

## Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung



## Bebauungsplan 1-118

**im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit für Teilflächen des Geländes zwischen Huttenstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und  
Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße**

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen  
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

## Inhalt

I.	Art und Weise der Beteiligung .....	3
II.	Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen.....	4
1.	Einwender*in 1 vom 14.03.2025.....	4
2.	Einwender*in 2 vom 24.03.2025.....	5
3.	Einwender*in 3 vom 20.03.2025.....	6
4.	Einwender*in 4 vom 27.03.2025.....	9
5.	Einwender*in 5 vom 06.04.2025.....	12
6.	Einwender*in 6 vom 07.04.2025.....	16
7.	Einwender*in 7 vom 04.04.2025.....	23
8.	Einwender*in 8 vom 08.04.2025.....	41
9.	Einwender*in 9 vom 08.04.2025.....	42
10.	Einwender*in 10 vom 04.04.2025 .....	44
11.	Einwender*in 11 vom 17.06.2025 .....	51
12.	Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	55

## I. Art und Weise der Beteiligung

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-118 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit für Teilflächen des Geländes zwischen Hutfenstraße, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee und Charlottenburger Verbindungskanal sowie für Abschnitte der Straße Neues Ufer und der Klarenbachstraße wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.03. – 08.04.2025 durchgeführt.

Zur Einsichtnahme lagen der Entwurf der Planzeichnung mit Stand vom 04.03.2025 und die Begründung im Foyer der Schiller-Bibliothek in der Müllerstr. 149, 13353 Berlin zu den Öffnungszeiten der Bibliothek (Mo-Fr von 10-19.30 Uhr und samstags von 10-14 Uhr) aus. Zusätzlich wurde im Beteiligungszeitraum die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Information über die Planung im Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, 1. Etage, Zimmer 166 gegeben. Nach vorheriger Terminvereinbarung per Telefon oder E-Mail bestand während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 15 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen sowie zur Erörterung.

Daneben bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter [www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/](http://www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/) sowie auf der Beteiligungsplattform [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) einzusehen und Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 07.03.2025 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung und Tagesspiegel hingewiesen. Zudem wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Vorhabenträgerin am 07.03.2025 auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über die 12 eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen und deren Auswertung im Hinblick auf die weitere Planung. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

## II. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden. Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen dahingehend anonymisiert, dass keine Rückschlüsse auf den Einwendenden bzw. dessen Wohnort möglich sind. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar. Nachfolgend sind alle Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) und die jeweilige Abwägung (rechte Tabellenspalte) aufgeführt. Die Stellungnahmen sind 1:1 im Originaltext wiedergegeben (Ausnahme Tippfehler etc. und deutliche Hinweise auf die Identität).

### 1. Einwender\*in 1 vom 14.03.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>1. Es ist nicht einzusehen, warum die beiden nördlich angrenzenden (teilweise) Wohnblöcke nicht - wie auch der südlich angrenzende Teilblock - Bestandteil dieses Bebauungsplans werden. Auch wenn die Finanzierung für diesen Teil separat getragen werden muß so sind doch die Themen und Inhalte weitgehend die gleichen und der Aufwand scheint erheblich geringer als ein - sonst anstehendes - separates B-Plan-Verfahren.</p> <p>2. Die entstehende Grünplatzfläche muß immer öffentlich zugänglich sein und darf zum Neuen Ufer - auch zeitweise - nicht durch Gitter, Zäune oder Mauern von der Straße abgetrennt werden. Ggf. Ist eine auch den Straßenraum umfassende Gestaltung anzustreben.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung liegt im Geltungsbereich des B-Plans II-B4. Dieser setzt für die Baugrundstücke Sickingenstraße 39-41 und die vorderen Teilflächen der Baugrundstücke Sickingenstraße 52-58 und Huttenstraße 23-32 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Für die Baugrundstücke Ufnaustraße 1-17 und die rückwärtigen Teilflächen der Baugrundstücke Sickingenstraße 52-58 und Huttenstraße 23-32 als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein planerisches Erfordernis zur Aufstellung eines B-Plans bzw. die Einbeziehung in den B-Plan 1-118 wird nicht gesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Nutzung des privaten Grundstücks obliegt der Eigentümerin. Gleichwohl sind innerhalb der Flächen im MU 1.1 Spielflächen vorgesehen, die teilweise öffentlich nutzbar sind. Einfriedungen im Sinne der Stellungnahme sind als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Baugebieten zulässig. Ein</p>

<p>3. Es ist zu prüfen, ob nicht eine Verschiebung des rechtwinklig zum neuen Ufer angeordneten Hochhauses an die südliche Straßenbegrenzung sinnvoll ist. Das parallele Hochhaus in angemessenem Abstand nach Norden. Folge wäre eine eindeutige Platzbegrenzung und ein großzügiger Platzraum.</p> <p>4. Um die Gesamtheit des Platzes erlebbar zu machen und uneinsehbare Bereiche weitgehend zu vermeiden sollten EG und 1.OG weitestgehend transparent und nachts gut belichtet sein.</p>	<p>Ausschluss ist derzeit nicht vorgesehen. Eine Trennung der Freiflächen vom Straßenraum durch Einfriedungen ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird geprüft. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde als Siegerentwurf im Rahmen des vorgelagerten städtebaulichen Wettbewerbs ausgezeichnet. Eine Verschiebung der beiden Wohnhochhäuser ist aus abstandsflächenrechtlicher Sicht sowie unter Beachtung der Lage der Tiefgaragenzufahrt und einer sinnvollen Ausnutzbarkeit der entstehenden Freiflächen nicht möglich. Um die Wohnhochhäuser herum entstehen weitläufige Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen des Quartiers sowie der umliegenden Nachbarschaft. Im Rahmen des Wettbewerbs gab es Entwürfe, die eine Platzausbildung zum Inhalt hatten. Die Jury hat sich jedoch gegen diese Entwürfe entschieden.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>
--	--

## 2. Einwender\*in 2 vom 24.03.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Wir würden für die Wärmeversorgung gerne eines unserer im Ausbau befindlichen Abwärmenetze ins Gespräch bringen, da die Abwärmequelle	<b>Kenntnisnahme.</b>

<p>nur 100m Lufflinie entfernt ist und ausreichen würde, um den kompletten Wärmebedarf des Quartiers zu decken. Glück Auf</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
---	---

### 3. Einwender\*in 3 vom 20.03.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Es ist u.a. der Bau von zwei 18-geschossigen Wohnhochhäusern mit schnell brennbaren begrünten Fassaden geplant. Zu den Hochhäusern gibt es keine Erschließungsstraßen und keine Feuerwehrezufahrt. Es fehlen Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie eine Feuerwehr-Umfahrt um jedes Hochhaus. Wie soll die Feuerwehr die brennbaren Fassaden löschen, wenn es keine Feuerwehr-Umfahrt gibt? Hat man aus dem verheerenden Hochhausbrand 2017 in London mit über 70 Toten nichts gelernt? Auch der Vollbrand eines ganzen Wohnblocks in Essen mit Brandüberschlag auf andere Gebäude sollte zu denken geben und zu viel schärferen Brandschutzmaßnahmen und Auflagen im Bebauungsplan führen. Spielen Erschließungsstraßen, Brandschutz und die Rettung von Menschenleben in der Stadtplanung keine Rolle mehr?</p> <p>Warum gibt es keine Erschließungsstraßen? Wo parken Notärzte, Rettungswagen, Taxen, Dienstleister wie Handwerker, Pflegedienste, Paket- und Lieferdienste? Dafür gibt es keine Stellplätze im Bebauungsplan. Es fehlen generell Parkplätze für Kunden und Besucher. Haben die Bewohner keine Verwandten, Bekannte und Freunde, die sie mit dem Auto besuchen kommen? Wo parken alle diese Fahrzeuge, wenn keine Parkplätze geplant</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Berliner Feuerwehr wurde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung in das Verfahren einbezogen. Der Nachweis über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Im Plangebiet stehen ausreichend nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung. Die Aufstellflächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine Stellplatzsatzung mit verbindlichem Stellplatzschlüssel besteht im Land Berlin nicht. Dennoch soll im Plangebiet eine Tiefgarage mit über ca. 300 Parkplätzen entstehen, um die Bedarfe der Anwohnenden, Beschäftigten und Kunden zu bedienen. Die Errichtung einer Tiefgarage erfolgt im Sinne</p>

sind, sondern vorsätzlich ausgeschlossen werden? Wo parken Mieter, die sich die teuren Tiefgaragenplätze nicht leisten können, aber auf das Auto angewiesen sind?

Besonders ältere Menschen, die bekanntlich das Auto viel für ihre Mobilität nutzen, werden durch fehlende Stellplätze benachteiligt und in ihrer Mobilität stark eingeschränkt.

Aber auch Bewohner ohne Auto sind betroffen, da sie keine bzw. weniger Besuch erhalten. Was ist das für eine unsoziale Stadtplanung, die zur weiteren Vereinsamung in unsere Stadt beiträgt? Der Großteil des ruhenden Verkehrs geht somit zu Lasten der angrenzenden Gebiete und dies bei einer Neuplanung.

Auch die geplante Sperrung der Straßen des Neuen Ufers ist nicht nachvollziehbar, da bekanntlich mit der neuen Straßenbahnstrecke zum S-Bahnhof Jungfernheide über 800 Stellplätze wegfallen sollen, natürlich ersatzlos. Hier wäre die einmalige Möglichkeit, in der Straße des Neuen Ufers ausreichend Ersatzstellplätze zu schaffen. So stellt man sich eine

eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie gesteigerter Aufenthaltsqualität für die Freiflächen im Plangebiet.

Der Nachweis über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Durchfahrten und Wege für die Anlieferung sollen entsprechend der Masterplanung hergestellt werden.

Die geplanten Festsetzungen sollen im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt werden. Dies betrifft auch mögliche Festsetzungen zur Sicherung von Wegeverbindungen - auch für den Lieferverkehr. Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mit der geplanten Verlängerung der Metrolinie M10, welche durch die Kaiserin-Augusta-Allee verkehren wird, ist eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV in Aussicht.

#### **Kenntnisnahme.**

Eine Sperrung des Neuen Ufers wird nicht angestrebt. Für einen Teil der Straße ist im Vorentwurf die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. An der Festsetzung soll nicht festgehalten, sondern entsprechend der Nebenzeichnung Nr. 1 eine

vorausschauende Stadtplanung vor und nicht eine Planung, die aus ständiger Schikanierung, Drangsalierung und Abzocke der Autofahrer besteht.

Auch wenn die BauOBl, wie früher üblich, keine Stellplätze mehr fordert, sind sie dringend erforderlich. Erstens um den großen Bedarf zu decken, zweitens, um andere Wohngebiete nicht zu belasten und drittens, um den sozialen Frieden zu erhalten. Für eine lebenswerte Stadt sind sie heute unverzichtbar. Was nützt ein urbanes Wohnquartier, wenn es letztendlich nicht funktioniert?

Der vorgelegte Bebauungsplan erfüllt nicht die Ansprüche des Baugesetzbuches, er ist unsozial und weitgehend mobilitätseinschränkend. Aufgrund der vielen Mängel und Planungsfehler dürfte der vorgelegte Bebauungsplan so niemals beschlossen werden. Eine funktionierende, lebenswerte und praxistaugliche Wohnungsplanung sieht bestimmt anders aus.

Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Planzeichnung sowie Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Teil des Bebauungsplans.

**Kenntnisnahme.**

Eine Stellplatzsatzung mit verbindlichem Stellplatzschlüssel besteht im Land Berlin nicht. Dennoch soll im Plangebiet eine Tiefgarage mit über ca. 300 Parkplätzen entstehen, um die Bedarfe der Anwohnenden, Beschäftigten und Kunden zu bedienen. Die Errichtung einer Tiefgarage erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie gesteigerter Aufenthaltsqualität für die Freiflächen im Plangebiet.

Der Nachweis über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

**Kenntnisnahme.**

§ 1 Abs. 5 BauGB, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen, findet im Rahmen der Planung Beachtung. Öffentliche und private Belange werden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgenommene Abwägung wird im Weiteren in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar gemacht. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter

	besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung finden dabei Berücksichtigung.
--	---

## 4. Einwender\*in 4 vom 27.03.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Wir wählten genau diese Wohnung, in der wir seit 2008 wohnen, obwohl sie im Erdgeschoss Hinterhaus gelegen ist, da sie gen Süden ausgerichtet ist und da die Gewerbebauten davor relativ flach waren. Niemals sonst hätten wir eine Wohnung im EG gewählt.</p> <p>Durch die Umgestaltung in ein urbanes Gebiet und den bevorstehenden Bau von achtstöckigen Wohnungen direkt hinter unserer Terrasse werden uns sehr viele Sonnenstunden entgehen, es wird extrem viel schattiger, Sonnenuntergänge werden nicht mehr zu sehen sein und wir haben große Zweifel, dass gute und gesunde Wohnverhältnisse bei der zu erwartenden Verschattung noch gegeben werden sein.</p> <p>Wir befürchten hier eine extreme Verschlechterung unserer Lebensqualität.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird bei der Planung berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens wird die Verschattung und die Belichtung untersucht. Nach gefestigter Rechtsprechung ist die Aufrechterhaltung einer ungeschmälernten Aussicht lediglich eine Chance, die dem Baunachbarn keine rechtlich geschützte Anspruchsposition vermittelt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Neu- und Bestandsbebauung eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist an dieser Stelle nicht ersichtlich. Mit einer Verschattungsstudie konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts im Bereich der Abstandsflächenunterschreitungen nicht in unzumutbarer Weise berührt werden. Ergänzend wird anhand einer Belichtungsstudie untersucht werden, ob die Belichtung der Bestandsgebäude nach Realisierung der Planung ausreichend gegeben ist. Nach geltendem Planungsrecht des Bebauungsplans II-B 1 wäre eine deutlich höhere Bebauung zulässig, da für die Baustufe 6 gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (Industriegebiet) keine Beschränkung der Vollgeschosse vorgesehen ist. Gleichwohl ist die Bestandsbebauung nach geltendem Planungsrecht nicht gesichert, zurzeit sind im gesamten</p>

<p>Im Bebauungsplanentwurf wird zudem mehrfach auch der Begriff der Abstandsflächenunterschreitung benutzt, der hier zusätzliche Zweifel nährt. Warum zudem hier 60m hohe Häuser, die sehr gebietsuntypisch sind, entstehen müssen, erschließt sich nicht, höchstens aus den Rentabilitätsinteressen der Investor*innen.</p> <p>Bezüglich der mehrfach getätigten Aussage des autoarmen Gebiets wirkt die mit 350 Stellplätzen geplante Tiefgarage auch sehr widersprüchlich und überdimensioniert. Ob der ÖPNV wie erhofft, schon 2029 durch die Verlängerung der M10, gestärkt wird, ist stark zu bezweifeln. Der zusätzliche Verzehr, zudem der durch das Gewerbe und den Nahversorger ausgelöste Verkehr, wird unser Gebiet zusätzlich belasten.</p>	<p>Geltungsbereich nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Wohnbebauung genießt lediglich Bestandsschutz.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Mit dem Bebauungsplan 1-118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts geschaffen werden. Sich daraus ergebende Abstandsflächenunterschreitungen sollen mittels textlicher Festsetzung zugelassen werden. Diese Abstandsflächenunterschreitungen liegen nicht im Bereich zur Bestandswohnbebauung, sondern zwischen dem Gewerbebau und den Wohnhochhäusern im Eckbereich. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts durch die Verkürzung in unzumutbarer Weise berührt werden. Die Ergebnisse der Prüfung sollen in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>Mit der Errichtung der beiden Wohnhochhäuser wird dem dringenden Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraums in Berlin in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Projekt ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, sodass sich besondere qualitative Anforderungen an den Bau stellen, die sich auch in einem Mehrwert für die Allgemeinheit niederschlagen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> In der geplanten Tiefgarage sollen sowohl Stellplätze für die Anwohnenden des Quartiers wie auch zur Deckung des Bedarfs aus den weiteren Gewerbeflächen vor Ort untergebracht werden. Darüber hinaus sind in der Tiefgarage weitere Nutzungen wie Fahrradstellanlagen und Lagerräume vorgesehen.</p>
--	---

Bisher wird das Gebiet v.a. durch den -auch schon ohne die aktuelle Krise bei der BVG- extrem unzuverlässigen Bus M27 versorgt. Die stärkere Nutzung des Busses wie auch der verstärkte PKW Verkehr durch 500 neue Wohnungen wird dessen Zuverlässigkeit bestimmt nicht dienlich sein. Wie stellen Sie sicher, dass es hier nicht zu einer Verschlechterung des Angebots kommt?

Im Entwurf des Bebauungsplans wird auch die im Gebiet bestehende Sorge vor Verdrängung angesprochen. Über 350 Eigentumswohnungen ziehen zusätzliche Bewohner\*innen an, deren Konsuminteressen sich von denen der "Bestandsbevölkerung" unterscheiden werden, die das Gebiet verändern, wie auch zitiert "aufwerten" werden, dadurch aber auch den Verdrängungsdruck erhöhen werden. Wenn einerseits das städtebauliche Ziel ist, dass die Hälfte der entstehenden Wohnungen geförderte Wohnungen sind, so ist es doch schade, dass hier nur die verbindliche Mindestzahl an Sozialwohnungen entstehen wird.

In der unmittelbaren Nachbarschaft, zwischen Hutten- Sickingenstraße und Neuem Ufer haben zudem - wie uns zugetragen wurde - die begonnenen Arbeiten anscheinend Probleme bezüglich der Stabilität der benachbarten

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu ermitteln, Verkehrsqualität und Knotenleistungsfähigkeit zu überprüfen und die Sicherheit und Qualität der Verkehrsanlagen und Fußwegeverbindungen in die Nachbarquartiere zu beurteilen. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.

**Kenntnisnahme.**

Mittels textlicher Festsetzung soll die Errichtung von Wohngebäuden mit förderfähigem Wohnraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht, bzw. erhalten bleibt.

In Bezug auf die vorgesehenen 30% an mietpreisgebundenem Wohnraum ist zu beachten, dass im Rahmen der Abwägung nicht nur die öffentlichen Belange, sondern auch die privaten Belange - zum Beispiel nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke - zu beachten sind. So kann die Festlegung eines Anteils an förderfähigem Wohnraum nicht unbeschränkt erfolgen, sondern muss unter dem Gesichtspunkt der Gesamtbelastung eines Eigentümers beziehungsweise Projektträgers angemessen sein. Den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird im Rahmen des Bebauungsplans gleichwohl Rechnung getragen.

**Kenntnisnahme.**

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung. Auskünfte zu den in der Stellungnahme genannten

<p>Gebäude bereitet. Da hier nun großflächig und in die Tiefe gehend, Boden abgetragen werden muss, nicht zuletzt aus Gründen der Bodenbelastung, wäre es für uns auch noch sehr wichtig, hier sicher zu sein, dass dies keinerlei negativen Auswirkungen auf die Statik unserer Häuser haben wird.</p> <p>Vielen Dank für Ihr Verständnis, in gespannter Erwartung auf das weitere Verfahren grüßt freundlich</p>	<p>Befürchtungen können bei der Bau- und Wohnungsaufsicht eingeholt werden.</p>
--	---

## 5. Einwender\*in 5 vom 06.04.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Für die geplanten ca. 500 Wohnungen und die vielen hundert Büroarbeitsplätze gibt es nur eine Tiefgarage mit nur einer Ein- und Ausfahrt an der Klarenbachstraße. Dieses wird zu einer starken Belastung der Anwohner dieser Nebenstraße und zu mehr Verkehr auf der Kaiserin-Augusta-Allee führen.</p> <p>Warum fordert das Bezirksamt nicht zwecks einer Verteilung des Verkehrs eine zweite Tiefgarage im nördlichen Teil des Baugebietes MU 1.1 mit einer Ein- und Ausfahrt am Neuen Ufer nahe der Hutten- und Sickingenstraße?</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Mit der Planung sind zwei Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten geplant. Beide sollen zum jetzigen Planungsstand über die Klarenbachstraße abgewickelt werden. Mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Mitte wurden Tiefgaragenzufahrten an mehreren Standorten im Plangebiet diskutiert. Eine Tiefgaragenzufahrt ausgehend von der Straße Neues Ufer unterliegt einer weiteren Prüfung.</p> <p>Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.</p>

Wird das Bezirksamt dem Bauherren auferlegen, dass der Abtransport der großen Schuttmengen der Gebäudeabrisse und die Anlieferung der Massenbaustoffe für die Neubauten auf dem Wasserweg über den Charlottenburger Verbindungskanal erfolgen müssen, um tausende von Lkw-Fahrten durch die Stadt und die angrenzenden Kieze zu vermeiden?

Die beiden Hochhäuser werden insbesondere in den Wintermonaten die übrige Bebauung inklusive den an der Huttenstraße vorhandenen Wohnungen stark verschatten.

Wurde oder wird vom Bezirksamt eine „Verschattungsstudie“ gefordert?

Im gesamten Moabit-West und auf der benachbarten Mierendorff-Insel gibt es keine Hochhäuser, die als städtebauliche Rechtfertigung dienen können. Hochhäuser widersprechen der menschlichen Natur, da der Mensch ein waagrecht orientiertes Wesen ist. Sie sind für ihre Umgebung schädlich wegen starker Verschattung und extremen Fallwinden (Beispiele sind der Spichernplatz und die Kreuzung Hardenbergplatz). Sie sind ökologisch unsinnig, da sie aus hochwertigen Materialien errichtet werden und ihr Energieverbrauch hoch ist: wegen ihrer Höhe sind sie stark Sonne, Kälte und Wind ausgesetzt, die Aufzüge haben lange Wege und die Wasserversorgung braucht zusätzliche Pumpen. Da Bau und Betrieb teuer

**Kenntnisnahme.**

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

**Wird berücksichtigt.**

Mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des städtebaulichen Konzepts sollen im Bebauungsplan im Bereich der beiden Wohnhochhäuser Abstandsflächenunterschreitungen zugelassen werden. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird bei der Planung berücksichtigt. Mit einer Verschattungsstudie konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts im Bereich der Abstandsflächenunterschreitungen nicht in unzumutbarer Weise berührt werden. Ergänzend wird anhand einer Belichtungsstudie untersucht werden, ob die Belichtung der Bestandsgebäude nach Realisierung der Planung ausreichend gegeben ist.

