangen werden, dass sie für sich wirtschaftliche Optionen wählt. Die Verpflichtung von verschiedenen Auftragnehmern zur Umsetzung der Planung steht ihr frei.</p> <p>Das angestrebte Planungsrecht mit einem Sondergebiet „Kunst und Kultur“ und einem Urbanen Gebiet lässt genügend Spielraum für das erklärte Ziel, die Bestandsnutzungen am Ort zu sichern sowie eine verträgliche Ergänzung um die Nutzungen Wohnen und Büro zuzulassen. Die Entwicklung eines reinen Gewerbe- oder Wohnstandortes ist damit nicht möglich, aber der Anteil der Nutzungen Wohnen und Gewerbe muss nicht gleichgewichtig sein. Damit existiert auch ausreichend Spielraum für alternative Entwicklungen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum und steht somit nicht für die Einrichtung von Gemeinbedarfsflächen zur Verfügung. Dem Bezirksamt sind auch keine Verkaufsabsichten der Eigentümerin bekannt.</p> <p>Die Entwicklung von genossenschaftlichem Wohnungsbau oder einem reinen Gewerbehof kann nicht gegen den Willen der Eigentümerin erfolgen. Falls sie sich dafür entscheidet, ist die Entwicklung eines Gewerbehofes bzw. die Einrichtung von mehr Arbeitsräumen mit dem bestehenden Planungsrecht allerdings nicht möglich.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Es wird gefragt, ob dort nicht stattdessen weitere Arbeitsräume entstehen können. Man bitte daher, dieses Bauvorhaben in der Form nicht zu gewähren. Und wenn schon eine Bebauung des Geländes notwendig sei, dann wenigstens ausschließlich Sozialwohnungen bauen zu lassen. Und keine hochpreisigen Mietwohnungen und Büroräume. Das sei für die dortige Wohnungsgend, den Bezirk und der ganzen Stadt kontraproduktiv und unnötig. Deutlich besser wäre eine Nutzung durch genossenschaftlichen bzw. gemeinnützig orientierten Wohnungsbau, wie es etwa in Neukölln in einigen Projekten gelungen sei. Man bitte, die Auswirkungen eines Projekts mit dieser Strahlkraft zu bedenken, die weit über den Kiez hinausreichen. Man bitte den Plan auf die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden, hier besonders der KünstlerInnen, hin zu überprüfen und entsprechend umzugestalten. Es gebe keine wirklichen Alternativen, den Künstlerraum zu reduzieren, Es sollte nach einer weniger invasiven Lösung gesucht werden, die nicht auf lange Sicht die Kunstschaaffenden vertreibt und das Gebiet gentrifiziert. Das Vorhaben sei nur, damit sich ein paar Leute eine goldene Nase verdienten. Es wird gefragt, ob es denn keine andere Möglichkeit gäbe. Man lehne die Erzählung von Investor, Bezirk und Senat ab, es gäbe keine Alternative zu den derzeitigen Bebauungs- und zukünftigen Nutzungsplänen. Man verstehe nicht, wieso die Potentiale eines solchen Wandels, eines baulichen Fortschritts dieses kreativen Ortes nicht dazu genutzt würde, einen Ort zu schaffen, an dem Gesellschaft und Demokratie wieder mehr gelebt werden könne, Möglichkeitsraum und Begegnungsort und zwar für alle - auf</p> | | <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hingegen wäre beides umzusetzen. Die Sicherung der Arbeitsräume ist das Ziel des Bebauungsplans.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-----------------|---|---|---|
| | <p>Augenhöhe und fair, gestaltet werde. Durch überbeuerte Wohnungen werde Vielfalt automatisch verdrängt, werde Subkultur nicht mehr stattfinden, werde Kunst aussterben. Man sei der festen Überzeugung, dass die gesamte Stadtbewölkerung von solchen Orten mehr hätte, als von einseitigen bewohnten, rein auf Profit ausgelegten Orte.</p> <p>Eine Öffnung der Mauer zur Gottschedstraße als alternative zur Öffnung beim Baukörper 30 würde die Notwendigkeit des Abrisses des Ateliers XXX nicht unbedingt erforderlich machen. Ob es möglich wäre, die Maueröffnung für den Zugang von der Gottschedstraße her, statt nahe beim Baukörper 30 auf der Seite der Mauer des Baukörpers 11 zu machen, Was die Notwendigkeit des Abrisses des Ateliers XXX nicht unbedingt erforderlich machen würde.</p> <p>Vor dem Haupteingang der Philharmonie würden man auch kein Wohnhochhaus bauen. Der kleine Vorplatz vor dem Pianosalon dürfe auf keinen Fall bebaut werden. Er müsse gestalterisch verbessert werden, mit ein paar Bäumen und einer Randbepflanzung, ein paar Bänken und einem Parkverbod. Die Bebauung über den Künstlerateliers ergäbe eine zu große Dichte für das Gebiet.</p> | | <p>Die Entseigelung von Flächen, eine Öffnung der Mauer zur Gottschedstraße sowie eine Bebauung vor dem Pianosalon müssen aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes umfassend geprüft werden. Das betrifft auch das Pflanzen von Bäumen in diesem Bereich. (siehe: Abwägung Denkmalschutz S.78)</p> |
| Planungslenkung | <p>Hier müsse noch einmal neu und kreativ nachgedacht werden, damit Berlin nicht schon wieder bereits gemachte Fehler wiederhole. Es ginge besser - wenn der politische Wille da sei.</p> <p>Man wünsche sich sehr, dass die Stadt die aufgeführten Gedanken ernst nehme und keine vorschnellen Entscheidungen pro Eigentümer fälle.</p> <p>Man appelliere hiermit an die Verwaltung und Politik den Bebauungsplan so nicht zu genehmigen.</p> | <p>142.5, 157.6, 175.2, 257.5, 258.7, 265.15, 358.6, 381.3, 385.5, 387.5, 387.6, 391.3, 411.4, 436.10, 473.12, 478.1, 501.6, 502.7, 503.2, 504.2, 504.6, 504.7, 529.8, 536.2, 541.6, 542.2, 518.3, 524.2, 558.3, 580.4, 581.4, 615.2,</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft. Die Notwendigkeit eines Städtebaulichen Vertrags wird geprüft.</p> <p>Begründung Ein Bauleitplan ist aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|-------------------------------------|--|
| | <p>Dass die Politik nicht auf der Seite der Bürger stehe, sondern den profitorientierten Bauherren keinen Einhalt gebieten könne, das fände man sehr frustrierend.</p> <p>Solange es keine eindeutigen Rahmenbedingungen und Verträge gäbe, müssten diese sehr losen "Versprechungen" angezweifelt werden.</p> <p>Das Gelingen der Stadtentwicklung an den Uferhallen liege auch im Detail der Objektplanung: Zuwegung, Funktionsüberschneidungen, Schallschutz, Ruhezonen, hydrologische, energetisch und baubiologische Optimierung wären dafür die Stichworte. Bei der Gelegenheit sollte, die Chance nutzend, ein überzeugendes Konzept "partizipativer Nutzungsöffnung" auch für externer Künstler richtungswisend entwickelt, realisiert und finanziert werden.</p> <p>Man bitte das Planverfahren soweit ruhezustellen bis alle eingebrachten Einwände ausgeräumt wurden und Berücksichtigung finden sowie die Entwurfsfassung überarbeitet wurde.</p> <p>Man hoffe, dass insbesondere die Punkte Gentrifizierung, Kultur und Verkehr mit einem langfristigen Blick berücksichtigt würden, da es sich bei dem Kiez um eine sozial wichtige und zugleich sensible Gegend handelt.</p> <p>Letztendlich sei als Exekutive auch die Planungsbehörde in großer Verantwortung. Einmal getätigte Konzessionsentscheidungen hätten Auswirkungen auf die nächsten 50 Jahre und weit darüber hinaus. Nachhaltige Stadtentwicklung müsse genau diesen Aspekt im Fokus behalten, ein rein nach Planungsrecht abgehandeltes Verfahren könne in diesem Zusammenhang nicht der Maßstab sein. Dies solle hier auch in keinsten Weise unterstellt werden. Das Anliegen dieses Schreibens sei zum einen der Ausdruck großer Besorgnis vor den Auswirkungen bei einer möglichen Umsetzung der vorgelegten Planung und zum anderen eine Bestärkung des Bezirks sich mit den Interessen der neuen Eigentümerin so nicht zufrieden zu geben. Der viel zitierte Satz „weniger ist</p> | <p>691.10, 764.7, 806.7, 846.22</p> | <p>Planungshoheit liegt dabei bei der Gemeinde. In Berlin sind das in der Regel die Bezirke. Grundsätzlich folgt die Aufstellung eines Bauungsplans einem formalisierten Verfahren, dessen Ablauf im Baugesetzbuch (BauGB) und nachfolgenden Rechtswerken definiert wird. Alle Belange, öffentlicher und privater Natur, sind gegeneinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Um die Belange umfassend erfassen zu können, werden im Regelfall die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden in einem zweistufigen Verfahren beteiligt. Darüber hinausgehende Abstimmungen mit einzelnen Akteuren oder Akteursgruppen sind möglich, sofern sie für das Verfahren erforderlich sind.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bauungsplanes hat der Bezirk Mitte von Berlin seine Absicht erklärt, die derzeit ansässigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Dabei sollen die bereits bestehenden kulturellen bzw. künstlerischen Nutzungen weitestgehend unter den bestehenden gültigen Rahmenbedingungen erhalten bleiben. Das umfasst sowohl die Ateliernutzungen als auch die Gastronomie und Veranstaltungsorte (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S.37; Erhalt der Ateliers S.43; Erhalt Pianosalon S.45). Zusätzlich wird die verträgliche Erweiterung um Wohn- und Büronutzungen ermöglicht. Um der Eigentümerin ihren Entwicklungswunsch gänzlich zu versagen, müssen hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen keine Anhaltspunkte dafür vor. Die bauliche und Nutzungstechnische Erweiterung des Plangebietes ist generell möglich. Der Rahmen hierfür wird im Aufstellungsverfahren des Bauungsplans ermittelt.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>mehr' scheine selten so zu passen wie in diesem Zusammenhang. Und das wertvolle Kapital sei hier nicht der Investor, das Kapital sei die immer knapper werdende Ressource von qualitativen (Frei-)Räumen im städtischen Gefüge. Diese gelte es perspektivisch zu wahren.</p> <p>Das soziale Bewusstsein sei im Bebauungsplan zu priorisieren.. So gesehen, könnten die Uferhallen zu einem beispielgebenden Projekt werden und die bestehenden Polarisierungen in einem großen Entwurf für die Stadtgesellschaft versöhnen. Man setze sich stark dafür ein und vertraue auf das Augenmaß und die glückliche Hand des Bezirks in den kommenden Verhandlungen.</p> <p>Dieser unsoziale Unsinn müsse aufhören. Man bittet darum, das Projekt zu stoppen oder zu ändern auf vernünftige, kulturell nachhaltige, soziale und ökologische Weise.</p> <p>Man bitte hiermit, diese Pläne noch einmal zu bedenken und wenn möglich nicht so wie geplant zu realisieren, sondern auf andere Orte auszuweichen.</p> <p>Es wird gefragt, wem die Stadt gehöre. Welche Maßnahmen der Investoren gebe es, der drohenden Verdrängung im Quartier entgegenzuwirken. Warum sollten alle sozialen Folgen, die diese dramatische Veränderung im Quartier nach sich ziehe, wieder nur von der Stadt bezahlt werden.</p> <p>Die Interessen des Bauträgers wären natürlich auf maximalen Profit ausgerichtet, und nicht auf eine gerechte Stadt für alle. Insofern sei der Bausenat aufgerufen zu handeln, und das kommerzielle Erweiterungsvorhaben auf einem denkmalgeschützten Gelände zu verhindern.</p> <p>Es wäre nun am Bezirk, die Uferhallen zu einer Schutzzone zu entwickeln, um ein positives Zeichen für die Kulturszene Berlins zu setzen.</p> <p>Ein solcher Bauplan sollte nicht versuchen, eine maximale Anzahl von Wohnungen in der kleinsten Fläche zu drücken</p> | | <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über Planungsabsichten und -ziele. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen bestehen aus dem Bebauungsplavorentwurf und seiner Begründung sowie einer kurzen Zusammenfassung des Vorhabens. Sie basieren auf dem Planungsstand einer Vorplanung. Das städtebauliche Konzept befand sich zum Zeitpunkt der Beteiligung in Abstimmung. Im weiteren Verfahren wurden und werden das Konzept sowie die Planinhalte weiterentwickelt. Ebenso wird die erforderliche Regelungstiefe des Planes ermittelt und die Planzeichnung entsprechend angepasst. Das umfasst auch die Abgrenzung der Baugebiete zueinander.</p> <p>Die Planung hat sich zwischenzeitlich geändert und es wird eine verringerte Verdichtung angestrebt. Der Hochpunkt ist u.a. nicht mehr Teil der Planung (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6). Ein dramatischer Einfluss des Vorhabens auf die Nachbarschaft lässt sich nicht ableiten, weder sozial noch baulich (siehe: Abwägung Soziale Spannungen S.72; Gentrifizierung S.66).</p> <p>Die Anwendung des Berliner Modells der Bauentwicklung kann im Plangebiet nicht erfolgen, da die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Die neu zulässige Fläche für Wohnnutzungen übersteigt den dafür notwendigen Schwellenwert nicht. (siehe: Abwägung Bezahlbarer Wohnraum, S.66)</p> <p>Die konkrete Objektplanung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. (siehe: Abwägung Nachhaltigkeit S.88; Anlieferung (über LKW)/Erschließung und Freiflächengestaltung S.102; Art der baulichen Nutzung S.25; Ortsbild / Architektur S.14).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>zum maximalen Profit der Eigentümer. Er sollte ein friedliches Miteinanderleben berücksichtigen und eine gute langfristige Nutzung des Geländes. In dieser Hinsicht sehe man nicht, wie dieses Planvorhaben funktionieren sollte und würde sich als Bewohner*in Berlins einen besseren Vorschlag wünschen.</p> <p>Hier machten ein paar wenige einfach nur viel Geld, das müsse unterbunden werden.</p> <p>Man fordere, von der Möglichkeit der Planungslenkung Gebrauch zu machen und einen Bebauungsplan aufzustellen, der das Gebiet in seiner städtebaulichen und soziokulturellen Relevanz tatsächlich schütze. Im Sinne von Offenheit und Glaubwürdigkeit sei es Aufgabe der Planungsbehörde das Konfliktpotenzial in der Abwägung deutlich darzustellen. Nur so könne das Ergebnis der Abwägung den unmittelbar Betroffenen und der Öffentlichkeit erklärt werden. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung seien bisher in dem Bebauungsplan nicht erkennbar, ebenso die Aussagen zur städtebaulichen Gestalt, obgleich dies die in einem Bebauungsplan zu bewältigenden Planungsaufgaben darstelle. Es stelle sich die Frage, ob der Bebauungsplan 1-112a verfahrensrechtlich als auch aufgrund fehlender inhaltlicher Aussagen in diesem Verfahrensschritt einer Normenkontrolle standhielte.</p> <p>Die Vorstellung, die kleinteilige Sicherung der örtlichen Spezifika in einem zu leistenden Städtebaulichen Vertrag mit</p> | | <p>Planungen außerhalb des Plangebietes können nicht im Bebauungsplanverfahren 1-112a behandelt werden, stehen ihnen aber nicht entgegen.</p> <p>Ein Normenkontrollverfahren ist zulässig, wenn die entsprechende Norm verkündet wurde, also das Rechtsetzungsverfahren abgeschlossen ist. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist es weder zulässig, noch muss die Planung einem Normenkontrollverfahren standhalten können.</p> <p>Ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB muss immer einen Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>dem Investor und seinen Ambitionen auszuhandeln, könne dem Ziel nicht gerecht werden. Für das genannte Ziel müsse das Bezirksamt "Kante" zeigen und im Sondergebiet SO § 11 BauNVO das Ensemble sichern und "Spielraum" für seine Zukunft regeln.</p> <p>Es werde seitens des Bezirks eingeräumt, dass "die aktuelle kulturelle Nutzung planungsrechtlich nicht vollständig gesichert werden kann", darum sei ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Inwiefern könne so ein städtebaulicher Vertrag bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans festgelegt werden, um die Kultur- und Kunstschaftenden größtmögliche Sicherheit zu geben.</p> <p>Des Weiteren solle der Turm als Verhandlungsmasse dienen, um - wenn möglich - die Inanspruchnahme der Atelierförderung im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, um so günstige Ateliers zu sichern.</p> <p>Außerdem sollte im städtebaulichen Vertrag für den Fall des Verkaufs ein Erstzugriffsrecht der Kommune vereinbart werden, um bei einem möglichen Verkauf die Immobilie als erstes angeboten zu bekommen. Um die Kunst und Kultur langfristig zu sichern müsse die Immobilie rekommunalisiert werden. (Das Erstzugriffsrecht muss auch für Share Deals gelten.)</p> <p>Es wird gefragt, wie es sein könne, dass keine Mietpreisobergrenze, Anteile in % an geförderten Wohnungen oder Beteiligung an sozialer Infrastruktur vom Bezirk vorgegeben würden und warum hier keine kooperative Baulandentwicklung erfolge. Nicht mal 30%, geschweige denn 50% geförderte Wohnungen seien geplant. Wo sei der groß angekündigte städtebauliche Vertrag. Dieses Vorhaben führe zur massiven Verdrängung von bestehenden Mieter*innen + Kulturschaffenden auf dem Gelände und in der Nachbarschaft. Und der Bezirk Mitte tue nichts dagegen.</p> | | <p>haben. Die Sicherung von konkreten Mietparteien ist nicht mittels eines städtebaulichen Vertrags möglich. Der städtebauliche Vertrag kann das Bauleitplanverfahren ergänzen, er ist aber nicht automatisch Teil des Verfahrens. Wird ein städtebaulicher Vertrag während des Aufstellungsverfahrens angestrebt, ist es üblich, ihn nach den Beteiligungen von Behörden und Öffentlichkeit und vor der Festsetzung des Bebauungsplans abzuschließen.</p> <p>Es bestehen gesetzliche Vorkaufsrechte für Gemeinden. Die Voraussetzungen dafür werden in §§ 24 ff BauGB definiert. Die Gemeinde als Begünstigte eines Vorkaufsrechts in einem städtebaulichen Vertrag einzutragen ist deshalb weder üblich noch notwendig. Darüber hinaus ist dem Bezirk keine Verkaufsabsicht der Eigentümerin bekannt.</p> <p>Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|------------------------------|---|---|---|
| | <p>Aus dem Plan ginge nicht hervor, wie lange die Künstler*innen und jetzigen Mieter*innen der Uferhallen auf dem Gelände bleiben dürften. Hier würde man sich unbefristete und nur von Seiten der aktuellen ansässigen Parteien kündbaren Verträge wünschen. Luxusrenovierungen und "Aufwertungen" mit Verdrängung der jetzigen Nutzer*innen hätte man in Berlin schon zu oft erlebt.</p> <p>Zuerst seien die KünstlerInnen vor Ort gewesen, danach die Investoren und die Neubesitzer von Eigentumswohnungen - deshalb sollte auch in dieser Reihenfolge geplant werden. So sei es den KünstlerInnen vor Ort auch versprochen worden. Man bitte, den Bauplan zu überdenken.</p> <p>Man hoffe, dass hier die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerin sich nicht durchsetzen und dass der Bezirk Mitte die Existenz der Kulturschaffenden und Kleingewerbetreibende effektiv absichere.</p> <p>Der Bauungsplan solle so angepasst werden, dass ein Fortbestand des Piano Salon Christophori möglich sei.</p> <p>Das Bezirksamt habe diesen kulturellen Wert mit der "Vielfarmonie" des Berliner Nordens in seinem Umfeld nicht gesehen und nicht verstanden.</p> | | <p>Da ein Bauungsplan keine konkreten Mieter*innen oder Nutzer*innen sichern kann, hat sich der Bezirk über das Bauungsplanverfahren hinaus dafür eingesetzt, die Bestandsmieter*innen mittels eines privatrechtlichen Generalmietvertrags zu sichern. Mietverträge, Kündigungsrecht und Mietobergrenzen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und können nicht mittels eines Bauungsplans festgesetzt werden. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S.66; Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen /Immissionsschutz S.50)</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung des angebotenen Programms und Nutzungskonzepts auf dem Areal liegt in der Verantwortung der Eigentümerin und der Mietparteien.</p> |
| <p>Ablehnung der Planung</p> | <p>Aufgrund von Privatisierung und Profitmaximierung würden die Pläne von Bezirk und dem Investor Marema GmbH abgelehnt.</p> <p>Man sei unterschieden gegen den Bauungsplan und fände Profite sollten nie über Menschen gestellt werden.</p> <p>Man erwarte, sich für die Interessen der Menschen einzusetzen, die in dieser Stadt leben und diese vor die Profitinteressen von Unternehmen zu stellen. Es müsse alles getan werden, um die Bauungspläne zu verhindern.</p> <p>Hiermit spreche man sich offiziell gegen die Pläne aus, da die Investoren Samwers nicht an das Interesse des Bezirkes</p> | <p>2.3, 5.7, 17.2, 23.1, 44.1, 55.1, 60.4, 80.1, 115.1, 146.1, 161.1, 169.1, 197.1, 222.9,</p> | <p>Kennntisnahme Eine Abwägung von persönlichen, individuellen Gründen, kann nicht erfolgen. Die Abgrenzung der Nutzungsgebiete wird im Verlauf des Verfahrens definiert. Der Entwurfsstand des Vorhabens wird im Verfahren angepasst.</p> <p>Begründung Die Eigentümerin des Grundstücks Uferstraße 8 ist an das Bezirksamt mit einem Entwicklungswunsch für ihr</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|---|--|
| | denken, sondern nur auf Profit und rücksichtslosen Umgang mit Menschen aus sind! | 234.1, 245.1, 247.3, 255.5, 259.9, 261.5, 266.2, 273.5, 289.1, 270.2, 278.1, 279.1, 281.1, 280.6, 287.1, 290.1, 298.1, 302.1, 305.3, 307.3, 311.10, 316.1, 322.1, 326.1, 327.6, 331.1, 332.1, 339.1, 339.1, 347.2, 359.4, 360.1, 365.1, 380.1, 391.1, 391.1, 394.6, 393.1, 397.7, 407.1, 410.1, 425.8, 431.1, 439.1, 444.1, 445.1, 447.2, 454.1, 458.1, 467.2, 461.1, 474.2, 481.8, 491.1, 497.9, 493.6, 521.1, 522.1, 533.1, 548.2, 552.1, 554.1, 559.4, 562.1, 564.5, 565.1, 568.3, 571.6, 572.3, 581.1, 582.1, 592.1, 607.7, 614.1, 616.1, 618.4, 625.1, 633.6, 640.1, 643.9, 654.1, 657.1, 659.1, 663.1, 664.1, 665.1, 668.1, 672.1, | Privatgelände herangetreten, da sich die jetzige Nutzung für sie in der vorliegenden Form als unrentabel darstellt. Generell ist eine Eigentümerin befugt, ihr Gelände im Rahmen der gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben zu entwickeln. Es kann davon ausgegangen werden, dass sie im eigenen Interesse handelt. Die wirtschaftliche Nutzung des Areals kann sich zudem auch positiv auf den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz auswirken. Der Bezirk erkennt die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen. Ziel ist es, den ansässigen Nutzer*innen den Verbleib am Ort zu ermöglichen, da ein Großteil von ihnen planungsrechtlich nicht zulässig ist, sowie gleichzeitig eine verträgliche Entwicklung des Geländes zu ermöglichen. Dabei soll nicht nur die planungsrechtliche Zulässigkeit ermöglicht werden, sondern sollen die vorhandenen Strukturen und Nutzungen weitgehend erhalten bleiben (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S.37; Abwägung Sozialer Treffpunkt, Erholungsort S.75). Von einer generellen Verträglichkeit der neu hinzutretenden Nutzungen zu den bestehenden Nutzungen kann ausgegangen werden, da sie alle u.a. in Urbanen Gebieten nach § 6a BauGB zulässig sind. Eventuelle Beschränkungen und die Anordnung der Nutzungen werden im Aufstellungsverfahren untersucht und festgelegt. Das dient vor allem dem Schutz der sensibleren Nutzungen, aber auch dem langfristigen Erhalt der vorhandenen Nutzungen (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen /Immissionschutz S.50; Gentrifizierung S.66). Die Planungen für die Bebauung haben sich seit dem Beteiligungszeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geändert und fallen nun geringer aus als in den |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|--|---|
| | <p>Man finde es absolut keine gute Idee. Das, was Berlin attraktiv gemacht habe, war die Kunstszene. Ein wichtiger Teil dieser Kunstszene lebe in und von wie die Uferhallen jetzt funktionieren. Alle Pläne, welche das Funktionieren dieser Szene gefährdeten statt voran zu helfen seien ein Schritt in die falsche Richtung. Diese Pläne halte man also auch für negativ für die Zukunft der Stadt und sollten nicht ausgeführt werden. Ich plädiere dafür vom Bebauungsplan Abstand zu nehmen und sich für den Erhalt der Uferhallen in ihrer jetzigen Form einzusetzen.</p> <p>Es tue sehr leid, das sagen zu müssen, aber eine Bebauung der Flächen würde dem Wohlfühlen in einer Stadt nicht zuwiderträglich sein.</p> <p>Es solle lieber Lebensqualität für viele, anstatt für einige wenige geschaffen werden.</p> <p>Man sei absolut gegen den neuen Bebauungsplan der Uferhallen. Die Nutzung der Ateliers von freien Künstlern sei so nicht mehr gewährleistet. Es könne nicht sein, dass immer mehr von Künstlern etablierte Räume und Areale wie die Uferhallen von Investoren ruiniert würden. Man hoffe, die Stadt Berlin/das Bezirksamt Mitte lasse nicht zu, dass diese besondere Fläche an Investoren verloren gehe. Man sei absolut dagegen.</p> <p>Ich bin entsetzt über die Pläne zur Bebauung der Uferhallen und möchte mich hiermit dagegen stellen. Schon als Jugendliche habe ich die Hallen als einzigartigen und wichtigen Freiraum für Kunst und Kultur kennen gelernt, welchen ich von den Plänen als aktiv bedroht wahrnehme. Dieses Vorhaben ist ein weiterer Schlag in das Gesicht von Berlin und aller, die sich für eine lebenswerte Stadt einsetzen.</p> <p>Man sei gerne im Wedding unterwegs und nutze die kulturellen Angebote. Insbesondere die Uferstudios seien hier in der Vergangenheit eine regelmäßige Anlaufstelle. Man erhebe</p> | <p>674.1, 675.1, 694.1, 695.1, 700.1, 706.1, 707.1, 712.1, 714.1, 715.1, 718.1, 723.1, 725.1, 730.1, 732.1, 735.1, 740.1, 743.1, 746.1, 747.1, 748.1, 752.5, 753.1, 754.1, 759.1, 761.3, 762.1, 769.1, 775.1, 785.1, 786.1, 792.1, 795.1, 796.1, 798.5, 800.1, 805.1, 809.4, 825.1, 826.1, 831.1, 833.1, 835.1, 836.1, 837.1, 840.1, 841.1, 842.1, 843.1, 844.6, 845.1</p> | <p>ausgelegten Unterlagen dargestellt (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6). Die Veränderungen innerhalb des Arealen lassen keine starken Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu und sind auch nicht geeignet, den Ort und seine Erfahrbarkeit verschwinden zu lassen. Für eine grundsätzliche Versagung von ergänzender Bebauung bedarf es gewichtiger städtebaulicher Gründe, die hier nicht vorliegen. Die Möglichkeit ergänzender Bebauung, die sich einfügt und denkmalverträglich ist, muss zumindest in geringem Umfang möglich sein, um keine unzulässige Beschränkung der Eigentümerrechte darzustellen.</p> <p>Die Ergänzung der vorhandenen kulturellen, gastronomischen und gewerblichen Nutzungen um Büros sowie die Ergänzung von Wohnnutzungen in angrenzender Lage zu bestehender Wohnnutzung fügen sich von der Nutzungsart ein. Dem Bedarf an Wohnraum im Kiez kann an dieser Stelle durch Neubau begegnet werden, was zur generellen Entlastung des berlinweit angespannten Wohnungsmarktes beiträgt. (siehe: Abwägung Art der baulichen Nutzung S.25)</p> <p>Es ist nicht erkennbar, wie der Bebauungsplan ein negatives Ansehen für die Ortsteile Wedding und Gesundbrunnen oder das Land Berlin begründen oder auslösen kann (siehe: Abwägung Ziele und Zwecke der Planung S.113). Vorhaben außerhalb des Plangebietes sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens 1-112a.</p> <p>Die Befürchtung von demographischen Problemen kann nicht nachvollzogen werden. Die Anzahl der neu zulässigen Wohnungen ist zu gering, um einen signifikanten Einfluss auf die Nachbarschaft zu haben (siehe: Abwägung Menge der neuen Nutzer*innen S.151). Zudem</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>Hiermit Einspruch über das Vorhaben, aus Sorge um einen erheblichen Verlust an Lebensqualität in diesem Stadtteil Berlins.</p> <p>Man bitte darum, die Einwände ernst zu nehmen und den Bebauungsplan nicht umzusetzen, weil das bedeuten würde, dass wieder ein lebenswerter, einmaliger Ort in Berlin verschwände.</p> <p>Auf diesem Wege möchte man seinen dringenden Einspruch gegen die vorliegenden Bebauungspläne in dem bisherigen Kleinkunst- und Gewerbegebiet erheben.</p> <p>Hiermit möchte man seinen Unmut und meine Bedenken über die jüngsten Bebauungspläne der Uferstraße 8 - 11 mitteilen.</p> <p>Hiermit spreche man sich gegen die geplante Bebauung aus. Der Plan, welcher nun vorliege, würde dem Kiez und die Nachbarschaft nachhaltig verändern.</p> <p>Man positioniere sich klar gegen die "Aufwertung" unseres Kiezes und beschwere sich über den vorliegenden Plan.</p> <p>Man hoffe sehr, dass die geplante Bebauung verhindert werden könne, da sie im gesamten Umkreis auf starke Ablehnung und Wut treffe.</p> <p>Hände weg vom Wedding. Es bestehe keine Notwendigkeit für den Umbau.</p> <p>Lieber ein vielfältiger Kulturstandort mit Geschichte als noch mehr seelenlose Luxuswohnungen. Ohne Kultur kein Menschsein. Man bitte, das Bauvorhaben 1-112a zu stoppen.</p> <p>Der Plan sehe in der gegenwärtigen Fassung vor, dass die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet und dem Urbanen Gebiet im Laufe des Aufstellungsverfahrens entwickelt werden solle. Einer solche Verschiebung wesentlicher Kriterien auf die Zukunft und mit ungewisser Gewichtung sei ausdrücklich zu widersprechen, und damit auch dem Plan in der gegenwärtigen Fassung.</p> | | <p>werden die Fachbehörden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt, um ihre Belange einbringen zu können. Diese werden im Aufstellungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Eine persönliche Ablehnung des Planes aus individuellen Gründen, teils ästhetischer Natur, ist nicht abwägungsrelevant.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|----------|
| | <p>In den letzten zehn Jahren sei Wedding immer wieder als ein einladender und von seinen Bewohner/innen geliebter Kiez wahrgenommen und gefeiert worden - worauf ganz Berlin stolz sei. Man befürchte, dass ein solches Projekt Wedding wieder auf den letzten Platz dieser Liste zurückwerfen werde. Berlins Politik habe sich so oft blamiert, es nun besser zu machen, nicht negative Schlagzeilen zu produzieren, wäre ein Vorbild für alle anderen Bezirke.</p> <p>Man sei absolut dagegen wieder Büros und hochpreisige Wohnungen zu bauen.</p> <p>Man sei unterschieden gegen den Bauungsplan 1-112a, da dieser völlig an den Bedarfen des Kiezes vorbei gehe.</p> <p>Man sei gegen den Bauungsplan 1-122a. In Zeiten von Home-Office benötige man keine weitere Bürofläche. Bezahlbarer Wohnraum wäre vielleicht noch vertretbar, denn den benötigte man dringender als dieses Bauprojekt. Nein zu unbezahlbaren Wohnraum und unnützen Büroflächen.</p> <p>Man möchte dort keine neuen Gebäude. Man brauche nicht noch mehr Gebäude oder Geschäftsräume, das würde die bereits bestehende Bevölkerung und die Umwelt stören.</p> <p>Man sei gegen die Realisierung dieses Bauvorhabens. Es passe nicht in den Kiez.</p> <p>Die vorliegende Bauungsplanung wird abgelehnt.</p> <p>Man sei mit dem Bauungsplan 1-112a nicht einverstanden.</p> <p>Man bitte, die Bedenken zu prüfen und den vorliegenden Bauungsplan zu verwerfen.</p> <p>Man sei unterschieden dagegen und könne keine positiven Aspekte erkennen.</p> <p>Man hoffe, dass diese Planungen nicht realisiert werden.</p> <p>Man unterstütze den Bauungsplan in keiner Weise.</p> <p>Man befürworte dieses Vorhaben in der aktuellen Form entsprechend nicht (und sei zudem als Anwohner*in betroffen).</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Man sei gegen dieses Bebauungsplanverfahren 1 - 112a und hoffe, dass sich viele "Alt Weddinger" dagegen entscheiden. Man wohne seit zwanzig Jahren in der Nähe und schätze den Kulturstandort Uferhallen seit seiner Eröffnung. Man spreche sich entschieden gegen den Bebauungsplan aus.</p> <p>Man fände es furchtbar, wenn dieses Bauvorhaben umgesetzt werden sollte.</p> <p>Der Bebauungsplan sei ganz große scheiße.</p> <p>Man spreche sich mit Vehemenz gegen das unausgelegene Bauvorhaben aus.</p> <p>Der Kiez sei bezahlbar, grün, multikulti und kreativ und es solle so bleiben. Man fordere, vor diesem Projekt und dieser Bedrohung gerettet zu werden.</p> <p>Man bittet, Abstand von dem Vorhaben zu nehmen.</p> <p>Man möchte den Plänen mit aller Vehemenz widersprechen.</p> <p>Man lehne den vorliegenden Bebauungsplan mit aller Bestimmtheit ab.</p> <p>Alles in allem richte sich die eigene Meinung komplett gegen die geplante Bebauung der Uferhallen.</p> <p>Man möchte Einspruch einlegen.</p> <p>Man bitte, die Bedenken zu berücksichtigen und vom Neubau abzusehen.</p> <p>Man spreche sich hiermit explizit gegen die Pläne der Stadtverwaltung aus und bitte um eine Stellungnahme.</p> <p>Aufgrund all dieser Unklarheiten möchte man seine Bedenken gegen den Bebauungsplan an dieser Stelle zum Ausdruck bringen.</p> <p>Man lehne den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans als schädlich für das Stadtviertel ab.</p> <p>Der aktuelle Plan würde zu einem Totalschaden aller Beteiligten führen und wird abgelehnt, da: 1) u. a. demographische Probleme nachfolgen würden.</p> | | <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein Bebauungsplan die staatliche Würde verletzen kann. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans werden alle relevanten Belange gesammelt und abgewogen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------------------|---|---|---|
| | <p>2) Die Realisierung der Bauplanung von Teilen der Bevölkerung als Verletzung der staatlichen Würde verstanden würde. 3) Es sich um eine Verletzung des Grundgesetzes Art. 14, Par. (2) handele.</p> | | <p>Eine Verletzung von Art. 14 GG ist nicht erkennbar.</p> |
| <p>Zustimmung zur Planung</p> | <p>Ein Bebauungsplan, der Kultur, Kleingewerbe und Wohnen miteinander will, sei sehr zu begrüßen und unterstreiche den Charakter dieser Stadt über den Bezirk Mitte hinaus. Es sei an der Kombination von Wohnen, Kultur und Kleingewerbe gelegen. Man begrüße die angestrebte Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultur, kleinteiligem Gewerbe und Büroraum, Man stimme den Bebauungsplan mit Blick auf den aktuellen Wohnungsmangel zu, unter der Bedingung das es sich bei den Wohngebäuden nicht ausschließlich um Eigentumswohnungen/Mietwohnungen in Luxussegment handele. Man begrüße den Entschluss, eine Nutzungsmischung aus Kultur, Wohnen und Gewerbe im Gebiet der Uferhallen zu schaffen. Man begrüße sehr die nachhaltige Entwicklung dieses zentralen Bereichs im Wedding. Zweck des Bebauungsplans (Bezirksamt Mitte) zu den "Uferhallen" diene der städtebaulicher Entwicklung, Fortentwicklung aktueller Bedarfsdeckung. Denn Wohnen und Gewerbeflächen benötige man dringend und der Standort sei dafür, auch unter stadtkologischen Gesichtspunkten, sehr geeignet. Man ist für die neuen Uferhallen und freue sich auf den Kulturausbau dort. Positiv zu begrüßen sei die Absicht der Eigentümerin "Kultur" zu berücksichtigen und die umfangreichen bereits vorhandenen Kulturnutzungen sicher zu stellen.</p> | <p>25.1, 62.1, 67.1, 137.1, 142.2, 142.1, 118.1, 137.1, 142.2, 142.4, 275.1, 367.1, 369.1, 373.1, 384.1, 488.1, 600.1, 602.4, 682.1, 745.1, 749.1, 768.2, 832.1</p> | <p>Kenntnisnahme Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|----------|
| | <p>Sowohl für die Uferhallen und der Uferstudios, als auch für die Nachbarschaft sei es von großer Bedeutung, dass die Kulturnutzung so wie sie ist erhalten bleibe und eine Wohnsituation geschaffen werde, wo sich ein Gemeinschaftsgefühl entwickle und jeder voneinander partizipiere. Als Berliner*in mit Migrationshintergrund unterstütze man keine monokulturelle Entwicklung, weder in Richtung einer Ghettoisierung, noch in Richtung einer Gentrifizierung.</p> <p>Man freue sich zu lesen, dass in dem Areal die bestehende kulturelle Nutzung beibehalten werden soll, die in den letzten Jahren gerne genutzt wurde.</p> <p>Der B-Plan-Entwurf zu den Uferhallen sei ein fairer Kompromiss. Denn wenn man ihn recht verstehe, blieben die jetzigen Flächen für die Kunst weitgehend erhalten, ergänzt um Wohnen und etwas Gewerbe. Vermutlich seien die Wünsche der Künstler*innen gänzlich andere: nämlich möglichst weniger Nachverdichtung und möglichst exklusiv für Kunst und Kultur etc.</p> <p>Aus diesem Grund unterstütze man den Bauungsplan 1-112a. Man begrüße sehr, dass endlich Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Gelände erfolgen sollen.</p> <p>Als begeisterte*r Besucher*in der so sehr guten Konzerte des "Piano Salon Christophori" auf dem Uferhallen-Gelände der Uferstr. 8-11 habe man den Bauungsplan mit Interesse gesehen und freue sich, dass diese alten Industriebauten erhalten und architektonisch aufgewertet werden.</p> <p>Man begrüße es, dass das Ensemble der Uferhallen weitgehend erhalten werden soll, auch mache eine partielle Nachverdichtung in Maßen Sinn.</p> <p>Großartiges Bauprojekt, dass man absolut unterstütze, da es den Gesamtkiez maßgeblich aufwerte. Gehobenes Klientel, weniger Müll, bessere Infrastruktur.</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------------------------------|--|---|--|
| <p>Umsetzung der Planung</p> | | | |
| <p>Bauphasen</p> | <p>Es werden Bedenken zu den zwei Bauphasen von 2023 bis 2027, über vier oder fünf Jahre, geäußert. Sie würden die Kunst- und Kulturschaffenden vor Ort durch die unvermeidlichen und nach den Plänen umfangreichen Einschränkungen, Schmutz und Lärm in ihren Kultur- und Gewerbetätigkeiten sehr beeinträchtigen. Es wird gefragt welche Beeinträchtigungen in der Uferstraße, der Nachbarschaft und auf dem Hof durch die Baumaßnahmen zu erwarten seien. Die Dauer der geplanten Bauphasen bedrohe den Kulturstandort in erheblichem und nicht-hinnehmbaren Maße. Sie seien hinderlich für eine Weiterentwicklung des kulturellen Angebots. Während der Bauphasen geschehe von der bisherigen Nutzung nichts. Es wird gefragt, wie gewährleistet werden könne, dass Künstler vor Ort ihre bisherigen Tätigkeiten während und nach der Bebauung fortsetzen können. Die geplanten langen Bauphasen verunmöglichten ein Fortbestehen des Salons. Die im Bebauungsplan formulierte Erhaltung bestehender kultureller und kleingewerblicher Nutzung sei angesichts der geplanten jahrelangen Großbaustelle faktisch unmöglich. Bezüglich des Pianosalons wird gefragt, wie diese Halle mit dem geplanten Wohngebäude zusammenpassen solle und was für Wohnungen in diesem Baukörper 17 geplant wären. Wie man in den Konzertsaal gelangen solle und ob während einer voraussichtlich langen Bauphase der Fortbestand des Konzertbetriebes gewährleistet sei. Man denke, dass eine kulturelle Einrichtung wie der Piano-Salon, gerade auch an diesem Standort im Wedding von großem öffentlichem Interesse sein müsse. Es sei sicher für alle anderen Konzertbesucher*innen auch dabei jedoch besonders wichtig, dass diese Konzertumgebung adäquat erhalten bleibe und vor allem auch während</p> | <p>52.6, 128.1, 154.2, 176.1, 208.2, 209.2, 224.2, 234.3, 255.5, 265.5, 272.2, 358.2, 361.2, 386.4, 388.4, 410.4, 469.2, 471.2, 473.10, 511.8, 501.3, 512.8, 551.4, 606.13, 606.30, 606.28, 612.3, 606.19, 635.2, 662.3, 741.2, 745.6, 779.7, 780.3</p> | <p>Wird nicht gefolgt Die Planung und Durchführung von einzelnen Bauabschnitten sind einer Abwägung nicht zugänglich. Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen. Begründung Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf den Beginn und die Dauer der Bauphasen sowie die konkrete Ausführung der Bauarbeiten. Diese hängen u.a. von Baugenehmigungen und ihrer Verfahrensdauer, den Planungen der Eigentümerin, der Verfügbarkeit von Material und den Kapazitäten der Handwerksbetriebe ab. Der Bebauungsplan kann auch keine Aussagen über die Art und Dauer von eventuellen Beeinträchtigungen der anrössigen Betriebe und Ateliers während der Bauphasen treffen. Gleiches gilt für die Zugänglichkeit bzw. Nutzbarkeit von Flächen im Vorfeld der Baumaßnahmen. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass ein Baubetrieb zumindest temporär zu Einschränkungen oder erhöhtem Lärmaufkommen für Nachbarschaft und Plangebiet führt. Unter welchen Bedingungen die Zugänglichkeit zum Gelände und der Fortbetrieb gewährleistet werden kann, obliegt der Einschätzung der Baubehörden und der bauausführenden Stellen. Über die Möglichkeit von Umsetzungsstandorten für die Dauer der Bauarbeiten liegen dem Bezirk keine Kenntnisse vor. Die Planung und Durchführung von Sanierungs- und Renovierungsarbeiten obliegen der Eigentümerin, ggf.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>der wohl recht langen Bauphasen die Konzerte an den Abend in ungestörter Atmosphäre stattfinden können, möglichst keine Schließungen des Salons stattfinden müssen.</p> <p>Es sollte auch während der Umbauphase eine Möglichkeit gefunden werden, den Pianosalon nicht schließen zu müssen. Dem Betreiber sollten nach der schweren Coronazeit nicht erneut finanzielle Einbußen entstehen.</p> <p>Der Verbleib der Werkstätten, Ateliers und des Konzertsaa-les während des Baubetriebes sei nicht geklärt.</p> <p>Es erscheine zynisch, die jetzigen Bewohner mit Bekenntnissen zu Partizipation und Bleibegarantien ruhig zu stellen und sie gleichzeitig während einer mehr als vierjährigen Bau- und Abrissphase zu zermürben.</p> <p>Man fragt, ob die "kleine" Bauvoranfrage bereits genehmigt sei und ab wann das Bauvorhaben freigegeben werden würde. Was wären die Bedingungen für die Freigabe und wie lange die Baumaßnahmen dauern würden.</p> <p>Einen Ersatzstandort, an dem sämtliche bisherige Nutzer wieder gemeinsam arbeiten könnten, zu finden, sei in höchstem Maße unwahrscheinlich, d. h. jede*r wird irgendwo, über das Berliner Stadtgebiet verteilt, arbeiten. Die spätere Wiederherstellung der alten Strukturen erschiene sehr unwahrscheinlich. Es solle in Betracht gezogen werden, dass der Eigentümer, die ansässigen KünstlerInnen und Kulturschaffenden für die Bauphase temporäre Arbeitsräume, die nicht vom Baulärm betroffen sind, bereit zu stellen.</p> <p>Gefragt wird ebenfalls ob noch Sanierungs- und Renovierungsarbeiten vor dem Baubeginn durchgeführt würden und ob die Räumlichkeiten während der Baumaßnahmen nutzbar bleiben würden.</p> <p>Es wird gefragt, ob die Ausstellungsfläche bis Baubeginn weiterhin für Ausstellungen genutzt werden könne.</p> | | <p>in Kooperation mit den Mieter*innen. Das Bebauungsplanverfahren kann keine Aussagen dazu treffen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---------------------------------------|---|---|---|