**Kenntnisnahme.**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde als Siegerentwurf im Rahmen des vorgelagerten städtebaulichen Wettbewerbs ausgezeichnet. Beteiligt war eine Jury u.a. aus Architekten, welche für diesen Entwurf samt Hochhäusern plädierten. Mit der Errichtung der beiden Wohnhochhäuser wird dem dringenden Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraums in Berlin in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Projekt fällt unter den Anwendungsbereich des Hochhausleitbilds Berlin, sodass sich besondere qualitative Anforderungen an den Bau stellen, die sich auch in

<p>sind, sind Hochhäuser nicht für Sozialwohnungen, sondern nur für hochpreisige Mietwohnungen und für Eigentumswohnungen oder Büros geeignet.</p> <p>Warum will das Bezirksamt hier trotz dieser vielen negativen Aspekte zwei Hochhäuser mit insgesamt ca. 350 derartigen Wohnungen genehmigen? In Berlin ist die Wohnungsnot groß, es stehen 7,5 % aller Büroflächen leer und bis 2026 werden ca. 1,5 Millionen qm Büroflächen durch Neubau hinzukommen.</p> <p>Warum will das Bezirksamt hier im Baugebiet MU 4 statt notwendiger Wohnungen weitere große Büroflächen genehmigen?</p>	<p>einem Mehrwert für die Allgemeinheit und hohen ökologischen Standards niederzuschlagen haben. Mögliche Abstandsflächenrechtliche Konflikte wurden im Rahmen einer Verschattungsstudie untersucht. So konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts im Bereich der Abstandsflächenunterschreitungen nicht in unzumutbarer Weise berührt werden. Weiterhin wird ein Windkomfortgutachten erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung finden.</p> <p>Die Hochhäuser sollen dem Wohnen vorbehalten sein. Im EG sind öffentliche Nutzungen zur Belebung des Quartiers entsprechend des Hochhausleitbilds vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde als Siegerentwurf im Rahmen des vorgelagerten städtebaulichen Wettbewerbs ausgezeichnet. Mit der Errichtung der beiden Wohnhochhäuser wird dem dringenden Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraums in Berlin in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Projekt fällt unter den Anwendungsbereich des Hochhausleitbilds Berlin, sodass sich besondere qualitative Anforderungen an den Bau stellen, die sich auch in einem Mehrwert für die Allgemeinheit und hohen ökologischen Standards niederzuschlagen haben.</p> <p>Die Hochhäuser sollen dem Wohnen vorbehalten sein. Im EG sind öffentliche Nutzungen zur Belebung des Quartiers und entsprechend dem Hochhausleitbild vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
---	---

Mit der Anwendung des 2. Förderungsweges könnten zusätzlich zu den Sozialwohnungen weitere Wohnungen mit einer gedämpften Miete entstehen.

Warum wird dieses vom Bezirksamt nicht gefordert?

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in § 17 für „Urbane Gebiete“ die GFZ 3,0 als Orientierungshilfe genannt. Trotzdem werden im Bebauungsplanentwurf für die Baugebiete

- MU 1.1 (Wohnungsbau) die GFZ 3,85 und
- MU 4 (Gewerbebau) die GFZ 4,0

genannt. Diese Werte bedeuten eine Überschreitung von 28 bzw. 33 Prozent.

Warum und aufgrund welcher rechtlichen Grundlage will das Bezirksamt diese exorbitanten Überschreitungen genehmigen, -obwohl diese ausgerechnet für den Bau von Hochhäusern genutzt werden, -obwohl dadurch außer wenigen zusätzlichen Sozialwohnungen

Wohngebäude sollen im MU 4 mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen werden. Hintergrund dessen sind immissionsschutzrechtliche Überlegungen. Die Gliederung des urbanen Gebiets nach Nutzungsschwerpunkten soll aufgrund des Nebeneinanders störsensibler (Wohnen) sowie störender Nutzungen (gewerblich-industrielle Nutzungen) getroffen werden. Dies soll in Verbindung mit den noch aufzunehmenden weiteren Schallschutzfestsetzung die Einhaltung der Immissionswerte an den Gebäuden störsensibler Nutzungen gewährleisten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auf diese Weise sichergestellt werden.

Mit Ausnahme von Wohngebäuden ist das gesamte nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungsspektrum im MU 4 entwickelbar. Dazu gehören neben Geschäfts- und Bürogebäuden u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Wird berücksichtigt.**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und damit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in erheblichen Umfang. Gleichzeitig gilt es ein verträgliches Nebeneinander zwischen schutzbedürftigen Nutzungen sowie lärmintensiver Betriebe im Industriegebiet vorzubereiten. Die Bebauung des MU4 in geschlossener, riegelförmiger Form wird vor diesem Hintergrund als erforderlich erachtet.

Mit der BauGB Novelle im Jahr 2021 wurden die in § 17 Abs. 1 BauGB enthaltenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung von „Obergrenzen“ in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert. Auch die bisherige in § 17 Abs. 2 BauNVO enthaltene Ausgleichspflicht bei Überschreitung der

<p>insbesondere sehr viele teure Miet- und Eigentumswohnungen und - sehr viele Büroflächen entstehen sollen?</p>	<p>Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauGB besteht nicht mehr. Abweichungen von den Orientierungswerten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind nun ohne weiteres zulässig und können ohne ausgleichende Umstände und Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass in den angrenzenden Teilbereichen des urbanen Gebiets MU2 und MU3 die Orientierungswerte des § 17 BauNVO deutlich unterschritten werden. Bei gemeinsamer Betrachtung wird eine GFZ von etwa 2,5 erzielt, sodass der Orientierungswert von 3,0 für urbane Gebiete insgesamt eingehalten wird.</p> <p>Daneben werden Freiflächen der verdichteten Bebauung entgegengestellt. Diese sollen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Anwohnenden und Vor-Ort-Arbeitenden sicherstellen. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituationen liegt das Vorhaben der Schaffung eines urbanen Quartiers mit hoher Dichte und einem hohen Wohnanteil im übergeordneten öffentlichen Interesse. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Notwendigkeit der Sicherung bezahlbaren Wohnraums werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden insofern berücksichtigt, als dass die Begründung um eine Aussage ergänzt wird, inwiefern die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt und abgewogen wurden.</p>
--	--

## 6. Einwender\*in 6 vom 07.04.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Da bei der Online-Beteiligung meine Stellungnahme nicht gesendet werden konnte (Meldung: Etwas ging schief), sende ich Sie Ihnen auf diesem Wege.	<b>Kenntnisnahme.</b>

Für die geplanten ca. 500 Wohnungen und die vielen hundert Büroarbeitsplätze gibt es nur eine Tiefgarage mit nur einer Ein- und Ausfahrt (oder vielleicht sind auch 2 Ein- und Ausfahrten gemeint?) an der Klarenbachstraße. Die Verkehrsbelastung wird für die Anwohner dieser Nebenstraße auf jeden Fall extrem sein. Der Verkehr auf der Kaiserin-Augusta-Allee wird stark zunehmen.

Ob eine zweite Tiefgarage im nördlichen Teil des Baugebietes MU 1.1. mit einer Ein- und Ausfahrt am Neuen Ufer nahe der Huttenstraße diese Situation verbessern könnte, müsste untersucht werden. Doch auch hier ist bereits heute starker Verkehr und die Idee der Verkehrsberuhigung am Neuen Ufer hat einen gewissen Charme, auch wenn sie in der Hauptsache den freifinanzierten Wohnungen zu Gute kommen wird.

Der Abtransport der großen Schuttmengen vom Abriss und die Anlieferung der Baustoffe für die Neubauten sollte auf dem Wasserweg über den Charlottenburger Verbindungskanal erfolgen. Damit können unzählige Lkw-Fahrten durch die Stadt und die angrenzenden Kieze vermieden werden.

Die beiden Hochhäuser und der Neubauriegel mit den Sozialwohnungen werden insbesondere in den Wintermonaten die übrige Bebauung inklusive den an der Huttenstraße vorhandenen Wohnungen stark verschatten. Ein Belichtungsgutachten und eine Untersuchung der Abstandsflächen ist angekündigt und dringend notwendig. Allerdings lassen sich auch jetzt schon große Nachteile für die Bewohnenden unterer Etagen der Häuser

Die Planung sieht zwei Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten vor. Beide sollen zum jetzigen Planungsstand über die Klarenbachstraße abgewickelt werden. Mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Mitte wurden Tiefgaragenzufahrten an mehreren Standorten im Plangebiet diskutiert. Eine Tiefgaragenzufahrt ausgehend von der Straße Neues Ufer unterliegt einer weiteren Prüfung.

Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.

An der geplanten Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs wird nicht festgehalten. Es soll anstelle dessen entsprechend der Nebenzeichnung 1 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

#### **Kenntnisnahme.**

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.

#### **Wird nicht berücksichtigt.**

Abstandsflächenrechtliche Konflikte lassen sich lediglich im Bereich der beiden Wohnhochhäuser und dem Gewerbegebäude feststellen. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Planung berücksichtigt und in diesem Zusammenhang die Besonnung des Bauvorhabens und der kritischen Bereiche im Bestand entlang der

Huttenstraße 37, 38, 39 und 40 erkennen, jedenfalls für die Hinterhäuser. Das sollte durch größeren Abstand geändert werden.

So begrüßenswert es ist, dass in diesem B-Plan innerstädtische Wohnungen entstehen, ist zu bedenken, dass es weder in Moabit-West noch auf der benachbarten Mierendorff-Insel keine Hochhäuser gibt, die als städtebauliche Rechtfertigung dienen können. Hochhäuser sind für ihre Umgebung schädlich wegen starker Verschattung und extremen Fallwinden. Sie sind ökologisch unsinnig, da sie aus hochwertigen Materialien errichtet werden und ihr Energieverbrauch hoch ist: wegen ihrer Höhe sind sie stark Sonne, Kälte und Wind ausgesetzt, die Aufzüge haben lange Wege und die Wasserversorgung braucht zusätzliche Pumpen. Da Bau und Betrieb teuer sind, sind Hochhäuser nicht für Sozialwohnungen sondern nur für hochpreisige Mietwohnungen und für Eigentumswohnungen oder Büros geeignet.

Huttenstraße wurde in Anlehnung an die DIN EN 17037 untersucht. Mit dieser Besonnungsstudie konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht in unzumutbarer Weise berührt werden. Ergänzend wird anhand einer Tageslichtstudie untersucht werden, ob die Belichtung der Bestandsgebäude nach Realisierung der Planung ausreichend gegeben ist. Dies soll im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

Nach gefestigter Rechtsprechung ist die Aufrechterhaltung einer ungeschmälernten Aussicht lediglich eine Chance, die dem Baunachbarn keine rechtlich geschützte Anspruchsposition vermittelt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Neu- und Bestandsbebauung eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist an dieser Stelle nicht ersichtlich.

#### **Kenntnisnahme.**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde als Siegerentwurf im Rahmen des vorgelagerten städtebaulichen Wettbewerbs ausgezeichnet. Beteiligt war eine Jury u.a. aus Architekten, welche für diesen Entwurf samt Hochhäusern plädierten. Mit der Errichtung der beiden Wohnhochhäuser wird dem dringenden Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraums in Berlin in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Projekt fällt unter den Anwendungsbereich des Hochhausleitbilds Berlin, sodass sich besondere qualitative Anforderungen an den Bau stellen, die sich auch in einem Mehrwert für die Allgemeinheit und hohen ökologischen Standards niederschlagen haben. Mögliche Abstandsflächenrechtliche Konflikte

In Berlin ist die Wohnungsnot groß, es stehen 7,5 % aller Büroflächen leer und bis 2026 werden ca. 1,5 Millionen qm Büroflächen durch Neubau hinzukommen.

Die Begrünung, dass die großen Büroflächen im Baugebiet MU 4 für den Lärmschutz notwendig seien, kann ich nicht folgen, da von Nachbar\*innen angemerkt wird, dass es keinerlei Lärmprobleme gebe. Hier könnten zusätzlich zu den Sozialwohnungen Wohnungen mit gedämpfter Miete (2. Förderweg) entstehen. Das sollte das Bezirksamt fordern.

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in § 17, Abs. 1 für „Urbane Gebiete“ die GFZ 3,0 als Orientierungshilfe genannt. Trotzdem werden im

wurden im Rahmen einer Besonnungsstudie untersucht. So konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts im Bereich der Abstandsflächenunterschreitungen nicht in unzumutbarer Weise berührt werden.

Die Hochhäuser sollen dem Wohnen vorbehalten sein. Im EG sind öffentliche Nutzungen zur Belebung des Quartiers entsprechend des Hochhausleitbilds vorgesehen.

**Kenntnisnahme.**

Im Bebauungsplan soll ausgehend schallschutztechnischer Überlegungen eine Gliederung nach Nutzungsschwerpunkten erfolgen. Dies ist notwendig aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend an ein Industriegebiet mit entsprechenden gewerblich-industriellen Nutzungen und Emissionen. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Einschätzung zur erwartbaren Lärmbelastung durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Betriebe im Industriegebiet erstellt. Betrachtet wurden hierbei nicht nur die vorhandenen Emissionen, sondern auch die Emissionen von in einem Industriegebiet zulässigen Anlagen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Einschätzung werden im Siegerentwurf sowie entsprechend im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Darüber hinaus soll mit dem Schallschutzgutachten, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird, die notwendige schallschützende Funktion des Gewerberiegels geprüft werden.

**Kenntnisnahme.**

Bebauungsplanentwurf für die Baugebiete - MU 1.1 (Wohnungsbau) die GFZ 3,85 und - MU 4 (Gewerbebau) die GFZ 4,0 genannt.

Diese Werte bedeuten eine Überschreitung von 28 bzw. 33 Prozent.

Ich kann keine rechtliche Grundlage erkennen, diese exorbitanten Überschreitungen zu genehmigen, zumal sie für den Bau von Hochhäusern genutzt werden, dadurch außer wenigen zusätzlichen Sozialwohnungen insbesondere sehr viele teure Miet- und Eigentumswohnungen und sehr viele Büroflächen entstehen.

Mit der BauGB Novelle im Jahr 2021 wurden die in § 17 Abs. 1 BauGB enthaltenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung von „Obergrenzen“ in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert. Auch die bisherige in § 17 Abs. 2 BauNVO enthaltene Ausgleichspflicht bei Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauGB besteht nicht mehr. Abweichungen von den Orientierungswerten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind nun ohne weiteres zulässig und können ohne ausgleichende Umstände und Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass in den angrenzenden Teilbereichen des urbanen Gebiets MU2 und MU3 die Orientierungswerte des § 17 BauNVO deutlich unterschritten werden. Bei gemeinsamer Betrachtung wird eine GFZ von etwa 2,5 erzielt, sodass der Orientierungswert von 3,0 für urbane Gebiete insgesamt eingehalten wird.

Daneben werden Freiflächen der verdichteten Bebauung entgegengestellt. Diese sollen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Anwohnenden und Vor-Ort-Arbeitenden sicherstellen. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituationen liegt das Vorhaben der Schaffung eines urbanen Quartiers mit hoher Dichte und einem hohen Wohnanteil im übergeordneten öffentlichen Interesse. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Notwendigkeit der Sicherung bezahlbaren Wohnraums werden berücksichtigt.

Die Hinweise werden insofern berücksichtigt, als dass die Begründung um eine Aussage ergänzt wird, inwiefern die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt und abgewogen wurden.

**Kenntnisnahme.**

Insgesamt erscheint mir die Begründung für den B-Plan 1-118 sehr allgemein gefasst, immer wieder ist von Innenentwicklung die Rede, ohne dass die Begründung auf diese spezielle Fläche zugeschnitten ist.

Es ist sehr sinnvoll, dass hier Wohnungen entstehen und die Lösung der Gemengelage mit der Industrie, die ebenfalls sinnvoller Weise an diesem Ort ihren Platz haben soll, ist notwendig. Aber das unbedingt mit größerer Dichte und einem Gewerberiegel zu lösen, erscheint mir nicht zukunftsweisend.

Die bestehenden Häuser an der Huttenstraße sollten meiner Meinung nach nicht als Urbanes Gebiet (MU 1.2), sondern als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, wie auch der Block Klarenbachstraße, Neues Ufer, Kaiserin-Augusta-Allee), denn damit werden die Anwohnenden am besten vor Immissionen geschützt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Der Standort Neues Ufer soll zu einem urbanen Quartier mit hohem Wohnanteil entwickelt werden und damit zur Deckung des dringlichen Bedarfs an zusätzlichen Wohnraum in Berlin beitragen. Die Innenentwicklung ist ein Leitbild der nachhaltigen Flächenpolitik, weshalb im Jahr 2013 die sog. Innenentwicklungsnovelle des BauGB in Kraft trat. Die Begründung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Flächen des gesamten Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich ist mit seiner Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - der Innenstadt Berlins - der Innenentwicklung zuzurechnen.

Im Rahmen der Planung gilt es zugleich Lösungen zu finden für ein verträgliches Nebeneinander schutzbedürftiger Nutzungen sowie lärmintensiver Betriebe im Industriegebiet. Die schwerpunktmäßige Gliederung des urbanen Gebiets sowie im Weiteren die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird vor diesem Hintergrund als erforderlich erachtet.

**Wird nicht berücksichtigt.**

Das MU 1.2 ist ein Teilgebiet eines urbanen Gebiets, in dem bestandssichernde Festsetzungen, die der Gebietscharakteristik entsprechen, vorgesehen sind. Aufgrund der Lage angrenzend an ein Industriegebiet werden die bestehenden Wohngebäude, welche sich nach geltendem Planungsrecht innerhalb eines Industriegebiets befinden, immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet betrachtet, ebenfalls das geplante WA. Diese schallschützenden Anforderungen müssen bereits jetzt von den industriell-gewerblich genutzten Nachbargrundstücken

<p>Zur Verkehrserschließung wird lediglich ausgeführt, dass der U-Bahnhof Mierendorffplatz 1km, der S-Bahnhof Jungfernheide 1,4 km entfernt sind. Der Bus M 27 ist sehr verkehrsbelastet und verkehrt jetzt zu vielen Zeiten schon unregelmäßig. Auf die Anbindung mit der Verlängerung der Straßenbahn M10 bis 2029 wird hingewiesen, obwohl die aktuelle Senatsverwaltung alle Straßenbahnbauvorhaben "entpriorisiert" hat. Daher könnte es schon heute als unwahrscheinlich gelten, dass der frühe Fertigstellungstermin eingehalten wird. Ich möchte gerne auf die Stadtplanung der Stadt Wien verweisen, in der die Schnellbahnstrecken regelmäßig fertig sind, bevor die ersten Neubewohnenden einziehen (obwohl es sich dabei natürlich um viel größere Baugebiete handelt als am Neuen Ufer).</p>	<p>eingehalten werden. Mit dem Bebauungsplan und der Festsetzung von Baugebieten muss eine Einschränkung bestehender nachbarlicher Nutzungen ausgeschlossen werden. Die heranrückende Bebauung muss sich selbst vor Immissionen schützen. Eine Festsetzung der Bestandswohnbebauung in der Huttenstraße als WA ist nicht vorgesehen, da es gemäß Trennungsgrundsatz nicht möglich ist. Dieser Grundsatz fordert die räumliche Trennung von sich gegenseitig störenden Nutzungen (z.B. Industrie und Wohnen), was im Bereich der Huttenstraße nicht gegeben ist. Auch das geplante Baugebiet WA im Block Neues Ufer, Kaiserin-Augusta-Allee, Klarenbachstraße wird geprüft, ob hier gemäß Trennungsgrundsatz ebenfalls ein urbanes Gebiet festgesetzt wird. Derzeit befinden sich die Bestandsgebäude des Wohnblocks in einem Industriegebiet und sind planungsrechtlich nicht gesichert. Eine Festsetzung als urbanes Gebiet erwirkt einen deutlichen Vorteil zur jetzigen baurechtlichen Situation.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan sind zur Beschreibung des Plangebiets Aussagen zur derzeitigen und perspektivischen Verkehrserschließung aufgenommen. Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.</p> <p>Die Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und</p>
---	---

<p>Die Funktion der Verladerampe für große Turbinen sollte nicht eingeschränkt werden, auch wenn es dadurch Belastungen der Hochhäuser gibt.</p> <p>Für öffentliche Infrastruktur, die die ca. 500 Wohnungen benötigen, muss Vorsorge getroffen werden: Schulplätze, Kitas, Spielplätze usw. Der ausgearbeitete Städtebauliche Vertrag sollte öffentlich gemacht werden.</p>	<p>Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Eine Einflussnahme auf die Verkehrsvorhaben des Landes Berlin im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Betrieb der Verladerampe soll durch die Planung nicht in Frage gestellt werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung und in Abstimmung mit der Betreiberin werden Maßnahmen entwickelt und im Weiteren in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden, die ein verträgliches Nebeneinander des Wohnens im Plangebiet sowie dem Betrieb der Verladerampe gewährleisten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Städtebauliche Vertrag wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet. Die Begründung zum Bebauungsplan, Teil A, Kap. V, wird entsprechend ergänzt. Die Planung sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung der zusätzlich erzeugten Bedarfe vor. Die erforderlichen privaten und öffentlichen Spielflächen sollen hergestellt werden. Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Schulplätzen in der Schulplanungsregion wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ermittelt. Die von den Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden übermittelten Zahlen werden in der Begründung ergänzt.</p>
--	---

## 7. Einwender\*in 7 vom 04.04.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
----------------------------	---

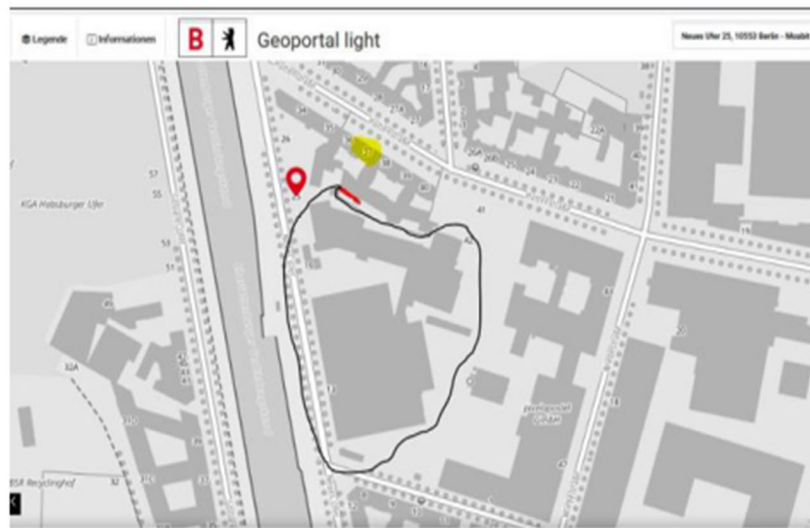
Hiermit lege ich Widerspruch den Bebauungsplan: „Neues Ufer“, Bebauungsplan 1-118, der ab 10. März 2025 bekannt gemacht wurde, ein.