| | <p>In the building phase, care should be taken not to disturb the existing nature areas of Uferhallen for example the wild garden at the front next to the Hausmeister's office's. (Übersetzung: In der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass die bestehenden Naturflächen der Uferhallen nicht gestört werden, z.B. der wilde Garten im vorderen Bereich neben dem Büro des Hausmeisters.)</p> | | |
| <p>Anforderungen an neue Ateliers</p> | <p>Es wird gefragt, wie die Qualität und Nutzbarkeit der neu entstehenden Atelierflächen in der großen Halle (Dämmung, Licht, Geräuschpegel) aussehen würden. Es wird gefordert, die Ateliers erst abzureißen, wenn die Ersatzateliers in der Halle vollständig zur Verfügung stünden. Für die „Hallensituation“ sollten die Ateliers bis zum Dach geschlossen werden, um eine Lärmbelästigung durch angrenzende Ateliers zu vermeiden. Sonnenlicht am Arbeitsplatz sei sehr wichtig - das wäre dann auch vorbei da das eigene Atelier abgerissen werde und man in die große Halle verlegt werde. Die Versprechen alle KünstlerInnen und deren bisherige Atelierflächen in die leerstehende Halle umzusiedeln sei ein rein auf dem Papier kalkuliertes Angebot. Entspreche aber in keinster Weise der Realität der Vielfalt verschiedener künstlerischer Praxis auf dem bisherigen Kulturstandort Uferhallen. Dieses Versprechen diene nur politischer Makulatur und sei ausgerichtet zum Zweck die KünstlerInnen langfristig aus den Uferhallen zu verdrängen, da eine "Atelierfavela" organisiert in Schuhkartons bzw. Stellwandkisten innerhalb einer großen Halle absolut unpraktikabel bzw. desaströs sei im Sinne der Diversität der KünstlerInnen. Kein Platz mehr für die seit Jahren kämpfenden Künstler. Ob die wie Bürohengste in ihre zugeteilten Buchten gehen, arbeiten und nach Hause gehen sollen. Man fragt, was man</p> | <p>406.4, 523.1, 606.4, 616.4, 749.5, 778.6</p> <p>442.5, 532.1, 616.2, 616.6, 778.6</p> <p>481.4, 601.3, 616.3, 745.5,</p> | <p>Kenntnisnahme Weitere textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Begründung Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Abstandsflächen zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden geprüft. Das gilt auch für angrenzende Gebäude außerhalb des Plangebietes. Sie haben den Schutz von ausreichender Belichtung, Belüftung und eines angemessenen Sozialabstands zum Ziel. Die Tiefe der Abstandsflächen wird in § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) definiert. Werden die Abstandsflächen unterschritten, sind negative Effekte auf die genannten Aspekte zu befürchten, die überprüft werden müssen. Von den Abstandsflächen kann abgewichen werden, wenn ihre Ziele trotzdem gewahrt werden. Die Nachweise darüber sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Das Ziel des Bebauungsplans ist, die bestehenden Nutzungen am Ort zu sichern. Dafür ist die Einrichtung neuer Atelierflächen als Kompensation für wegfallende</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>glaube, was Kunst eigentlich sei und wie sie entstehe und was Künstler können müssen. Als betroffene*r Künstler*in könne man mit absoluter Überzeugung voraussagen, dass die große Halle unter keinen Umständen einen adäquaten Ersatz darstellen werde. Man mache extrem laute Musik auch spät nachts noch, was aufgrund der dicken Mauern niemanden störe. Ein fensterloses Studio in der Halle mit dünnen Wänden würde für die allermeisten Arbeitssituationen komplett untauglich sein. Die Halle komme demnach nicht in Frage. Es werde eine starke Verschattung geben, was für das eigene Atelier im Erdgeschoss ein großes Problem sei. Es wird gefragt, ob die notwendigen Arbeitsbedingungen der Kulturschaffenden ausreichend geprüft und im Bauvorhaben berücksichtigt wurden und ob die Maßnahmen benannt werden können. Produktion und Wohnen müssten so geplant werden, dass die Künstler:innen nicht durch Klagewellen vertrieben würden. Die Ateliersanierung und die Beplanung der Umsetzatersiers müsse produktionsgerecht und in gemeinschaftlicher Abstimmung erfolgen.</p> <p>Das eigene Atelier in den Uferhallen, das man teile, habe man damals aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale, die in ihrer Summe absolut einzigartig sind, angemietet. Diese wären:</p> <p>Eine einmalige Höhe von mehr als 7 Metern, ein großes überhohes Tor (mindesten 4.50m), das sich direkt in den Raum öffne, direkte Anlieferungsmöglichkeit übergroßer Teile, ein fast einzelnstehender Raum, der daher besonders ruhig und geeignet sei für ein Atelier, die Dimension des Raumes 7m x 7m x 7m - also rund 50qm - mache es zusätzlich zu einem bemerkenswert konzentrierten Architekturbeispiel. Das Atelier biete mit diesen Merkmalen den Aufbau großer Installationen und Skulpturen, die selbst in großen Lofts und/oder</p> | | <p>Atelierflächen notwendig. Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten, in den Bestandsgebäuden zusätzliche Flächen für Ateliernutzungen einzurichten, ist die Erfüchtigung von Flächen in den Hallen eine Option, die geprüft wird. Dabei wird auch betrachtet, ob ausreichend Belichtung, Belüftung und Sozialabstand (umfasst auch den Lärmschutz) bei der Einrichtung von Arbeitsplätzen möglich sind. Auch die Anordnung der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft, um Nutzungskonflikte so weit wie möglich zu minimieren (siehe: Abwägung Anordnung der Nutzungen S.57). Der Innenausbau und seine konkrete Planung sowie Sanierungen im Bestand finden in nachgelagerten Verfahren statt. Das trifft auch auf die zeitlichen Abläufe der Bauphasen zu (siehe: Abwägung Bauphasen S. 145).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|---|-----------------------------|--|
| | <p>Fabriketagen oft nicht möglich seien. Und das bei einer relativ kleinen Grundfläche. Dies war der Hauptgrund, das Atelier damals anzumieten, um darin Projekte zu realisieren und für Ausstellungen vorzubereiten. Das Atelier sei aufgrund dieser Qualität auch nicht einfach austauschbar.</p> <p>Da man mit zum Teil sehr hohen Objekten (6 Meter) arbeite, welche an diesem Ort genau reinpassten, sei nicht gewährleistet, dass dies auch in einem Ersatzatelier möglich wäre. Zudem, wenn denn eine solche Atelierversetzung in die Halle unabdingbar wäre, sollte das Atelier erst dann abgerissen werden können, wenn das Ersatzatelier vollständig zur Verfügung stehe, mit allen sanitären Anschlüssen, Wasser, etc. Weiter benötige man viel Tageslicht. Das Atelier sollte daher auch Lichtfenster von der Seite und oben haben. Der Erhalt des Ateliers sei auch insofern wichtig, weil es auf diesem Gelände einzigartige Eigenschaften hat, wie ein großes Tor (7 Meter Höhe), dass den An- und Abtransport von großen Kunstwerken ermögliche.</p> <p>Bei einem zukünftigen Atelier müsste diese An- und Abtransportsituation berücksichtigt werden, bzw. unabdingbar gegeben sein. Auch die Größe, ein 50 qm großes Quadrat sei überaus wichtig.</p> | | |
| <p>Allgemeine Anforderungen an Bauvorhaben</p> | <p>Aussagen zu Brandschutz und Hygienevorschriften seien unzureichend dargestellt.</p> <p>Man fragt, welche gesetzliche Regelungen für Zugänge zu Wohnungen eingehalten werden müssen und ob es hierzu eine planerische Darstellung gebe.</p> | <p>606.39, 691.7, 806.4</p> | <p>Wird nicht gefolgt</p> <p>Die Einwendungen beziehen sich nicht auf die Bauleitplanung. Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die brandschutzrechtlichen Anforderungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der nachgeordneten Genehmigungsverfahren.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|--|--|--|---|
| | | | <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu beachten.</p> <p>Die Berliner Wasserbetriebe bescheinigen in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, dass Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes für das Plangebiet bereitgestellt werden kann.</p> <p>Die Vorgaben und Anforderungen an Zufahrts- und Aufstellflächen der Feuerwehr werden in die Bearbeitung einfließen und der Nachweis über die erforderlichen Flächen erbracht. Der bauordnungsrechtliche Brandschutznachweis ist darüber hinaus nicht Gegenstand des Bauabwägungsverfahrens 1-112a, sondern im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.</p> <p>Nachweise über Hygienevorschriften sind ebenfalls nicht Gegenstand des Bauabwägungsverfahrens, sondern sind im Rahmen spezifischer Betriebsgenehmigungen zu erbringen.</p> |
| <p>Sonstiges</p> <p>Vorhabenträger/ Verkaufsprozess</p> | <p>Es wird die Undurchsichtigkeit der Besitzansprüche, welche auch bei der Informationsveranstaltung sichtbar geworden wäre, bemängelt.</p> <p>Die Privatisierung des ehemals städtischen Geländes wäre ursprünglich unter der Prämisse vorgenommen worden, den Kultur- und Gewerbestandort langfristig in seiner kleinteiligen Art für den Kiez zu erhalten. Durch rechtliche Tricks wäre die Öffentlichkeit getäuscht worden und das Gelände wäre über Umwege nun doch in die Hände des Finanzinvestors Augustus Capital GmbH gelangt.</p> | <p>8.3, 431.4, 796.8, 287.1, 436.4, 800.8, 338.2, 444.2, 840.1</p> | <p>Wird nicht gefolgt</p> <p>Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p><u>Begründung</u> Die Eigentumsübertragungen in der Vergangenheit sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und können in diesem Rahmen nicht behandelt werden. Die Situation</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|------------------------------|---|--|--|
| | <p>Die, ab 2017 in Folge des Verkaufs, durchgesickerten Aufwertungsprojekte und die nun ausliegenden Pläne würden die Befürchtungen bestätigen, dass es sich bei den geplanten Bauvorhaben ausschließlich um Pläne zur Profitmaximierung handele. Gleichzeitig lehne man die Erzählung von Investor, Bezirk und Senat ab, es gäbe keine Alternative zu den derzeitigen Bebauungs- und zukünftigen Nutzungsplänen. Man fordere die politische Aufarbeitung der Privatisierung und damit einhergehenden Tauschen der Mieter*innen und Anwohner*innen und die Rückführung der Uferhallen in Gemeineigentum zur kulturellen Nutzung.</p> <p>Man sei geschockt, dass die Uferhallen von der Aktiengesellschaft an die Samwer Brüder verkauft wurden.</p> <p>Man habe schon gar nicht verstanden, dass die Stadt dieses wertvolle Gebäude überhaupt verkaufe. Schulden hin oder her. Und dann ich noch den Zalando-Brüdern die nur von ihrer Gier getrieben werden.</p> | | <p>stellt sich heute so dar, dass sich das Grundstück Uferstraße 8 in Privateigentum befindet. Das Straßenland im Plangebiet befindet sich in öffentlicher Hand.</p> <p>Die Vermietung oder der Verkauf des Geländes ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Zudem sind dem Bezirk keine Verkaufsabsichten der Eigentümerin bekannt.</p> <p>Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass eine Eigentümerin aus eigenem wirtschaftlichem Interesse handelt.</p> <p>Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen auf privaten Flächen kann nur erfolgen, wenn die angestrebten Nutzungen nicht auf städtischen Flächen realisiert werden können. Da die geforderten kulturellen Nutzungen auch mit den beabsichtigten Festsetzungen planungsrechtlich möglich wären, würde die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne ausreichende Rechtfertigung privates Eigentum in Anspruch. Die Festsetzung auf einer privaten Fläche verpflichtet die Gemeinde über dies unter Umständen zur Entschädigung nach § 40 Abs. 1 S. 1 Nr. 1. BauGB und würde so eine ungerechtfertigte Belastung der öffentlichen Hand bedeuten.</p> |
| Menge der neuen Nutzer*innen | Die Masse der zu erwartenden neuen Nutzer*innen verfrühe das Gelände nicht. Es solle ein zahlenmäßiges Gleichgewicht angestrebt werden, was die Bevölkerungsdichte anbelangt, also nicht mehr als ca. 100 weitere Menschen zu den jetzigen welche im Gebiet wohnen und arbeiten werden. Bei 150-200 geplanten neuen Wohnungen wäre mit 300-400 weiteren Menschen zu rechnen. Es sollte nicht versucht werden eine maximale Anzahl von Wohnungen in die kleinste | 114.2, 138.3, 138.5, 249.5, 301.1, 474.4, 481.2, 502.7 | <p>Wird teilweise entsprochen</p> <p><u>Begründung</u> Nach dem Durchführungszeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich die Planungen für das Areal geändert. Der Entwurf für die geplante Neu-</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|----------------------------|--|--|--|
| | <p>Fläche zu drücken zum maximalen Profit der Eigentümer. Es sollte ein friedliches Miteinanderleben berücksichtigt werden und eine gute langfristige Nutzung des Geländes. Es wird gefragt, wie ein Kulturstandort mit einem solchen Bauvorhaben möglich sei. Dies werde schwierig, Kultur brauche Freiräume, keine exzessive Nachverdichtung, es sei auch einfach zu eng dort. Man kenne das Gelände. Dort passten keine 200 Wohnungen und 1000 Mieter zusätzlich hin - auf die Weise wie hier geplant sei, sei Stress vorprogrammiert.</p> | | <p>bebauung wurde angepasst. Es sind nun weniger Neubauten bzw. Aufstockungen geplant, damit einhergehend hat sich das Neubauvolumen deutlich verringert. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S.6) Die Menge der neuen Nutzer*innen des Geländes erhöht sich damit nicht in dem Maße, wie es von den Einwendungen befürchtet wird. Insofern wird den Einwendungen entsprochen. (siehe Abwägung Gentrifizierung S.66; Soziale Spannungen S.72)</p> |