Der Plan betrifft das Grundstück: Neues Ufer 19-25, ehemaliges Gelände Menzel Motoren, Eigentümer: Bauwert AG, Kranzler Eck, Kurfürstendamm 21, 10719 Berlin.

Zur Begründung:

1. Verletzung und Nichtbeachtung von Nachbarrechten, Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot:

Der Plan berücksichtigt nicht in ausreichendem Maße die Rechte und Interessen von uns als Nachbarn bzw. Anwohnern der rückwärtigen Huttenstraße 36-40 (siehe Foto), meine Wohnung gelb markiert.



### Wird nicht berücksichtigt.

Nach gefestigter Rechtsprechung ist die Aufrechterhaltung einer ungeschmälernten Aussicht lediglich eine Chance, die dem Baunachbarn keine rechtlich geschützte Anspruchsposition vermittelt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Neu- und Bestandsbebauung eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist an dieser Stelle nicht ersichtlich. Abstandsflächenrechtliche Konflikte lassen sich lediglich im Bereich der beiden Wohnhochhäuser und dem Gewerbegebäude feststellen. Die Verschattung des Bauvorhabens und der kritischen Bereiche im Bestand entlang der Huttenstraße wurde in Anlehnung an die DIN EN 17037 untersucht. Mit dieser Verschattungsstudie konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht in unzumutbarer Weise berührt werden. Ergänzend wird anhand einer Belichtungsstudie untersucht werden, ob die Belichtung der Bestandsgebäude nach Realisierung der Planung ausreichend gegeben ist. Dies soll im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

Gegen einen Bebauungsplan kann innerhalb eines Jahres nach seiner Bekanntmachung ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO beim zuständigen Oberverwaltungsgericht (OVG) gestellt werden. Der Antrag ist zulässig, wenn Eigentümer geltend machen, durch den Plan in ihren Rechten (z.B. Eigentum, Abwägung) verletzt zu sein.

Es ist eine durch die extrem massiv geplante Blockrandbebauung erhebliche Beeinträchtigung meiner (unserer) Wohnqualität (und auch Sicherheit, Ausführungen dazu am Schluß) zu erwarten, und zwar im Einzelnen durch:

- Massive Verschattung und kompletten Wegfall, meiner bislang seit 13 Jahren in der von mir bewohnten Wohnung (Huttenstraße 37) uneingeschränkt bestehenden Weitsicht, Wasserblick und Sonnenlicht von 12.00 mittags an bis abends zum Sonnenuntergang.
- Einsichtnahme in meine privaten Bereiche durch (zu) dicht gegenüberliegend geplante Gebäude.

**Kenntnisnahme.**

Es kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass aus den geplanten Gebäuden die benachbarten Gebäude z.T. einsehbar sein werden. Es ist jedoch nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Privatsphäre auszugehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Abstandsflächenregelung gemäß der Bauordnung für Berlin hingewiesen (§ 6 BauO Bln), durch die ein Mindestmaß an Distanz für Gebäude vorgeschrieben und somit damit ein gewisser Schutz vor Einblick Dritter sowie eine eigene private Sphäre gewährleistet wird. Die Abstandsflächenregelung gemäß der Bauordnung für Berlin bleibt von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Die Abstandsflächen zu den Hinterhäusern der Huttenstraße werden eingehalten.

Weiterhin ist zu beachten, dass es in einer bebauten Wohngebietslage auch von den Nachbarn hinzunehmen ist, dass es durch rechtskonforme Bauvorhaben zu einer gewissen Einsehbarkeit des eigenen Grundstücks kommen kann. Einsichtsmöglichkeiten sind unter den Bedingungen der sich in einer Großstadt notwendigerweise verdichtenden Bebauung nicht zu vermeiden und damit eine grundsätzlich hinzunehmende Selbstverständlichkeit (vgl.

<ul style="list-style-type: none"><li>- Wegfall von Rettungsweg (im Notfall Lösch- und Leiterfahrzeuge) auf der hinteren Gebäudeseite Huttenstraße 36-40 durch geplant versperrte Zufahrt durch Wohnhäuser der Blockrandbebauung (derzeit im Notfall über Toreinfahrt 2 Menzel Gelände gewährleistet) und Kita Gebäude und Außengelände.</li> <li>- Veränderte Verkehrsführung durch den Bau einer Tiefgarage mit 300 geplanten Stellplätzen und zu erwartende Verkehrs- und Infrastrukturprobleme durch insgesamt zu großes Bauprojekt und erhöhtem Verkehrsaufkommen.</li> <li>- Erhöhte Lärmbelastung, durch Gewerbe und Einzelhandel (tägliche Lieferanten).</li></ul>	<p>Hamburgisches OVG, Beschl. v. 06.11.2019 - 2 Bs 218/19). Von Einsichtsmöglichkeiten in einem mehr als üblichen Maß kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Dies auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände im Innenhof des Baublocks.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Nachweis über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Rettungswege sowie Zufahrten und Aufstellflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des beschriebenen Rettungsweges an der Gebäuderückseite Huttenstraße 36-40 ist nicht bekannt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Fläche nicht zum Zwecke der Rettung im Brandfall zur Verfügung steht. Weiterhin wurde die Berliner Feuerwehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung ausführlich ermittelt. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis sollen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, die ein</p>
--	---

<p>- Erhöhte Lärmbelastung durch Kita samt Außenspielgelände direkt vor den Gärten/Fenstern Huttenstraße 37 (Gruppengröße oftmals 20-40 Kinder).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben gefährdet vollumfänglich mein Recht auf weitere ungestörte Wohnnutzung, Ruhe, Sicherheit, Sonnenlicht, freien Wasserblick und Privatsphäre.</p> <p>Die viel zu massiv geplante Blockrandbebauung hat für uns langjährigen Anwohner der Huttenstraße 37 eine „erdrückende Wirkung“ und vermittelt das Gefühl des „Eingemauertseins“ (siehe folgende Bilder).</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt besteht für uns, und dies für so gut alle inzwischen langjährigen Mieter unseres Hauses Huttenstraße 37, seit mindestens 8 bis sogar teilweise 20 Jahren (!), Ruhe und eine freie Sicht auf das Wasser, Sonnenlicht den gesamten Tag über, keinerlei Verschattung und (meine Wohnung, [ ]betreffend) uneingeschränkte Weitsicht (siehe hier parallele, blau markierte Linien und gelben - freien - Bereich):</p>	<p>verträgliches Nebeneinander von schutzbedürftigen Nutzungen und lärmintensiven Betrieben sicherstellen.</p> <p>Nach geltendem Recht ist das Plangebiet als Industriegebiet festgesetzt, sodass die Ansiedlung gewerblicher sowie industrieller Nutzungen auch bislang zulässig war.</p> <p>Bei den durch spielende Kinder verursachten Geräuschen handelt es sich gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz um sozialverträgliche Lärmeinwirkungen. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind von Nachbarn hinzunehmen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Nach gefestigter Rechtsprechung ist die Aufrechterhaltung einer ungeschmälernten Aussicht lediglich eine Chance, die dem Baunachbarn keine rechtlich geschützte Anspruchsposition vermittelt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Neu- und Bestandsbebauung eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist an dieser Stelle nicht ersichtlich.</p> <p>Die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung sichert zumindest im gewissen Umfang den Schutz der nachbarlichen Privatsphäre, insbesondere in innerstädtischen Lagen sowie unter Berücksichtigung einer angestrebten Nachverdichtung können Einsichtnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Gehen sie nicht über ein übliches Maß hinaus, sind sie als Selbstverständlichkeiten im städtischen Kontext hinzunehmen (vgl. Hamburgisches OVG, Beschl. v. 06.11.2019 - 2 Bs 218/19).</p>
---	--



Nach der wie im Bebauungsplan ausgewiesenen, geplanten Blockrandbebauung würde das Ganze SO aussehen (siehe rot markierte Pfeile, die geplanten Gebäude - mit Kreuz markiert - würden uns Nachbarn und Anwohnern sämtliches Licht, Sonne und Wassersicht nehmen):

Abstandsflächenrechtliche Konflikte lassen sich lediglich im Bereich der beiden Wohnhochhäuser und dem Gewerbegebäude feststellen. Die Verschattung des Bauvorhabens und der kritischen Bereiche im Bestand entlang der Huttenstraße wurde in Anlehnung an die DIN EN 17037 untersucht. Mit dieser Verschattungsstudie konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht in unzumutbarer Weise berührt werden. Ergänzend wird anhand einer Belichtungsstudie untersucht werden, ob die Belichtung der Bestandsgebäude nach Realisierung der Planung ausreichend gegeben ist. Dies soll im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

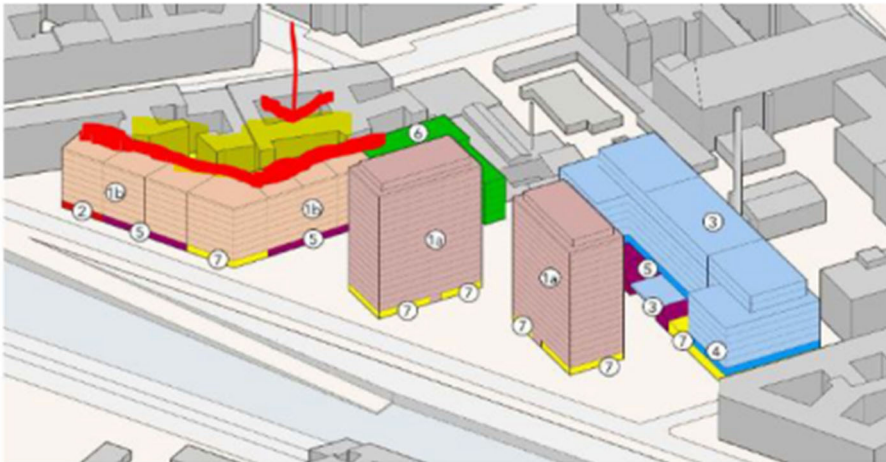
Die mit der Errichtung einer Kindertagesstätte einhergehenden Geräuscheinwirkungen sind aufgrund ihrer Sozialverträglichkeit hinzunehmen. Im Regelfall handelt es sich nicht um schädliche Umwelteinwirkungen.



Der zuerst vortragende Herr der Architekten Grüntuch Ernst hat bei der Infoveranstaltung am 07.03.2025 zwar mehrfach „nett“ betont, „die Bewohner der künftigen Sozialwohnungen der Blockrandbebauung hätten dann ja auch Wasserblick nicht nur die Bewohner der Eigentumswohnungen“ und dies quasi als besonderes „Bonbon“ dargestellt.

Nur leider hat man dabei UNS, als bereits, bestehende, langjährige Anwohner mit ebenfalls bislang „Wasserblick“ bei der Planung komplett vergessen bzw. völlig außer Acht gelassen und keinerlei Rücksicht auf uns genommen.

Wir wären dann quasi SO - in erdrückender Weise - „eingemauert“ (siehe Pfeil und rote Linie):



Ich sehe daher durch das geplante Bauvorhaben in der jetzigen Form eine tatsächliche und massive Beeinträchtigung meiner- und der Interessen meiner Nachbarn und einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, dem die Interessen der Eigentümerin und Architekten entgegenstehen.

2. Hinzu kommt eine völlig unzureichende Abwägung öffentlich und privater Interessen:

**Kenntnisnahme.**

Durch die immobilienwirtschaftliche und funktionelle Aufwertung des ehemaligen als Industriestandort ausgewiesenen Menzel Geländes, wird die Gentrifizierung in einem Viertel und Arbeiterbezirk wie Moabit, der geprägt ist von eher schlecht bis mittel verdienenden-, eher einkommensschwachen Haushalten massiv forciert.

Die einkommensschwachen Haushalte werden vor dem Hintergrund der profitorientierten Planung der Bauwert AG sowie der Architekten Grüntuch Ernst von 350 (!) zusätzlichen Eigentumswohnungen im innerstädtischen Bereich, damit durch geplante 70 % einkommensstarke Haushalte (in den künftig teuren Eigentumswohnungen in den beiden „Wolkenkratzern“ sowie der Blockrandbebauung) wie bereits vielerorts in Berlin verdrängt.

Dies wird auch nicht dadurch geheilt, dass die Planungsbeteiligten darauf verweisen, dass ja „30 % der Wohnungen mietpreisgebunden sein werden“. Auch die mietpreisgebundenen Wohnungen werden sich, wenn man die Anmietungs Voraussetzungen auch der städtischen Unternehmen wie z. B. der HOWOGE, meiner Vermieterin, etc. ansieht, nur die innerhalb dieser Gruppe besser Verdienenden Familien leisten können.

Möglichkeiten mit dem Bebauungsplan steuernd auf Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse einzuwirken, bestehen bei Beibehaltung der Planung nicht. Im Hinblick auf eine maßgebliche Veränderung der Planung ist in diesem Zusammenhang das Gebot der planerischen Zurückhaltung sowie die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsгарantie zu berücksichtigen.

Grundsätzlich beschränken sich die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes auf das Plangebiet selbst. Die Einflussnahme auf die Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung der Nachbarschaft ist nicht möglich. Das BauGB normiert jedoch Instrumente, welche für die Erreichung eines Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Bebauungsplans wesentlich geeigneter erscheinen. Dies sind beispielsweise die gemeindlichen Vorkaufsrechte (wengleich diese durch die Rechtsprechung der vergangenen Jahre erheblich geschwächt wurden) oder die in den § 172 BauGB normierte Erhaltungssatzung, welche explizit insbesondere der Erhaltung der Eigenart von Gebieten angesichts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dienen kann.

Auch im Geltungsbereich können Regelungen zur Begrenzung der nachteiligen Wirkungen im Bestand allenfalls über städtebauliche Verträge gesichert werden, da sich die dem allgemeinen Städtebaurecht immanenten Möglichkeiten regelmäßig auf die Neuerrichtung von baulichen Anlagen beziehen, bspw. § 9 Abs. 2d BauGB. Selbst ein Ausdehnen des Geltungsbereiches auf die unmittelbare Umgebung, um über städtebauliche Verträge einen Zugriff auf die Mietpreisentwicklung zu erlangen, erscheint als weniger geeignet bzw. wahrscheinlich nicht möglich, da dies einerseits aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und somit auch

<p>Die vorgeschlagene Bebauung entspricht nicht dem lokalen Charakter oder der kulturellen Identität eines Gebiets wie MOABIT. Auch das äußere Erscheinungsbild der geplanten Gebäude passt nicht in die bereits bestehende Bebauung des Ortes und der Umgebung.</p>	<p>potenzieller Vertragspartner zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würde und da andererseits ein wesentlicher Bestandteil des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes des deutschen Rechtssystems und auch Verwaltungshandeln darin besteht, stets ein geeignetes und auch im Sinne der größtmöglichen Milde der Anwendung erforderliches Instrument anzuwenden.</p> <p>In Bezug auf die vorgesehenen 30% an mietpreisgebundenem Wohnraum ist zu beachten, dass im Rahmen der Abwägung nicht nur die öffentlichen Belange, sondern auch die privaten Belange – zum Beispiel nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke – zu beachten sind. So kann die Festlegung eines Anteils an förderfähigem Wohnraum nicht unbeschränkt erfolgen, sondern muss unter dem Gesichtspunkt der Gesamtbelastung eines Eigentümers beziehungsweise Projektträgers angemessen sein. Den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird im Rahmen des Bebauungsplans gleichwohl Rechnung getragen. Dieses beinhaltet die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf 30 % der Geschossfläche Wohnen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine gestalterischen Vorgaben getroffen. Dennoch wurde die Gestaltung der Gebäude bereits im vorgelagerten städtebaulichen Wettbewerb mitberücksichtigt. Ob diese in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.</p>
--	---

In der Infoveranstaltung sprachen die Herren Grüntuch Ernst davon, es sollen sich gemäß Bebauungsplan dann „Gastronomie, diverse Firmen und „Life Science“ (wobei es völlig unklar war, welche Art „Life Science“ man sich hier vorstellt) ansiedeln.

Sehr deutlich wurde hierbei jedoch, dass sich dabei die Architekten und Eigentümer mit Ihrer Idee offensichtlich in keiner Weise auch nur im Ansatz mit den in Moabit lebenden Menschen und der hiesigen Klientel, sowie bereits ausreichend bestehenden Gastronomie beschäftigt haben.

Es sind in unmittelbarer Nähe alle Nahversorger wie Aldi, Lidl, Netto entlang der Turmstraße mehrere REWE Märkte, Penny, Bioläden, Kaufland etc. bereits vorhanden. Darüber hinaus unzählige-, dem Viertel entsprechende, fast ausschließlich ausländische, Gastronomiebetriebe.

*Warum also noch mehr „Nahversorger“, nur um auf einem geplanten Gebiet den künftigen Eigentumswohnungsbesitzern, neben einer überflüssigen Tiefgarage, den Einkauf möglichst vor die Tür zu setzen?*

Gleiches für die geplante Kita: Laut Ausführungen im Bebauungsplan gibt es in unmittelbarer Nähe bereits 3 Kitas tatsächlich bis zum Mierendorffplatz sogar 5!

*Warum also eine 6. Kita und diese dann - selbstverständlich - auch direkt von den Gärten und Fenstern von uns bisherigen Anwohnern und nicht direkt vor die Haustür der „Wolkenkratzer“?*

Entlang der Kaiserin-Augusta-Allee stehen überdies seit Jahren Bürogebäude zur Vermietung ständig leer, die tatsächlichen „Wasserblick“ auf die Spree haben.

#### **Kenntnisnahme.**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes geben lediglich einen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Gebiets vor. Dabei soll die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts einschließlich Nutzungskonzept der Masterplanung gewährleistet werden. Darauf, ob und welche konkreten - im Plangebiet gemäß B-Plan zulässigen - Betriebe sich im Zuge der Umsetzung der Planung ansiedeln, kann mit dem Bebauungsplan nur bedingt Einfluss genommen werden. Gleichwohl sollen Festsetzungen zum Einzelhandel in Bezug auf mögliche Ansiedelungen so weit wie möglich und so eng wie nötig getroffen werden. Bei der Planung wird darauf geachtet, dass kein Kaufkraftabfluss in dem Maße erfolgt, dass das Zentrum Turmstraße gefährdet. Die Erstellung einer entsprechenden Potenzialanalyse, die die Auswirkungen des geplanten Einzelhandels auf das Zentrum Turmstraße untersucht, wird geprüft.

Hinsichtlich der Versorgungssituation mit Kindertagesstätten im Umfeld des Bebauungsplans ist zu beachten, dass durch die geplante Wohnbebauung zusätzliche Bedarfe erzeugt werden, die innerhalb des Plangebiets gedeckt werden sollen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Aussage zur Auslastung der Kindertagesstätten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets in der Begründung, Teil A, Kap. II.1.5 aufgenommen.

*Welche Firmen und Büros sollen sich also ausgerechnet auf dem Menzel Gelände ansiedeln, wenn in Moabit und ganz Berlin unzählige Bürogebäude bereits leer stehen?*

Die Architekten Aussage: „Es solle ja durch die geplante Bebauung kein Unterschied gemacht werden zwischen den künftigen Bewohnern der Sozialwohnungen und denen in den Hochhaustürmen, da die Grünflächen ja - bis zur Haustür (wie nett!) - eine Gemeinschaftsfläche werden sollen und die Sozialwohnungen ja auch „Wasserblick“ hätten, klang fast wie ein schlechter Witz.

Selbstverständlich wird hier, insbesondere schon optisch, durch die beiden geplanten Wolkenkratzer, SEHR WOHL, ein Unterschied der künftigen Bewohner mehr als deutlich:

In den teuren Hochhäusern die Eigentümer mit hohem Einkommen (denn sicherlich werden diese künftigen Wohnungen später angeboten nicht unter 500.000,00 „mit Wasserblick“, direkt auf der Grenze zu Charlottenburg - weil sich dies vermutlich besser liest als Moabit - und in den übrigen Häusern die „Anderen“.

Des Weiteren wird bei der Interessenabwägung auch folgender-, für uns Anwohner wichtiger Aspekt, der auch bei der Infoveranstaltung von einer Teilnehmerin mehrfach versucht wurde anzusprechen-, jedoch von dem Herrn Architekten nicht verstanden wurde (oder nicht verstanden werden wollte...) außer Acht gelassen:

Berücksichtigt werden sollte auch die ggf. soziale Auswirkung auf die Gemeinschaft. Das geplante Bauprojekt wird nicht nur zu Veränderungen im sozialen Gefüge unserer Nachbarschaft führen, sondern die neuen Gebäude können zu steigenden

#### **Kenntnisnahme.**

Zu beachten ist, dass in die Abwägung nicht allein öffentliche Belange, sondern gleichermaßen auch private Belange einzustellen sind. Den Entwicklungsabsichten des Projektträgers sowie damit einhergehend dem Erfordernis der Wirtschaftlichkeit des Projekts ist demnach auch Rechnung zu tragen.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist, angesichts des stark angespannten Berliner Wohnungsmarktes, Wohnraum in nicht unerheblichem Ausmaß zu schaffen. Dabei sollen unterschiedliche Marktsegmente abgedeckt werden. Dies berücksichtigt, dass in Berlin vielfältige Maßnahmen und Anstrengungen erforderlich sind, um dem Wohnraummangel zu begegnen. Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht allein ein privates, sondern auch ein öffentliches Interesse an der Planung begründen. Mittels textlicher Festsetzung soll die Errichtung von Wohngebäuden mit förderfähigem Wohnraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht, bzw. erhalten bleibt. Das bei der Planung berücksichtigte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist die Antwort der Berliner Politik auf den Wohnungsmangel und Verdrängungsentwicklungen.