| <p>Übrige Einwendungen</p> | <p><u>Bauliche Substanz der Gebäude / Instandsetzung / Innenausbau</u> Der Innenausbau sei derzeit in Verhandlung durch eine öffentliche Finanzierung auszubauen, wie hoch wären die geschätzten Kosten und wie hoch schätze der Eigentümer die nötigen Investitionen für den Innenausbau der Kulturflächen. Seit die Uferhallen AG (jetzt Marema GmbH) das Gelände gekauft hat, seien in den Innenräumen, an den Gebäuden und in den Außenflächen so gut wie keine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt worden. Das Denkmalbröckele. Es wird gefragt, welche Maßnahmen bis Baubeginn noch durchgeführt würden. Wie bekannt wurde, seien bisherige Asbestabnahmen nicht sachgemäß durchgeführt worden. Wann die noch vorhandenen Asbestfassadenteile entfernt würden und welche Schutzmaßnahmen getroffen würden. Extra effort should be taken to employ local builders from the area who need work.</p> | <p>142.3, 193.4, 244.7, 257.2, 268.5, 268.8, 279.3, 290.7, 356.5, 358.1, 375.2, 389.3, 392.10, 408.4, 421.1, 432.1, 470.1, 467.7, 543.4, 546.5, 594.1, 606.7, 606.21, 606.33, 665.4, 667.4, 672.4, 674.4, 700.4, 706.4, 711.4, 712.4, 715.4, 725.4, 735.4, 740.4, 746.4, 759.4, 775.4, 779.10, 831.4, 833.4, 835.4, 836.4, 838.4, 840.4, 842.4, 843.4</p> | <p>Wird nicht gefolgt Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen. <u>Begründung</u> <u>Bauliche Substanz der Gebäude / Instandsetzung / Innenausbau</u> Der Innenausbau, Instandsetzungsmaßnahmen, Renovierung, Sanierung sowie die Auswahl der Auftragnehmer und Dienstleister sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Da der Bebauungsplan neben dem Erhalt der ansässigen Nutzungen auch die wirtschaftliche Nutzung des Geländes zum Ziel hat, trägt er zum Erhalt der Baulichsubstanz bei (siehe: Abwägung Denkmalschutz S. 78). Zur Werksuhr und ihrem Verbleib kann im Rahmen der Abwägung keine Aussage getroffen werden.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>(Übersetzung: Es sollten besondere Anstrengungen unternommen werden, um lokale Bauarbeiter aus der Region zu beschäftigen, die Arbeit benötigen.)</p> <p>Die große Werksuhr am ehemaligen Pferdestall sei seit der Asbestabnahme nicht mehr vorhanden, ob diese wieder montiert werde.</p> <p><u>Umsetzung der Planung / Kulturstandort</u></p> <p>Man habe den Bebauungsplan für das Kulturviertel Uferhallen intensiv, aber mit großem Erstaunen zur Kenntnis genommen. Die neue "Ursprünglichkeit" dieses Bereichs, die durch die Umwidmung der Nutzung der alten Betriebshallen in ein kulturelles Zentrum entstanden sei, gehöre zu einem der wichtigsten Herausstellungsmerkmale Berlins im Vergleich mit anderen europäischen Hauptstädten. In gewisser Weise sei dieses Viertel mit dem Viertel Montmartre vor und direkt nach dem 2. Weltkrieg in Paris zu vergleichen.</p> <p>Man finde es nicht fair was den Künstlern dort angetan würde wenn das Projekt was geplant ist Realität werde.</p> <p>Man bitte, diesen Ort der Kultur und diesen Ruhepol für die dortige Nachbarschaft nicht zu zerstören und die Menschen, die dort lebten nicht zu verdrängen durch die damit verbundene Entstehung von Luxuswohnungen, sowie die Umwelt noch mehr zu belasten und zu verschmutzen.</p> | | <p><u>Umsetzung der Planung / Kulturstandort</u></p> <p>Die Umsetzung der Planung dient der Sicherung der an-sässigen kulturellen Nutzungen. Mit dem Bekenntnis des Bezirks, den Bebauungsplan 1-112a aufzustellen, wird der Bedeutung des Standortes als Ort der Kunstproduktion aber auch als nachbarschaftlicher Treffpunkt Nachdruck verliehen. Eine Zerstörung des Kulturortes oder eine erhöhte Umweltbelastung und –verschmutzung lassen sich daraus nicht ableiten (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S. 37). Die Belange des Umweltschutzes werden erhoben, geprüft und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a S. 2 Nr. 2, S.3 BauGB) und wird im Verlauf des Aufstellungsverfahrens angefertigt werden. (siehe: Abwägung Klima- und Umweltschutz S. 93)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p><u>Forderungen an Politik und Verwaltung</u></p> <p>Die eigene generelle Empfehlung gehe dahin, dass Kunst und Kultur ihre Freiräume/Ateliers im gleitenden Übergang mit Kunst- und Gewerbestandorten stärker als bisher in den Wohn- und Gewerbequartieren erhalten. Also nur selten konzentriert an nur wenigen Zentralstandorten, wie an den Uferhallen; aber da historisch gewachsen auch hier, ungeschmäler. In Zukunft solle zumindest jeder Großinvestor/-vermieter (wo auch immer) eine bestimmte Quote seiner Fläche für vgl. Nutzungen zur Verfügung stellen, z. B. 3-5%. Instrumente dafür wären in der Literatur (leider noch zu selten) und unter dem Stichwort "Business Improvement" zu finden. Diese Ansätze seien zu erweitern um Kunst- und Kulturnutzungen.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf sei unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit abzulehnen und nicht genehmigungsfähig, da er eine unausgewogene wirtschaftliche Vorteilnahme des Grundstückseigentümers gegenüber den aktuell ansässigen künstlerischen und kulturellen Einrichtungen begründe und negative Auswirkungen auf das sozio-kulturelle Umfeld am Projektstandort haben werde und unter diesem Aspekt nicht den Zielen Stadtplanung entsprechende bzw. diese unausgewogen umsetze. Ein Normenkontrollverfahren erscheine erwägenswert, sollte der Bebauungsplan keine rechtlich verbindlichen Sicherungsinstrumente zum Erhalt der aktuell ansässigen künstlerischen und kulturellen Einrichtungen und Nutzungen unter Beachtung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die aktuellen und zukünftigen Nutzer in der überarbeiteten Fassung vorsehen. Man hoffe sehr, dass die Politik erkenne, dass dies ein großer Teil ist, den Berlin ausmache. Die Kunst.</p> | | <p><u>Forderungen an Politik und Verwaltung</u></p> <p>Business Improvement Districts (BID) haben das Ziel, Geschäftsstraßen attraktiver zu gestalten. Grundlage ist das Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (BIG). Die Einrichtung eines BIDs im Plangebiet, auch Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) genannt, erscheint unwahrscheinlich, da sich dort kaum Geschäfte befinden. Der Bebauungsplan kann kein BID festsetzen, steht dem aber auch nicht entgegen.</p> <p>Die Eigentümerin hat einen Anspruch darauf, ihr Grundstück im Rahmen der gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben zu entwickeln. Das kann ihr nur in begründeten Ausnahmefällen verwehrt werden, die hier nicht vorliegen. Der Bezirk hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans seinen Willen bekundet, das Plangebiet als Standort für Kunst- und Kulturproduktion zu erhalten. Um die genannten Belange in Einklang zu bringen, wird der Bebauungsplan 1-112a aufgestellt. Die Festsetzung von Miethöhen ist nicht Teil eines Bebauungsplans. (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S. 37)</p> <p>Ein Normenkontrollverfahren ist erst zulässig, wenn die entsprechende Norm verkündet wurde, also das Rechtssetzungsverfahren abgeschlossen ist. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist es weder zulässig, noch muss die Planung einem Normenkontrollverfahren standhalten können.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Es sei wichtig die generelle Sorge mitzuteilen, die der Bebauungsplan erwecke. Man hoffe sehr das eine vernünftige Lösung gefunden werde, die positiv für den Kiez und die Menschen hier sei und nicht nur für die Investoren. Man sehe in der vorliegenden Vision dieses Vorhabens weder die Baukultur, noch nachhaltige Quartiersentwicklung von morgen.</p> <p>Die zusätzlichen Lasten für Anwohner:innen finde man für diesen Zweck nicht angemessen.</p> <p>Als Bürger*in des Bezirks Mitte sei man enttäuscht, dass mit dem Logo des Bezirks keine neutrale Darstellung gegeben werde, sondern die Euphemismen der Entwickler weitergetragen würden ("harmonisch ergänzen und nicht zerstören").</p> <p>Jetzt zeige sich, dass Berlin den Rückkaufanspruch für das Areal versäumt habe. Deshalb musste nun 2020 der BP 1-112a aufgestellt werden, um dem o.g. Ziel wenn auch mit starken Kollateralschaden näher zu kommen. Für ein paar Millionen hätte die Stadt Berlin diesen rentablen Standort zurück erwerben können und langfristig eine Infrastruktur für Kultur und Kleingewerbe aber auch Soziales sichern können. Eine einmalige Chance wie es sich im Nachhinein herausstellte. Es wird gefragt, warum dieser Rückkauf 2017 nicht getätigt wurde und wie teuer der Kaufpreis des Geländes war.</p> | | <p>Die Planungen haben sich zwischenzeitlich gegenüber den ausgelegten Entwürfen geändert. Das ist zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligungen üblich. Damit geht eine verringerte Neubaumasse einher. Zusätzliche Lasten für Anwohner*innen sind nicht zu erwarten. (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S. 6)</p> <p>Die zusammenfassende Beschreibung des Projektes auf den ausgestellten Plakaten dient der Information der Öffentlichkeit und verdeutlicht den Willen des Bezirkes, das Planungsrecht für das Plangebiet anhand der veränderten Anforderungen anzupassen.</p> <p>Die Eigentumsübertragungen in der Vergangenheit sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und können in diesem Rahmen nicht behandelt werden (siehe: Abwägung Vorhabenträger/ Verkaufsprozess S. 150).</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|--|
| | <p>Man fordere die politische Aufarbeitung der Privatisierung und damit einhergehenden Tauschen der Mieter:innen und Anwohner:innen und die Rückführung der Uferhallen in Gemeineigentum zur kulturellen Nutzung.</p> <p>Sollte dieses Projekt umgesetzt werden, wäre dies eine weitere Bestätigung dafür, dass der Stadt Profite und die maßlose Bereicherung Einzelner wichtiger seien als die Menschen, die tatsächlich hier lebten und das, was gut und gesund für Berlin wäre. Man sei enttäuscht und angewidert, aber nicht überrascht.</p> <p>Dafür wären die Samwa Brüder bekannt. Man müsse den Wedding vor Investoren wie diesen schützen und ihre Benutzung dringend unter Auflagen stellen. Stoppt die Ausbeutung der Stadt.</p> <p>Der Bezirk müsse sich mit aller Macht gegen die geplante Bebauung stemmen und keine faulen Kompromisse zulassen.</p> <p>Der Bezirk sollte nicht zulassen, dass auf dem Rücken der Künstler*innen und Anwohner*innen Investorenräume wahr würden.</p> <p>Es diene rein dem Profitinteresse eines Unternehmens, welches dies nur als ein Projekt unter vielen ansieht und dem die Gemeinschaft egal sei. Es diene nicht dem Allgemeinwohl. Es sollte beendet werden und sich das Bezirksamt sich lieber anderen Themen wie der Infrastruktur (nicht für Autos natürlich) widmen.</p> <p>Man könne ja an anderen Stellen in Berlin sehen, wie der Immobilienkonzern der Samwerbrüder vor- und mit seinen Mietern umgeht. Man bitte, das zu verhindern.</p> | | <p>Die Eigentümerin ist berechtigt, ihr Grundstück im Rahmen der gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben zu entwickeln. Es kann allgemein davon ausgegangen werden, dass ein Unternehmen oder eine Eigentümerin in eigenem wirtschaftlichem Interesse handelt. Das umfasst die Möglichkeit, eigene Grundstücke wirtschaftlich zu nutzen. Die Beschränkungen für dieses Recht müssen aus Gesetzen heraus begründet werden. Für das Plangebiet ergeben sich die planungsrechtlichen Beschränkungen aus dem Bebauungsplan, in dessen Aufstellungsprozess alle relevanten Belange untergegenseinander abgewogen werden. Mit seiner Festsetzung wird der Bebauungsplan allgemein rechtsverbindlich. Darüber hinaus gehende Ein- oder Beschränkungen können nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Die Nachverdichtung zur Schaffung vom Wohnraum sei unstrittig eine städtebauliche Option und Notwendigkeit, solange andere Belange berücksichtigt würden. Letzteres sei hier nicht der Fall: Isolierte Betrachtung des Bauungsplanes ohne Information darüber, was mit Grundstück Uferstraße 12 passiert, sei kurzzeitig und geradezu absichtsvoll irreführend. Zudem keine Aussage über die geplante Bauträgerschaft und die Art des Wohnungsbaues.</p> <p>Man fordert den Schutz aller Kinder rund um dieses Zentrum.</p> <p><u>Infrastruktur / Versorgung</u></p> <p>Bei einer Umsetzung der Bauvorhaben der Uferhallen sowie des benachbarten Grundstücks befürchte man, dass das Müllproblem noch weiter eskalieren werde, wenn die Stadt hier nicht endlich aktiv wird.</p> | | <p>Alle relevanten Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gesammelt und gegen- und untereinander abgewogen. Die frühzeitigen Beteiligungen dienen diesem Anliegen, da hier Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit ihre Belange einbringen können. Für das Nachbargrundstück gilt planungsrechtlich der Berliner Baunutzungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 ausweist. Diese Vorgaben fließen in das Aufstellungsverfahren des 1-112a ein. Sofern konkrete Bauvorhaben in der Nachbarschaft bekannt sind oder im Verlauf des Aufstellungsverfahrens bekannt werden, werden auch diese berücksichtigt.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann keine konkreten Bauträger festsetzen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen nicht vor.</p> <p>Eine besondere Gefährdungslage für Kinder ist im Plangebiet nicht erkennbar.