Mietpreisen – insbesondere auch für uns Bestandsmieter – führen und uns soziale Nachteile einbringen.

Derzeit wird das Baugebiet als Industriestandort ausgewiesen und der Mietspiegel der Region stellt sich wie folgt dar:

Wir haben für die Huttenstraße derzeit ein als „einfach Wohnlage“ ausgewiesenes Gebiet. Dies hat zur Folge, dass für uns, als umliegende Mieter und Anwohner, die Mieten auch entsprechend noch erträglich und einigermaßen bezahlbar sind.

The screenshot shows the 'Mietspiegelabfrage' (Rent Index Query) page on the website of the Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. The page displays the following information:

- Service:** Berliner Mietspiegel 2024
- Bestand Mietspiegel:** Mietspiegelabfrage
- Abfrage-Service:** Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):
- Ausstattung 1:** mit IWC, ohne Bad und/oder ohne SH. Preis: ab 60 m<sup>2</sup> 4,78 + 5,25 = 7,03
- Ausstattung 2:** mit SH, Bad und IWC. Preis: ab 60 m<sup>2</sup> 5,21 + 6,20 = 8,00
- Aktuelle Auswahl:** Adresse: Huttenstraße, die Hausnummer: , Bezirk: Mitte, Stadtgebiet: Berlin West, Wohnlage: Einfach, Gebäudealter: 1950 - 1964, Gebäudeart: Neubau, Wohnfläche: ab 60 m<sup>2</sup>
- Druckversion:** Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen, klicken Sie auf das Zwischenergebnis (auf die Zahlen im zutreffenden Feld).
- Erläuterungen:** SH = Sammelheizung, IWC = WC in der Wohnung. Bei der empirischen repräsentativen Erhebung 2024 konnten nur noch **wenige Wohnungen** mit IWC, ohne Bad und/oder ohne SH ermittelt werden. Die in Ausstattung 1 ausgerechneten Beträge wurden unter Abzug von einheitlich 0,45 EUR aus den Beträgen der Ausstattung 2 ermittelt. Hinweise für Brutto-Kaltnietvereinbarungen finden Sie unter Erläuterungen - Mietbegriff.

Im Übrigen ist zu beachten, dass die Ursachen für einen sozio-ökonomischen Strukturwandel als vielfältig anzusehen sind. So ist etwa der Anstieg der Mieten in Berlin auf globale Wirtschaftsfaktoren (Zinsniveau, Inflation, gestiegene Attraktivität von Immobilien als Anlageform) als auch das Bevölkerungswachstum, den Verkauf landeseigener Wohnungsbestände und auslaufende Sozialbindungen für Mietwohnungen zurückzuführen. Außerdem wies Berlin auch ein historisch bedingtes „Nachholpotenzial“ im Vergleich zu anderen Metropolen auf, welches allmählich abgebaut wurde. Schließlich können auch Aufwertungen zu steigenden Mieten und damit zu Gentrifizierung führen. Angesichts der dargestellten Ursachenvielfalt sind die Auswirkungen einer städtebaulichen Einzelmaßnahme auf den sozio-ökonomischen Strukturwandel, auch lokal betrachtet, relativ gering.

Die Steuerungsmöglichkeiten des B-Plans beschränken sich grundsätzlich lediglich auf den Geltungsbereich. Auch für diesen ist die Festsetzung von Miethöhen nicht möglich. Aufgabe von Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Wenn das ehemalige Menzel Gebiet jedoch im Rahmen einer Nutzungs- und Bebauungsplanänderung wie vorgesehen geädert wird, wenn hier Firmen, überflüssige Nahversorger, der von den Architekten Grüntuch Ernst mehrfach angesprochene „Life Science“, eine überflüssige Kita, Grünflächen und natürlich insbesondere 350 exklusive und teure Eigentumswohnungen Einzug halten, dann ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass dieses Gebiet bei den künftigen Mietspiegel Einstufungen nicht mehr als „einfache Wohnlage“ klassifiziert wird.

Dies kann dazu führen, dass langjährige Bewohner durch Mietpreisanhebungen gemäß dann neuem Mietspiegel gezwungen werden, ihre Wohnungen zu verlassen und ihre sozialen Bindungen zu verlieren.

Darauf angesprochen antwortete die Fa. Grüntuch Ernst während der Infoveranstaltung nach meinem Dafürhalten auch sehr bezeichnend:

*„Im Bebauungsplan ist bei der Änderung vorgesehen der Bestandsschutz der jetzigen Gebäude als Wohngebäude, nicht der Mieterschutz“.*

Und genau das ist der Punkt! Wir jetzigen Anwohner und unsere Interessen sind sowohl der Eigentümerin als auch den Architekten, vollkommen egal.

Wenn Sie, als genehmigende Stelle und Behörde bitte einmal einen Blick auf die Website der Eigentümerin, der Bauwert AG, werfen mögen, dann begegnen Ihnen folgende Aussagen:

*„Jedem Käufer das ermöglichen, was er sich wünscht - das liegt uns am Herzen und dafür*

gehen wir gerne die Extrameile“ und:

*„Es gibt wohl nur wenige Unternehmen im Projektentwicklungsbereich, die ihre Erwerber so individuell betreuen, wie wir es tun. Wer eine unserer hoch wertigen Wohn- oder Büroimmobilien erwirbt, bekommt kein Produkt von der Stange, sondern kann seine Wohnung und die Ausstattung individualisieren.“ (Michael Staudinger, Gesellschafter und Vorstand).*

Und dann hinterfragen Sie sich als genehmigende Stelle bitte doch noch einmal ernsthaft, wie Sie einem solchen Projekt, dass nur scheinbar „sozial“ erscheint und als würde es dem „Allgemeinwohl“ und dem Baugebiet und deren umliegenden Bewohnern einen großen Mehrwert bringen, tatsächlich aber eher ein weiteres Prestigeobjekt im Portfolio der Herren Grüntuch Ernst und vor allem einen riesen Gewinn der Bauwert AG darstellt, grünes Licht geben können?

Hier stehen ganz klar in keiner Weise die Menschen und wir als Mieter in Moabit und dem „Huttenkiez“ im Vordergrund, sondern die Eigentümerin, die Architekten und die künftigen zahlungskräftigen in- und ausländischen Investoren in die geplanten Wohnungen und dies völlig unabhängig davon, welche Nachteile wir als Nachbarn und Anwohner dadurch erleiden können.

3. Prüfung brandschutztechnischer Vorgaben und Abstandsregelungen:

Abschließend, wie eingangs erwähnt, möchte ich aus gegebenem Anlass auch auf folgenden- durch die geplante Blockrandbebauung unmöglich werdenden Sicherheitsaspekt hinweisen, was für mich ein großes Gefühl der Unsicherheit mit sich bringt:

**Kenntnisnahme.**

Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des beschriebenen Rettungsweges an der Gebäuderückseite Huttenstraße 36-40 ist nicht bekannt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Fläche nicht zum Zwecke der Rettung im Brandfall zur Verfügung steht. Die Berliner Feuerwehr wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Vor einigen Jahren hat bei uns (offenbar durch Brandstiftung) das Vorderhaus gebrannt und, da alte Holzgeländer und Treppen, die Mieter ab dem 2. Stock sich in bedrohlicher Lage befunden. Eine Mutter wollte mit den Kindern aus dem 3. Stock springen, da das Treppenhaus nicht mehr begehbar war. Dies passierte im VORDERHAUS!

Als Mieterin des [...] habe ich mich nach diesem Ereignis unzählige Male bereits gefragt, was wäre wenn auch unser Hinterhaus, warum und durch wen auch immer, mal in Brand geraten würde? Wo wäre für uns ab dem 2./3. Stockwerk eine Rettungsmöglichkeit? Lösch- und Leiterfahrzeuge vom Vorderhaus durch den Hof zu uns im Hinterhaus wären nicht möglich. Sofern also bei uns das Treppenhaus nicht mehr begehbar wäre, wir auch keinen Zugang zum Dachboden haben, war für mich bislang immer der Gedanke zumindest etwas beruhigend, dass dann ggf. über die Toreinfahrt 2 des Menzel Geländes Rettungsfahrzeuge an die hinteren Häser der Huttenstraße 36-40 herankämen.

Durch die Blockrandbebauung, sollte diese in der geplanten Form erfolgen, wäre dies aber künftig unmöglich.

Ich bitte Sie daher, diese in er Planung auch mit zu bedenken.

**Daher meine eindringliche Bitte mit diesem Widerspruch:**

Ich bitte höflich darum, den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der von mir genannten Punkte nochmals komplett zu überprüfen/zu überdenken, entsprechend abzuändern und eine Genehmigung zur Errichtung der Gebäude, insbesondere auch der beiden nicht zum Umfeld passenden 16-stöckigen Hochhaustürmen mit exklusiven Wohnungen, **nicht** zu erteilen.

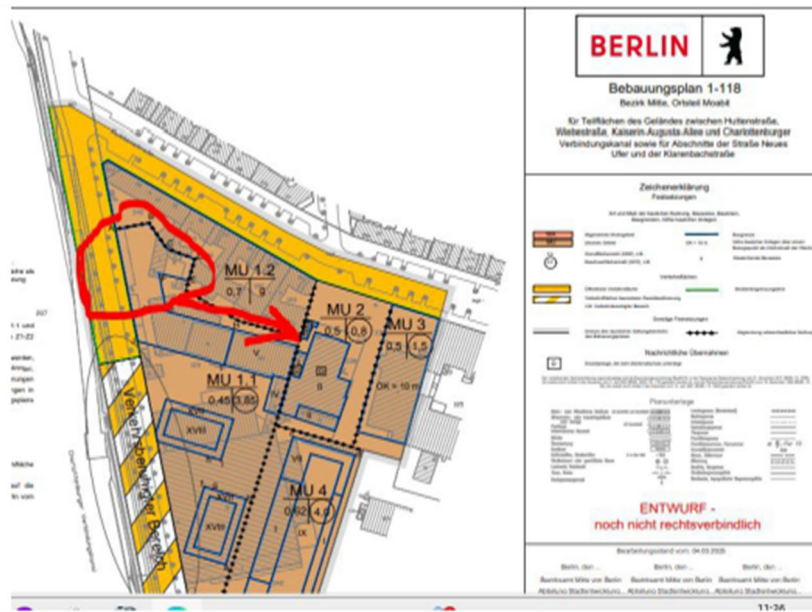
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Übrigen wird auf zuvor erfolgte Anmerkungen verwiesen:  
Nach gefestigter Rechtsprechung ist die Aufrechterhaltung einer ungeschmälernten Aussicht lediglich eine Chance, die dem Baunachbarn keine rechtlich geschützte Anspruchsposition vermittelt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Neu- und Bestandsbebauung eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist an dieser Stelle nicht ersichtlich.

Die Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet aus schallschutztechnischer Sicht soll im weiteren Verfahren auf Grundlage des in Erstellung befindlichen Schallgutachtens gesichert werden.