</p> <p><u>Infrastruktur / Versorgung</u></p> <p>Die Bereitstellung von Entsorgungsmöglichkeiten für Haus- und Gewerbeabfälle im üblichen Rahmen ist bei Bauvorhaben im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Stadtreinigung wird als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und kann zu ihren Belangen Stellung nehmen, die zu berücksichtigen sind. Das widerrechtliche Abstellen von Sperrmüll im Straßenraum kann durch einen Bebauungsplan nicht verhindert werden und ist den zuständigen Behörden zu melden.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Man befürchtet die Überfrequentierung des gastronomischen Angebots.</p> <p>Man befürchte überfüllte Geschäfte (Supermärkte und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs) und eine unzureichende Anzahl von medizinischen Fachkräften für die Anzahl der Einwohner/innen.</p> <p><u>Nachbarschaft / Gentrifizierung</u></p> <p>Der Wedding und insbesondere der Kiez rund um die Badstraße sei einer der wenigen Orte in Berlin, der der Gentrifizierung noch nicht gänzlich zum Opfer gefallen sei. Die Verdrängung würde jedoch auch hier immer spürbarer,</p> | | <p>Die bestehenden gastronomischen Einrichtungen im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gesichert. In der Nachbarschaft befinden sich bereits verschiedene Gastronomien mit unterschiedlichen Zielgruppen. Sollte die Nachfrage im Plangebiet nicht gedeckt werden können, sind diese unkompliziert zu erreichen. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass sich gastronomische Angebote aufgrund bestehender Nachfrage entwickeln, sobald sich unbefriedigte Mehrbedarfe abzeichnen.</p> <p>Umliegend befinden sich entlang der Hauptverkehrsachsen Reinickendorfer Straße, Exerzierstraße und Badstraße verschiedene Supermärkte, Discounter und Fachmärkte sowie kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine medizinischen Einrichtungen. In der Nähe des Plangebietes liegen verschiedene medizinische Einrichtungen und Praxen sowie mehrere Krankenhäuser. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Anzahl der Konzessionen und die Verteilung von medizinischen Einrichtungen im Stadtgebiet.</p> <p><u>Nachbarschaft / Gentrifizierung</u></p> <p>Der Bebauungsplan sichert den denkmalgeschützten Bestand im Plangebiet und ermöglicht Nachverdichtungen im geringen Umfang (siehe: Abwägung Bauliche Dichte S. 6). Das Ziel des Bebauungsplans 1-112a ist,</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|---|---|---|--|
| | <p>im Viertel würden immer mehr Gebäude (u.a. von Düttmann) abgerissen und Grundstücke neu beplant. Die Nutzung orientiere sich hierbei zumeist nicht am gegebenen sozialen Kontext.</p> <p>Man befürchte die Zerstörung des Kiezes.</p> <p>Was die Stadt Berlin und der Wedding brauchten, wären soziale, kreative, niederschwellige Freiräume, die ohnehin schon am Verschwinden seien. Es sei nicht nur eine Katastrophe auf menschlicher Ebene, sondern auch eine verheerende Aussicht für die Stadtgestaltung Berlins. Sozialen Wohnungsbau und Kiezcommunities stärken und erhalten, statt Luxus und Profit.</p> | | <p>die bestehenden Nutzungen unter so weit als möglich gleichbleibenden Bedingungen zu sichern. Das Areal und seine Nutzungen sollen so für Nachbarschaft und Kiez weiterhin erlebbar bleiben.</p> <p>Auf Bauvorhaben außerhalb des Plangebietes hat der Bebauungsplan keinen Einfluss.</p> <p>(siehe: Abwägung Gentrifizierung S. 66; Sozialer Treffpunkt, Erholungsort S. 75)</p> |
| <p>Übrige Einwendungen ohne Bezug zur Planung</p> | <p><u>Nachbargrundstück</u></p> <p>Auch die Brache, die seit Jahrzehnten unangetastet vor sich hin zu wuchert, finde man eine bodenlose Frechheit, dass etwas mitten in der Stadt überhaupt möglich sei. Eigentum verpflichte. Dass das ein pures Spekulationsobjekt wäre, sei ebenfalls mehr als offensichtlich. Dort sollten Wohnungen gebaut werden und zwar Bezahlbare.</p> <p>Es wird gefragt, warum das Baugrundstück in der Uferstraße 12 nicht für ein gesamtplanerisches Stadtentwicklungskonzept im Planungsverfahren einbezogen wurde und welche Auswirkungen die Bebauung der Uferstraße 12 auf den Kulturstandort haben werde. Ob in der Uferstraße 12 sozialer Wohnraum geplant sei.</p> <p>Im Gegenzug zu diesem B-Planverfahren sei im Stadtplanerischen Konzept auf dem Baugrundstück ein Hochhaus bei den Uferhallen bereits eine umfangreiche Wohnungsbebauung im Berliner Modell geplant.</p> | <p>7.2, 8.4, 8.6, 10.3, 10.5, 10.7, 12.2, 14.5, 17.1, 20.2, 142.1, 142.6, 180.1, 180.3, 182.3, 184.4, 188.4, 191.4, 194.4, 197.5, 200.3, 201.3, 202.1, 203.3, 204.3, 206.4, 209.5, 212.4, 217.6, 218.4, 219.4, 220.7, 222.4, 226.1, 226.5, 226.11, 227.3, 228.2, 229.4, 234.8, 241.2, 242.2, 250.3, 252.7, 254.2, 260.3, 265.1, 265.7, 265.10, 268.2, 272.3, 280.2, 292.2, 299.1, 299.3, 301.3, 308.7, 309.5, 314.1, 314.3, 316.5, 321.1, 321.4, 321.6, 322.5, 323.5,</p> | <p>Wird nicht gefolgt</p> <p>Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p><u>Nachbargrundstück</u></p> <p>Das unbebaute Nachbargrundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-112a. Für das Nachbargrundstück gilt planungsrechtlich der Berliner Baunutzungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 ausweist. Diese Vorgaben fließen in das Aufstellungsverfahren des 1-112a ein. Die vorhandene und geplante Bebauung in der Nachbarschaft wird berücksichtigt, soweit sie bekannt ist oder im Verlauf des Aufstellungsverfahrens bekannt wird.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|---|---|
| | <p>Im Gegenzug zu dem vorliegenden B-Planverfahren sei im Stadtplanerischen Konzept für das angrenzenden Baugrundstück Uferstraße 12 bereits großflächiges Wohnen nach dem Berliner Modell geplant.</p> <p>Außerdem würde das nebenliegende Brachgelände bestimmt für Wohnen bebaut werden. Man bittet, nicht Kultur gegen Wohnungen auszuspielen.</p> <p>Die Brache neben dem Uferhallengelände sei für Wohnraumbebauung ausgewiesen, warum nicht dort Wohnraum schaffen.</p> <p>Das unbebaute Nachbargrundstück böte genügend Fläche um neue, Investoren initiierte Projekte umzusetzen.</p> <p>Die vorliegende Planung der Uferstrasse 12 müsse bei dieser Betrachtung miteinbezogen werden.</p> <p><u>Nachbarschaft</u></p> <p>Der Kiez rundherum sei geprägt von der gemischten Bewohner*innenstruktur, die ihn so anziehend mache. Kreative Freiflächen wären in diesem Kiez ohnehin Mangelware.</p> <p>Der Wedding sei einer der letzten Orte in Berlin, in denen sich eine gemischte Bevölkerung vorfinden lasse - was Altersgruppen, Herkunftsorte, Bildungshintergründe und Einkommen angehe. Die Ausbreitung der rocket Internet zugehörigen Neubauten in Prenzlauer Berg und Mitte zeige ganz deutlich wie dies der Demografie geschadet hat.</p> <p>Die Uferstudios mit zahlreichen Angeboten dt zeitgenössischen Tanz empfinde man als Oase im Wedding.</p> | <p>326.5, 329.5, 331.5, 333.1, 336.2, 341.1, 342.5, 381.4, 382.2, 389.5, 394.7, 404.3, 409.8, 410.7, 413.4, 415.5, 416.5, 430.4, 450.3, 452.3, 459.4, 460.4, 461.2, 465.4, 467.1, 467.5, 469.3, 470.7, 471.3, 472.2, 474.1, 482.7, 484.7, 484.13, 497.4, 500.5, 516.3, 527.4, 535.3, 539.2, 540.1, 544.4, 563.4, 602.1, 603.5, 605.1, 606.22, 612.2, 614.6, 620.4, 634.4, 635.7, 643.3, 686.4, 696.1, 733.5, 737.4, 768.1, 798.3, 801.2, 808.6, 819.3, 846.15</p> | <p><u>Nachbarschaft</u></p> <p>Der Bauungsplan trägt durch die Sicherung des Kunst- und Kulturstandorts zum Erhalt einer gemischten Bevölkerungs- und Nutzungsstruktur bei. Eine verträgliche Nachverdichtung mit weiteren Nutzungen wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft.</p> <p>Das Gelände der Uferstudios ist nicht Teil des Plangebietes. Auf die Programmgestaltung der Uferstudios hat das Aufstellungsverfahren keinen Einfluss.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Man wohne in Wedding seit sieben Jahren. Pankoufer sei die wertvollste Strecke Weddings oder sogar Berlins. Auf dem Areal Ufer 6 und Grünflächenstreifen ehem. Uferstrasse entsteht ein Löschteich, der zum Baden genutzt werden kann. Dieser müsse mindestens so tief sein, wie der 13-geschossige Neubau werde.</p> <p>Flüsse und Wasser bedeuten Leben. Ein behutsames Erneuern der ursprünglichen Landschaft des Flusses wäre ein Signal in die lebensbejahende Richtung. Berlin sollte den Titel als grüne Stadt behalten dürfen. Das Herstellen einer historischen Flusslandschaft in Verbindung mit zukunftsweisenden Begrüpfungsmöglichkeiten innerhalb einer Großstadt wäre jetzt eine einmalige Chance, diesen anstehenden und unweigerlich kommenden Prozess in die gegenwärtige Situation vorzuverlegen.</p> <p><u>Gentrifizierung in der Stadt allgemein</u></p> <p>Man appelliere an das Bezirksamt hier nicht dem Kapital klein bei zu geben! Sie sind für einen der ärmsten, aber auch authentisch geliebten Bezirke in Berlin zuständig! Beteiligen Sie sich nicht an weiterer Verdrängung, Gentrifizierung und dem Ausverkauf der Stadt!</p> <p>Man wohne im Prenzlauer Berg und habe die Verdrängung von Künstlern, Kleingewerbe und Clubs verfolgen können. Berlin würde genug gentrifiziert und natürlich profitiere man auch teilweise davon. Allerdings sollte das Herz, das was Berlin ausmacht, nicht weiter ausgelöscht werden. Hiermit möchte man seine Bedenken zum Bauplan der Uferhallen äußern.</p> | | <p>Der nahegelegene Grünstreifen bzw. Uferstreifen der Panke liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Gestaltung der Grünflächen und des Uferbereiches können im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 1-112a nicht behandelt werden. (siehe: Abwägung Freiraumversorgung/ Grünflächen S. 91)</p> <p><u>Gentrifizierung in der Stadt allgemein</u></p> <p>Der Bebauungsplan hat das Ziel, den Kunst- und Kulturstandort planungsrechtlich zu sichern (siehe: Abwägung Sicherung der Kulturnutzung S. 37). Damit trägt der Bebauungsplan dazu bei, der Verdrängung der ansässigen Mieter*innen entgegenzuwirken und die Vielfalt der Nutzungen im Stadtviertel zu erhalten. Die Entwicklung der stadtwert steigenden Mieten, ausgelöst durch eine vielschichtige Dynamik, kann nicht im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens 1-112a gelöst werden. Gleichwohl würde diese Entwicklung den Stadtteil auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans betreffen. Die Höhe der Mieten im Plangebiet und die Miethöhen in anderen</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Man habe viele Jahre im Wedding gelebt, bis man schlussendlich von dort wegziehen musste, da die steigenden Mieten nicht mehr zu bewältigen waren. Von Jahr zu Jahr zeichneten sich die Folgen der zunehmenden Gentrifizierung des Weddings ab.</p> <p>Man sehe gerade die gleiche Situation bei sich in der XXX Straße XXX, wo das Gebäude aufgekauft wurde und der Mietpreis erstmal so erhöht wurde, dass der gemeinnützige Verein, der dort ansässig war, sie sich nicht mehr leisten kann, außerdem die Proberäume dort bedroht sind.</p> <p><u>Situation Kunst & Künstler*innen in Berlin allgemein</u></p> <p>Auch Musiker suchten dringend Räume für Studios und auch Theaterschaffende fänden kaum noch Plätze für Proben und Meetings.</p> <p>Die Kulturhauptstadt Berlin verprelle und verrate ihre Künstler derer sie sich gleichzeitig rühmen möchte.</p> <p>Ein prima Beispiel: der Knaack-Club in der Greifswalder Straße. Man errichtet, Wand an Wand, Luxuswohnungen an einem sehr beliebten Standort für Musikveranstaltungen... und wundert sich über Lärm. Die hippe neue Mieterschaft hat den Knaack-Club längst vertrieben. Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass.</p> <p>Besonders seit der Corona-Pandemie wurden viele Räume für Kultur verschlossen. Viele konnten sich steigende Mieten ihrer Einrichtungen nicht mehr leisten.</p> | | <p>Bereichen der Stadt sind nicht Teil dieses Aufstellungsverfahrens. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S. 66)</p> <p><u>Situation Kunst & Künstler*innen in Berlin allgemein</u></p> <p>Der Bebauungsplan trägt zum Erhalt und der Sicherung vorhandener Atelierräume bei. Die Vermietung bzw. Untervermietung der Flächen obliegen der Eigentümerin bzw. der Generalmieterin. (siehe: Abwägung Konflikt Kultur und Wohnen /S. 50)</p> <p>Der Erhalt der Arbeitsräume für Kunstproduktion trägt dazu bei, die stadtwweit angespannte Arbeitssituation zu entschärfen. Auf den Erhalt und die Einrichtung weiterer Atelierflächen und Arbeitsräume in anderen Bereichen Berlins haben das Aufstellungsverfahren und der Bebauungsplan keinen Einfluss. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S. 66)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|---|
| | <p>Man sei selbst Künstler*in und kenne die Schwierigkeiten, angemessene Arbeitsräume zu finden, nur zu gut. In einer Stadt wie Berlin, in der die Immobilienspekulation derzeit alle Rekorde bricht, sind diese Schwierigkeiten umso größer. Künstler stehen nicht nur unter dem Druck steigender Mieten, sondern auch unter der Bedrohung, Arbeitsräume zu verlieren, in die sie oft mit Leib und Seele investiert sind. Diese Bedrohung von Ateliers ist leider nicht neu und setzt sich fort, indem sie gierig an jedem verfügbaren Stück Land knabbert.</p> <p>Sollten Künstler glücklich sein, sich mit den Krümeln zu begnügen, die ihnen die Immobilieninvestoren hinterlassen?</p> <p>Eigenen Erfahrungen zufolge, sei ein 1 - 2 Jahre anhaltender Baulärm für Schaffende im Bereich "bildende Kunst" kaum auszuhalten.</p> <p><u>Berlin als Kunst- und Kulturstandort/ Tourismus/ Anziehungspunkt</u></p> <p>Menschen, die hier lebten, lebten hier, weil Berlin einzigartig sei. Man fordert, das Vorhaben zu bedenken. Die Stadt könnte eines Tages trist sein und seine Anziehungskraft auf so viele tolle Menschen verlieren. Vergesst nicht, dass Kultur und Berlin zusammengehören! Geld kann nicht immer der Grund sein, denn alles was einem am Ende bleibt, sind die schönen Erfahrungen die man gesammelt hat. Immer weiter und höher kann nicht der Weg sein, nicht in Berlin.</p> | | <p>Auf die Ausführung und den Zeitpunkt der Bauausführungen und der einzelnen Bauphasen hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. (siehe: Abwägung Bauphasen S. 145)</p> <p><u>Berlin als Kunst- und Kulturstandort/ Tourismus/ Anziehungspunkt</u></p> <p>Der Bebauungsplan hat das Ziel, den Kunst- und Kulturstandort planungsrechtlich zu sichern. Damit trägt der Bebauungsplan aktiv zum Erhalt des Standortes und dem Erhalt der Nutzungsvielfalt in der Stadt bei. Denn ohne den Bebauungsplan könnte das Areal nach aktuell geltendem Planungsrecht in einen Wohnstandort umgewandelt werden.</p> <p>Die landesweite strategische Planung von Wirtschaft, Kultur, Wohnen und Verkehr liegt beim Senat. Die Zielsetzungen und Planungen für diese Bereiche sind in</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Für einen regelmäßigen Berlin- Besucher sei es wichtig, an vertraute Orte kommen zu können.</p> <p>Berlin werbe allenthalben mit eben diesen Orten. Man habe in noch keiner Berlin-Werbung Luxuswohnanlagen gesehen, sehr wohl aber Orte wie diesen. Der Senat müsse sich auch politisch entscheiden, wie eine lebenswerte Stadt für ihre Bewohner:innen zukünftig aussehen kann.</p> <p>Berlin hatte viele besondere Quartiere, die kreativ genutzt wurden und die im Laufe der letzten Jahre immer mehr verschwinden. Die Stadt stehe unter Druck neue Wohnungen zu bauen, müsse aber im Blick behalten, dass sie lebenswert bleibt und ihren Bewohnern nicht zu viel zumute. Die Stadtentwicklung, die Verkehrskonzepte, sofern man davon sprechen kann, sind selten zu verstehen. Seien Sie behutsam mit dieser Stadt.</p> <p>Es sei absolut beschämend und geradezu widersprüchlich, dass diese einst großartige Stadt weiterhin auf Kosten echter Kultur an räuberische kapitalistische Interessen verkauft werde. Dieser Prozess habe bereits Mitte und andere Bezirke zerstört. Der Wedding folge sehr schnell.</p> <p>Berlin sollte sich seine kulturelle Vielfalt nicht abkaufen lassen, um sich nicht in einen seelenlosen Finanzmarktplatz zu verwandeln.</p> <p>Alles was die Stadt lebenswert und lebenswert mache, verschwinde schrittweise. Es sei wichtig, dass weiterhin Kultur stattfinden dürfe.</p> <p>Das sei wiederum auch wieder für Firmen spannend. Man arbeite z.B gerade für eine skandinavischen Firma die ihren</p> | | <p>den jeweiligen Stadtentwicklungsplänen (StEPs) dargestellt. Die StEPs sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, ihre Belange und Zielsetzungen fließen also in den Aufstellungsprozess von Bauungsplänen ein. Die Bedeutung von Kunstproduktion für die Berliner Wirtschaft wird im StEP Wirtschaft 2040 deutlich, wo sie explizit als eine Kernmarke Berlins betrachtet wird. Veränderungen der Stadtgestalt, der vorhandenen Nutzungen und Angebote sind Teil des Stadtlebens.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Deutschland Standort in Berlin und nicht in Köln etc. eröffnen möchte, da es eine kreative und lebendige Stadt sei. Gerade ist Berlin auf dem Kurs ein zweites San Francisco zu werden, ohne Herz, Kreativität und Ambiente.</p> <p>Die Berliner Innenstadt gehöre nicht ausschließlich den Gutverdienenden. Als man 1987 nach Berlin kam, zeichnete sich die Stadt durch eine, wahrscheinlich einmalig in Deutschland, soziale Durchmischung aus. Diese Durchmischung stand für Toleranz, gegenseitiges Verständnis durch Begegnung unterschiedlicher sozialer Schichten und sicherte somit den sozialen Frieden. Dieser sei seit 30 Jahren massiv bedroht und drohe endgültig zu kippen. Die Auswirkungen sind allenthalben ersichtlich. Durch Gewährung solcher Projekte verlore Berlin weiter an seinem weltweit einmaligen Profil und drohe zu einer austauschbaren Alltagsstadt zu werden. Berlin stand für kulturelle Vielfalt; ein Nebeneinander von Hoch- wie auch Subkultur, wie sonst nirgends. Weder in New York, London, Paris, Tokyo oder anderen Metropolen dieser Welt, die so gerne hochstilisiert werden, sei eine solche Mischung zu finden. Ein charismatischer Bürgermeister der jüngeren Vergangenheit hat Berlin einst passend als "arm aber sexy" charakterisiert. Schon seit Langem sei Berlin auf dem besten Wege "reich und langweilig" zu werden. Dies gelte es zu verhindern.</p> | | <p><u>Leerstand/ Bebauungsmöglichkeiten in Berlin allgemein</u></p> <p>Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, können nicht im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 1-112a überplant werden.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Beispiel sei die Uhlandstrasse/Ecke Berliner Straße. Dort stehen Frittenbuden, wo Wohnungen stehen könnten.</p> <p>Müllerstr. Ecke Ungarnstr. stehe seit Jahren das ganze Center leer. S und U-Bahnhof Wedding ein neu gebautes Haus, für Büroflächen. Suchen immer noch Mieter. Bis auf Edeka und budni stehe ebenfalls das Haus leer.</p> <p>Vermietet doch erstmal die Büroflächen die im Wedding leer stehen, was schon schwieriger wird wo immer mehr im Homeoffice arbeitet, bevor wieder sinnlos Flächen für Büros verschwendet werden. Wohnungen für normal und Geringverdiener sind notwendig. Es wird gefragt, ob denn eigentlich irgendjemand da oben die Leute auf der Straße höre.</p> <p>Berlin werde wieder um ein kulturelles Highlight ärmer werden. Wir sollten lieber das Tempelhofer Feld als Randbebauung für Wohnen und Gewerbe nutzen und auf die Vernichtung von funktionierenden Strukturen verzichten.</p> <p>Berlin brauche Neubau aber nicht unbedingt an der Uferstraße.</p> <p>Viele davon stünden sogar nach Jahren noch leer. Priorität sollte sein an anderer Stelle ausschließlich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Die in den nächsten Jahren erforderliche Schaffung von Wohnraum in Berlin könne durch die vorhandenen zahlreichen anderen bebaubaren Grundstücke im Stadtgebiet verwirklicht werden.</p> <p>Es gebe Platz satt in der Stadt. Man fordert, die Discounter zu bebauen und in die Höhe zu bauen. Es sollen keine Eigentumswohnungen gebaut werden.</p> | | <p>Auch auf die Vermietungssituation von Flächen im Stadtgebiet hat der Bebauungsplan 1-112a keinen Einfluss. Es kann davon ausgegangen werden, dass private Akteure Gewerbe- und Wohneinheiten nach wirtschaftlichen Betrachtungen errichten. Ob diese vermietet oder an neue Eigentümer*innen verkauft werden, kann sowohl rechtlichen Vorgaben als auch den wirtschaftlichen Entscheidungen der Bauträger unterliegen. Den Bau von Eigentumswohnungen generell zu unterbinden ist nur unter hier nicht vorliegenden Bedingungen möglich. Der Bau von Eigentumswohnungen kann weiterhin auch zur Entlastung des angespannten Mietmarkts beitragen.</p> <p>Allgemein sind bei der Umwidmung von Büro- zu Wohnflächen, Ateliers oder Werkstätten verschiedene Hürden planungsrechtlicher, aber auch bauordnungsrechtlicher Natur zu beachten. Gleiches gilt für die Bebauung von einstöckigen Discountern. Das betrifft u.a. die innere und äußere Erschließung der Gebäude, die Statik, aber auch Emissionen und Schutzansprüche der verschiedenen Nutzungen. Generell ist die Entwicklung eines Geländes nicht bzw. nur sehr erschwert gegen den Willen eines Eigentümers möglich.</p> <p>Bürger*innen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den öffentlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Stellung zu den dargestellten Bauvorhaben nehmen. Die eingebrachten Belange werden in der Abwägung abgewogen und finden auf diese Weise Eingang in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Berlin brauche Wohnraum, aber in tausenden leerstehenden Büros, in leeren Erdgeschossflächen etc. ließe sich neuer Raum schaffen. Revitalisierung von Bestand werde benötigt.</p> <p>Es gebe derzeit in Berlin 0,5 Millionen m² leerstehende Büroflächen. Diese sollten für Ateliers, Werkstätten und Wohnraum verwendet werden.</p> <p>Gibt es nicht in der Umgebung diverse Flächen, auf denen nicht oder nur einstöckig gebaut wird ohne Denkmalschutz oder Kultur (z.B. Lidl + parkplatz Prinzenallee oder Kauf-land+Parkplatz Residenzstraße), die man neu bebauen könnte.</p> <p>Es wird dennoch befremdlich gefunden, dass gerade in hohem Maße soziokulturell genutzte Ort vordergründig auf der Agenda stehen würden und nicht industriell oder im klassischen Sinne gewerblich genutzte Bereiche bevorzugt würden.</p> <p>Gäbe es nicht in der Umgebung diverse Flächen, auf die nicht oder nur einstöckig bebaut sind ohne Denkmalschutz oder Kultur.</p> | | <p><u>Forderungen an Politik und Verwaltung</u></p> <p>Die Aufstellung von Bauleitplänen ist Aufgabe der Gemeinden (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB). In Berlin sind das die Bezirke. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (s. § 1 Abs. 7 BauGB). Das betrifft auch die Belange, die</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Als langjährige*r Besucher*in des Salon Christophori, sowie regelmäßiger Gast der diversen Ateliers und der Gastronomie sei der BP 1-112a Ufer-/Gottschedstraße im Bezirk Mitte zur Kenntnis gelangt. Obwohl als Mediziner*in nicht zu den Fachbereichen Stadtplanung oder Architektur gehörig, habe man den BP gelesen und versuche ihn zu verstehen. Bei der Ausführung des BP haben sich etliche Fragen ergeben, die vermutlich ein fachkompetenter Mensch erklären könne. Man danke vielmals für die Möglichkeit seine Befürchtungen und Bedenken in der Sache mitteilen zu dürfen und hoffe, dass man, zumindest ein Stück weit, dazu bewegen konnte dieses Bauvorhaben grundsätzlich zu überdenken.</p> <p>Ein anderer Punkt sei die seit Jahren sinkende Lebensqualität durch Überbevölkerung und über Bebauung. Die Berliner Behörden seien jetzt schon hoffnungslos überlastet. Polizei, Bürgerämter, Feuerwehr, BSR, usw. kämen ihren Aufgaben nicht im Entferntesten ansatzweise nach.</p> <p>Individualverkehr sei am Zusammenbrechen. ÖPNV könne wohl kaum zusätzliche Fahrgäste aufnehmen. Dementsprechend könnten Lieferanten und Handwerker ihre Gewerbe kaum noch ausüben.</p> | | <p>mittels Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (s. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB). Von daher ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der vorgesehene Zeitpunkt für Fragen zu Planung und Vorhaben. Allgemeine Nachfragen zum Verfahren können jederzeit an das Bezirksamt gerichtet werden, fließen dann allerdings nicht in die Abwägung ein. Die Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen liegt nun mit diesem Dokument vor. Eine weitere Möglichkeit, sich zum Bauungsplan 1-112a zu äußern, ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Wann diese stattfinden wird, ist derzeit nicht absehbar.</p> <p>Die Arbeitsbelastung der Berliner Verwaltung allgemein sowie weiterer Einrichtungen wie der Stadtreinigung, der Sicherheitsbehörden oder die Kapazitäten des öffentlichen Personennahverkehrs sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Träger öffentlicher Belange wie Polizei, Feuerwehr, BSR und BVG werden gemeinsam mit den Fachbehörden in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Aufstellung des Bauungsplans beteiligt und können in diesem Rahmen ihre Belange einbringen.</p> <p>Der Einfluss auf die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung ist aufgrund der begrenzten Anzahl von Wohnraum, der im Gebiet neu entsteht, als gering zu bewerten. In der aktuellen knappen Wohnungslage ist der Bau von Wohnungen jedoch zu begrüßen, um den Wohnungsmarkt lokal zu entspannen. (siehe: Abwägung Gentrifizierung S. 66)</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Berlins Senat [Giffey, Jarrasch] durch eine nicht rechtmäßige Wahl im Amt sollte so schnell wie möglich ihre unfähige Arbeit niederlegen. Andere Städte dächten da wesentlich zukunftsorientierter. Zeigen Sie bitte, dass Sie Bürgermeister und nicht "Investorenmeister" sind! Mietendeckelung für alle, um einer staatlichen Bezuschussung von Horrormieten zuvor zu kommen. Das bedeutet politischen Einsatz: Mietenspiegel staatlich regulieren und unten halten. Yes you can! Bitte nicht rausreden, hier... Hier in Hamburg tritt die Linkspartei ähnlichen vom rot-grünen Senat betriebenen Projekten mit aller Kraft entgegen.</p> <p>Die Stadt Berlin sei dabei, bekannte und vermeidliche Fehler in der Planung von Stadt und Sozialpolitik zu wiederholen. Lieber in der Breite planen als einzelne und lukrative Punkte aufzuwerten. Es sollte mehr in Gemeinschaft investiert werden statt in die Attraktivität von Stadtraum für kleinere gesellschaftliche Gruppen. Es sei hinlänglich bekannt, dass eine starke einseitige Nutzung - ohne Rücksichtnahme auf Teilaspekte des täglichen Lebens von Bewohnern eines Quartiers zu Ghettoisierungen führe, zu Radikalisierung und zu Verarmung der Lebensqualität. Grundsätzlich fände man baulichen Fortschritt gut und auch wichtig. Jedoch stelle sich in letzter Zeit immer mehr die Frage, wie wohnen in einer Stadt wie Berlin, aber auch München und Co. überhaupt noch möglich sein solle.</p> | | <p>Die Zusammensetzung des Berliner Senats kann nicht durch ein Bebauungsplanverfahren geändert werden. Weiterhin hat das Aufstellungsverfahren keinen Einfluss auf die politische Ausrichtung der Stadt und ihrer gewählten Vertreter. Es kann keine Wirkung gegenüber Parteien, politischen und wirtschaftlichen Instrumenten wie dem Mietendeckel und der allgemeinen Förderung von Vorhaben im Stadtgebiet entfalten.</p> <p>Die allgemeine Ausrichtung der Berliner Stadtentwicklung findet einerseits über den Flächennutzungsplan, andererseits über die strategischen Planungen und Konzepte wie die themenspezifischen Stadtentwicklungspläne (StEPs) der Senatsverwaltungen Eingang ins Bebauungsplanverfahren. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die städtebaulichen Planungen und Entwicklungskonzepte von Stadt und Bezirken sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Ziel des Bebauungsplans ist, die ansässigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern sowie um wenige vertragliche Nutzungen zu ergänzen. Eine starke einseitige Nutzung im Plangebiet ist nicht erkennbar. Der Bebauungsplan hat keinen erkennbaren Einfluss auf den Wohnungsmarkt in anderen Städten.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|--|
| | <p>Denkmalschutz sei geschaffen worden um Vergangenes, Erhaltenswertes, Außergewöhnliches zu erhalten als Erbe und Erinnerung für die nachkommenden Generationen. Leider gelte dieser Schutz nicht absolut und ist leider sehr oft leicht durch Kapitalinteressen auszuhebeln.</p> <p>Großkonzerne stoppen!</p> <p>Es sollten Regeln für alle gelten und nicht nur für die die kein Geld haben.</p> <p><u>Vorhabenträger</u></p> <p>Man sei persönlich davon betroffen. Dieses Unternehmen stehe für nichts, wofür die Gemeinschaft hier stehe, und habe in anderen Referenzen gezeigt, dass Profit und Effizienz vor Gemeinsinn und Solidarität und Gleichheit steht.</p> | | <p>Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde (UD) sowie das Landesdenkmalamt (LDA) geltend gemacht. Die Unterschutzstellung, der Schutzstatus, Ausnahmen und die Entscheidung über zulässige Abweichungen obliegen den Denkmalschutzbehörden. (siehe: Abwägung Denkmalschutz S. 78)</p> <p>Es ist keine geplante Ansiedlung eines Großkonzerns im Plangebiet bekannt.</p> <p>In einem Bebauungsplanverfahren werden die öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander gerecht abgewogen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Es gibt keine (Sonder-)Regeln in einem Bebauungsplanverfahren.</p> <p><u>Vorhabenträger</u></p> <p>Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Vorhabengebiet zu sichern. Er kann keinen Einfluss auf die Unternehmensstruktur und -ziele der Vorhabenträgerin bzw. Eigentümerin nehmen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|---|
| | <p>Das ist auch bei vorigen Projekten der Investoren zu sehen: https://www.tagesspiegel.de/berlin/genifizierung-in-berlin-kreuzberger-privatclub-vor-dem-aus/20767534.html</p> <p><u>Sonstige Einwendungen</u></p> <p>Hiermit möchte man von seinem Recht, sich zu dem geplanten Bauvorhaben 1-112a Uferstraße/Gottschedstraße in Berlin Wedding zu äußern, Gebrauch zu machen (zum ersten Mal in seinem Leben).</p> <p>Durch Freunde sei man vor 15 Jahren auf die Uferhallen aufmerksam geworden und schlendere, wann immer es möglich sei, durch das Gebiet an der Panke in Wedding und genieße diesen besonderen Ort durch seine Lage, seine Historie (seinen Denkmalschutz), das nicht so dicht Besiedelte bzw. Zugebaute, das Provisorisch-Kreative, den Freiraum und besuche auch sehr gerne die Veranstaltungen im Piano Salon Christophori und Anderen. 2014 konnte man dieser Ortsvorliebe eine Gestalt geben, in dem man in der Gottschedstr. XXX eine Wohnung mit "Blick auf die Uferhallen" erstanden habe, die heute vermietet sei. Man sei also Anlieger*in und "voreingenommen" im besten Sinne des Wortes.</p> <p>Im Folgenden möchte man die Bedenken zitieren, die von Herrn Schreiber, dem Inhaber des Salons Christophori und Anderen schon benannt wurden und denen man sich hiermit anschließen möchte.</p> <p>Anbei z.K. eigene Hinweise zum B.-Plan an die betroffene Künstlerseite. Man wünsche Ihnen und dem Projekt den erhofften Erfolg in der geplanten Stadtentwicklung, auch der zeitnahen Realisierung.</p> | | <p>Das Verfahren zum Bebauungsplan 1-112a kann keinen Einfluss auf andere Vorhaben nehmen, auch nicht auf solche desselben Vorhabenträgers.</p> <p><u>Sonstige Einwendungen</u></p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|----------|
| | <p>https://www.bbk-kulturwerk.de/news/20062022-uferhallen-ev-ruft-zur-buergerbeteiligung-im-bebauungsplanverfahren-1-112a</p> <p>Liebe Künstler, deren Vertreter im bbk-kulturwerk, herzlichen Dank zunächst für die regelmäßigen Informationen via Info-Brief, diesmal zu den Uferhallen im Wedding. Man verwalte als Rentner*in im Wedding in Bürogemeinschaft wenige eigene Immobilien. Die gute Entwicklung des Wedding, wie das Wohnen, Arbeiten, Kunst und gutes Leben in Städten allgemein seien einem sehr angelegen, vgl. PDF eines Doppelinterviews zur Gentrifizierung mit Herrn A. Holm schon vor 11 Jahren.</p> <p>Man wünsche den Künstler*innen viel Erfolg in der Mitwirkung am B-Plan-Verfahren. Eigene Erfahrungen mit der Stadtplanungsämtern Berlin, im Konfliktfall auch in Zusammenarbeit mit dem Senat, seien durchweg zufriedenstellend. Konflikte wären bei verschiedener Interessenlage und Einsicht in des Notwendige/Machbare ganz normal. Sie sind aber öfter als es zunächst scheint lösbar, zumal wenn man auch die Argumente der Gegenseite und des Gemeinwohls mit in Erwägung zieht. Nicht immer und überall sollte man quasi-antagonistische Widersprüche vermuten oder gar bemühen.</p> <p>Man sei als angehende Künstler*in, im Begriff seine Abschlussausstellung vorzubereiten und aufzubauen, opfere gerade diese wertvolle Minuten in diesen stressigen Tagen, um ein Statement zu dem Bebauungsplan für die Uferhallen im Wedding abzugeben.</p> <p>Man wisse was es bedeute nur noch schwer oder gar nicht an Raum für Kunst zu kommen in Berlin. Man habe das als renommierte Kunsthochschule auf der Suche nach einem bezahlbaren Ausstellungsort erst erfahren müssen.</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|----------|
| | <p>Man sei Bildende*r Künstler*in. Seit 1. Juli 2022 sei man wohnungslos, da man aus der XXX Berlin direkt Ecke XXX wegen einer Eigenbedarfs-Klage seine Wohnung verloren habe.</p> <p>Man sei auf Wohnraum angewiesen, der mit einem WBS für zwei Zimmer zu bekommen ist.</p> <p>Die Wohnraum-Frage habe sich in den letzten Jahren dermaßen radikalisiert, dass man seit fast zwei Jahren trotz des WBS für zwei Zimmer, keine Wohnung bekomme.</p> <p>Man sei nun wohnungslos und würde gern im Wedding, Mitte bleiben.</p> <p>Aufgewachsen sei man in Berlin Mitte. Hier sei man durch Freunde und durch die freiberufliche Tätigkeit gebunden.</p> <p>Man sei der*die letzte lebende XXX und seine Familie liege vor allem auf dem Dorotheenstädtischer Friedhof.</p> <p>Der Tod gehöre wie die Heimat zu leben.</p> <p>Damit Personen, die wie man selbst ökonomisch ausgestatet seien, im Bezirk Mitte Wedding wohnen bleiben können – für eine gesunde und kulturelle Mischung, mit Freunden, mit Personen mit Migrationserfahrung, Familien, Kulturschaffende und für ALLE und Jeden, der/die zu einer Gesellschaft dazu gehöre. Egal über welches Einkommen oder über welche Resources man verfüge.</p> <p>Man könne in diesem Zusammenhang nur sagen, dass die Baugenehmigung für das eigene Gewächshaus 18 Monate gedauert hat, der Bau, übrigens der mit Abstand preiswerteste Dachaufbau im ganzen Land (600 Euro/qm incl. aller Kosten, Genehmigungen, Architektenhonorar etc.) nur 6 Monate.</p> <p>Wenn Interesse an dieser Expertise bestehe, sei man jederzeit hier willkommen.</p> <p>Dazu noch ein Manifest zur Bausituation in Berlin auf der Website des Gewächshauses: XXX</p> <p>Man sei in Berlin geboren und aufgewachsen. Seine Kindheit habe man in Neukölln verbracht, als Erwachsene*r sei man</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|---|----------------------|----------|
| | <p>querbeet durch "West-Berlin" gezogen, bis man als Student*in 2008 letztendlich wegen Eigenbedarf seine Mietwohnung in der Gneisenaustr verlassen musste. Das war der Moment wo man das Gefühl hatte als Berliner*in verdrängt zu werden.</p> <p>Wedding war noch einer der wenigen Bezirke, wo es zu diesem Zeitpunkt noch bezahlbare Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnung) gab, welche sich auch ein Berliner leisten konnte.</p> <p>Seit 2010 beobachte man jedoch, wie nach und nach Straßenzüge verkauft wurden. Projekte realisiert wurden, die als Soziale Studentenwohnungen angeworben wurden, sich jedoch als Micro-Apartments für gut situierte Studenten, oder wie im Falle der Koloniestraße vor allem für Bundeswehrsoldaten herausstellten.</p> <p>Doch für eine*n persönlich hat das traurigste und unwürdigste Ende das Stadtbad Wedding erlitten. Das Stadtbad Wedding wurde geföhlt über Nacht abgerissen, ohne dass die Öffentlichkeit und vor allem die Nachbarschaft überhaupt sich dazu äußern konnten. Was sei entstanden: Erneut wurde hier ein soziales Projekt vorgeschoben, doch entstanden Micro-Apartments zum Verkauf für 7,000€ den qm².</p> <p>Liebe Verwaltung, sehr geehrte Investoren, man sei geborene*r Berliner*in, seit 12 Jahren wohne man im Wedding selbst im Eigentum und sei somit auch mit der Perspektive eine*s*r Eigentümer*s*in vertraut und der eine*s*r Vermieter*s*in. Man verfolge aber den Bezirk auch als Bewohner*in und dessen sozial kulturelle Entwicklung die wohl am ehesten als komplex bis kompliziert zu beschreiben ist, wobei die Bebauung immer wieder Thema ist.</p> <p>In seiner Zeit im Wedding, habe man die Realisierung diverser Entwicklerprojekte erlebt und diese sind nicht selten eher zum Ärgernis geworden. Unter anderem seien diverse Micro-Apartments Projekte realisiert worden, welche die Bewohner</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-------------|--|----------------------|----------|
| | <p>des Bezirks aussperrten, da dort kein wirklicher Wohnraum geschaffen wurde (s. das Stadtbad Wedding, die Koloniestr. 10. soll weichen für ein solches Projekt, das Nachbargrundstück der K10 wurde bereits neu bebaut mit Micro-Apartments, in der Müllerstr. 34 ist ebenfalls ein solches Projekt entstanden usw.)</p> <p>Man selbst wohne in der Martin Opitz Str. und sei unter anderem durch den regen Betrieb der Uferhallen in diesen Bezirk gezogen. Vor ca. vier Jahren wurde in der direkten Nachbarschaft das "Berlin baut" Projekt in der Uferstr., Ecke Borsmannstr. realisiert, welches zwar Wohnraum generiert habe, aber an sich eine unangenehme Energie ausstrahle, da es gestalterisch eher wie ein Gefängnis wirke und mit einer unangenehmen Gehweg-situation aufwarte. Dort wurde scheinbar um den eigentlich sehr schönen extra breiten Gehweg an der Panke vor Fahrzeugbenutzung zu schützen, ein Parkkur aus Pollern installiert, den man so in Berlin noch nie gesehen habe (es müssen Fassaden seitig auf der Uferstr. mindestens 50 dieser Poller auf dem Gehweg installiert worden sein sein).</p> <p>Dieser "Pollerwald" fühle sich wie eine Abstrafung für den Kiez an, der das Gefühl vermittelt weder als Fahrradfahrer und noch als Fußgänger willkommen zu sein, geschaffen wurde ein transistärer "Unort".</p> <p>Mit großem Interesse habe man den Bebauungsplan 1-112a gelesen. Man schätze die Uferstudios sehr, als Raum für Kunst, aber auch überhaupt die Aura der Gebäude. Dies sei der Grund warum man sich die Zeit genommen habe, die Begründung und die anderen Dokumente zu lesen und nun dem Aufruf zur Beteiligung zu folgen.</p> <p>Im Grunde seien im Flyer schon ziemlich alle Bedenken aufgeführt.</p> | | |

| Schlagworte | Hinweise | Lfd. Nr. für Verweis | Abwägung |
|-----------------------------|---|-----------------------------|--|
| Redaktionelle Hin- weise | In der Begründung sei die Aufzählung von Regelungen im Abschnitt "Regelungen zum Klimaschutz und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie" auf S. 20 der Begründung noch mit der Nennung des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) zu ergänzen. | 832.4 | <p>Wird nicht gefolgt Es ergeben sich keine Belange, die eine Änderung der Planung notwendig machen.</p> <p><u>Begründung</u> Aus dem Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind keine unmittelbaren Vorschriften für die Bauleitplanung abzuleiten. Die Belange des Klimaschutzes werden insb. nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB in Aufstellungsverfahren und Abwägung berücksichtigt. Die Regelungen des KSG gehen nicht darüber hinaus.</p> |

3. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung des Bebauungsplanes 1-112a. Die Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat an den folgenden Punkten zu Auswirkungen auf die Fachuntersuchungen, die Begründung und den Umweltbericht sowie sonstigen Belangen geführt:

Bebauungsplanentwurf (Zeichnerische und textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen. Hinweise und Planunterlage)

- Die Ergänzung von Grünfestsetzungen, zu Entsiegelung, zu Klima-, Umwelt- und Artenschutz und zur Entwicklung neuer Grünflächen werden geprüft
- Abgrenzung und Gestaltung der Baugebiete wird definiert
- Überarbeitung und Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts
- Überarbeitung der Planzeichnung (Ergänzung Darstellung von Denkmalschutz, der zulässigen Aufstockungen und Neubauten, Abgrenzung der Baugebiete)

Fachuntersuchungen

- Notwendigkeit einer verkehrlichen Untersuchung wird geprüft
- Notwendigkeit eines Versickerungskonzepts wird geprüft
- Eine schalltechnische Untersuchung wurde beauftragt

Sonstiges


- Prüfung der Notwendigkeit eines Städtebaulichen Vertrags
- Prüfung der Abstandsflächen im Hinblick auf Verschattung, Besonnung, Belichtung
- Prüfung von Belüftung, Luftschneisen
- Prüfung von Flächenanforderungen für Spielflächen, Stellplätze, Erschließung

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der Vorbereitung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Berlin, den 27.10.2025



Gothe
Bezirksstadtrat



Giebel
Fachbereichsleitung Stadtplanung