Eines der wesentlichen Ziele der Planung ist angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Berlin zusätzlichen Wohnraum in nicht unerheblichem Maße geschaffen. Die beiden Wohnhochhäuser werden als geeignet erachtet, um dem nachzukommen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Freiräume zu sichern. Die Planung fällt in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbilds Berlin, sodass sich besondere qualitative Anforderungen an den Bau stellen, die sich auch in einem Mehrwert für die Allgemeinheit niederschlagen haben.

Insbesondere bitte ich vorrangig auch um eine komplette Änderung der **Blockrandbebauung** in der Form, dass die eingangs erwähnte Sicht und Sonnenlicht sowie der Ausblick für uns Mieter der rückwärtigen Huttenstraße 37 wie bestehend erhalten bleiben und eine Umplanung der Gebäude (inklusive Kita samt Außengelände, rot markierter Bereich) weiter rechts beginnen (Blockrandbebauung insgesamt niedriger und ca. 50 m weiter rechts, wenn überhaupt zum Tor 1 hin) oder samt Kita in den Bereich MU 2 zu verlegen, so dass unsere Interessen hier hinreichend berücksichtigt werden und auch der Sicherheitsaspekt erhalten bleibt für den Fall, dass Rettungsfahrzeuge im Notfall unsere rückwärtigen Häuser – jetzt über Toreinfahrt 2 möglich – weiterhin erreichen könnten:



Ja, es werden Wohnungen in Berlin dringend benötigt; ja auch eine teilweise Umgestaltung des jetzigen Industriegeländes Menzel wäre denkbar, sofern weniger der Profit der Eigentümerin und Architekten im Fokus stünde, sondern die Menschen selbst und auch die Bestandsmieter und Ihre Anliegen ernst genommen und berücksichtigt würden.

In Moabit wohnen überwiegend multikulturelle Familien, zahlreiche Studenten, wegen der Nähe zur technischen Uni, zahlreiche ältere Menschen, die hier schon ewig wohnen.

Wenn die Bauwert AG und die Herren Grüntuch Ernst tatsächlich etwas für Moabit tun wollten, dann bauen Sie ein innovatives Wohnprojekt, auch wenn dies weniger Gewinn in die Kasse spült, vielleicht ein Wohnprojekt „Alt + Jung zusammen“, viele kleine Wohnungen überschaubarer Höhe und Anzahl, für Studenten, Singles (auch wenn diese sich nicht alle als Arzt, Jurist, Architekt etc. eine Eigentumswohnung leisten können), ein Altenheim, vielleicht nur die Hälfte der Wohnungen und in ganz anderer Anordnung, dann haben Sie Ihren „Life Science“.

Was MOABIT jedoch nicht braucht, sind noch mehr leerstehende Büros und teure Eigentumswohnungen in „Wolkenkratzern“. Diese wären sicherlich anderenorts in Berlin besser angesiedelt, zu Moabit passen sie nicht.

Ich danke Ihnen im Voraus für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung meiner Einwände und verbleibe

**Kenntnisnahme.**

Zu beachten ist, dass private Belange in die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gerecht einzustellen sind. Diese schlagen sich in den Entwicklungsabsichten des Projektträgers nieder. Die Wohnhochhäuser sind das Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs und der dann abgestimmten Masterplanung. Eines der wesentlichen Ziele der Planung ist die angesichts des angespannten Berliner Wohnungsmarkts notwendige Schaffung an zusätzlichem Wohnraum. Entsprechend liegt der Planung ein großes öffentliches Interesse zugrunde. Auf die konkrete Zusammensetzung der Bewohnenden des Quartiers kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht Einfluss genommen werden. Mit seinen Festsetzungen gibt der Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets vor.

## 8. Einwender\*in 8 vom 08.04.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Ich möchte gerne Stellung zum Bebauungsplan 1-118 in Moabit nehmen.</p> <p>Mir gefallen die bisherigen Pläne sehr gut. Bei der Begutachtung der Informationspakete sind mir einige Gedanken in den Kopf gekommen, die ich für die weitere Planung ergänzend mitteilen möchte.</p> <p>In Moabit wurde ein Abschnitt der Verlängerung der Tram M10 bis zum U-Bhf. Turmstraße kürzlich realisiert. Die geplante/ursprüngliche Verlängerung soll bis zum U-Bhf. Mierendorffplatz gehen. Durch die Bebauung am Neuen Ufer wird diese Verlängerung noch mehr benötigt, da die sonst einzige unmittelbare öffentliche Verkehrsanbindung (Bus M27) ggf. überlastet wird.</p> <p>Die Fahrradwege am Ufer sind nicht vorhanden oder in sehr schlechtem Zustand. Diese sollten mit der Realisierung des Bauprojekts unbedingt berücksichtigt werden, insbesondere auch während der Bauzeit. Am Uferbereich können Sport- und Spielgeräten zur öffentlichen Nutzung für Jogger*innen und Familien zur Verfügung gestellt. Hier finde ich die Beispiele im Fritz-Schloss-Park sowie in unmittelbare Nähe am Uferbereich neben der Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule (<a href="https://maps.app.goo.gl/43FhCwAcrG163TjZ8?q_st=ic">https://maps.app.goo.gl/43FhCwAcrG163TjZ8?q_st=ic</a>) als gutes Vorbild.</p> <p>Bei der gewerblichen Nutzung sollte das bestehende Umfeld stark berücksichtigt werden. Hierzu zählt für mich bspw. die starke Prägung der</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die durch die Gebietsentwicklungen entstehenden Neuverkehre in die bestehende Infrastruktur eingespeist werden können. Sollten verkehrliche Probleme festgestellt werden, so wird das Gutachten Maßnahmen empfehlen, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden. Die Einflussnahme auf Verkehrsvorhaben des Landes Berlin im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen (siehe Hinweis Nr. 1). Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Umsetzung der Planung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

<p>östlichen Huttenstr. Durch orientalische Lokale. Außerdem die kulturelle Vielfalt, die in diesem Teil ausgeprägt ist. Diese Aspekte können durch kulturelle/religiöse Angebote sowie durch soziale Initiativen und Unterstützungsangebote einfließen. Dies gilt auch insbesondere für die geplante Kita, bspw. mit Vorbild der Mehrreligionen-Kita oder durch Kooperationen.</p> <p>Als letzten Gedankenreiz möchte ich auch nochmal auf die aktuelle (Miet-)Situation mit der Initiative „Moabit hilft“ aufmerksam machen. Vielleicht lässt sich mit diesem Projekt eine langfristige Lösung finden.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen wie auch von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den urbanen Gebieten. Eine darüber hinaus gehende Steuerung der Betriebskonzepte sich ansiedelnder Betriebe und Nutzungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Es sind keine planungsrelevanten Hinweise enthalten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
--	---

## 9. Einwender\*in 9 vom 08.04.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In Abbildung 1 (Masterplan, Grüntuch Ernst Architekten 14.01.2025) ist zu sehen, dass das Gebiet MU 4 großflächig bebaut werden soll. Laut Luftbild befindet sich hier der einzige Gehölzbestand des Plangebiets. Wir fordern, dass die Gebäudegrenzen so verschoben werden, dass größere Bäume erhalten werden können. Dabei handelt es sich um eine zumutbare Maßnahme, um den Eingriff zu minimieren. Denn auch wenn die Fläche durch Anpflanzungen im Westteil aufgewertet werden soll - was wir sehr</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Vor dem Hintergrund schallschutztechnischer Überlegungen soll an der östlichen Grenze des Plangebiets die Errichtung eines riegelförmigen Baukörpers ermöglicht werden. Der Baukörper muss in der Lage sein, alle weiter westlich gelegenen Wohnnutzungen ausreichend abzuschirmen und eine sinnvolle Nutzbarkeit durch die vorgesehenen gewerblichen und Büronutzungen zulassen.</p> <p>Die auf der Fläche vorhandenen Bäume und deren Zustand werden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes identifiziert und die Bebauung des MU 4 ggf. angepasst.</p>

begrüßen - wird es viele Jahre dauern, bis die neu gepflanzten Bäume die Ökosystemdienstleistungen der Altbäume ersetzen können.

Falls Bäume nicht erhalten werden können, müssen diese, sowie abzureißende Gebäude, rechtzeitig und während der Brutperiode nach Baum- bzw. Gebäudebewohnenden Arten untersucht werden. Somit wird es möglich, einen vorgezogenen Ausgleich für verloren gehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen.

Eine Verwendung von Artenschutztürmen könnte sinnvoll sein, falls eine hohe Zahl an Ersatzniststätten auszugleichen ist. Es gibt davon auch Varianten, die Fledermausquartiere bereitstellen.

Falls größere, spiegelnde Flächen (z. B. Fensterfronten) geplant sind, müssen diese so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden geschützt sind. Wir verweisen hier auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten, das betrifft sowohl die Leuchtmittel als auch die Ausrichtung der Beleuchtung. Leuchtmittel mit kaltweißem Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) sollten nicht verwendet werden.

#### **Kenntnisnahme.**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung erstellt. Dieser zur Folge kann der Fläche des Plangebiets eine sehr geringe bis maximal mittlere Bedeutung für den Natur- und Artenschutz zugewiesen werden. Vertiefende Untersuchungen im Zuge der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollen für Vertreter der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse durchgeführt werden. Der überwiegende Teil der Gehölze im Plangebiet unterfällt den Bestimmungen der Baumschutzverordnung.

#### **Wird berücksichtigt.**

Den Hinweisen wird dahingehend gefolgt, dass im Städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen wird, zur Verhinderung der Möglichkeit von Vogelschlag an Glasfronten abweisende Maßnahmen in die Planung einzubeziehen.

#### **Kenntnisnahme.**

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine insektenfreundliche Beleuchtung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird.

<p>Für die Gestaltung der Außenanlagen und für Dachbegrünungen sollten beispielsweise Pflanzenlisten mit gebietsheimischer Arten 4 nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden, um die Biodiversität zu fördern.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die geplanten Festsetzungen qualifiziert und ergänzt. Dies betrifft auch die Festsetzungen zu Grünflächen, Grünfestsetzungen sowie Pflanzbindungen. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden in diesem Zusammenhang berücksichtigt.</p>
---	---

## 10. Einwender\*in 10 vom 04.04.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>1) Zur extrem unzureichenden Ankündigung der Infoveranstaltung zum Planungsstand am 07.03.2025:</p> <p>Selbst 2-3 Wochen nach Aushängen der Ankündigungszettel Ende Februar 2025 bin ich in den Häusern Huttenstr. 38-40 nur auf schiere Ahnungslosigkeit bezüglich des gesamten Bebauungsprojekts gestoßen.</p> <p>Zu Anfang möchte ich mich über die äußerst sparsame Form der Bekanntmachung der Infoveranstaltung am 07.03.2025 beschweren:</p> <p>Obwohl den mindestens 40 Mietparteien der Hinterhäuser der Huttenstr. 40-37 eine 3-jährige Großbaustelle unmittelbar vor ihren Fenstern bevorsteht, in deren Ergebnis sie erheblich wohnwertmindernde Neubauten vor der Nase haben werden, hielt man es nicht für nötig, besonders diesen Mieterinnen (anhand der Klingelanlagen leicht ausmachbar) eine eigene Einladung in die Briefkästen zu stecken. Stattdessen begnügte man sich damit, an sämtliche äußere Haustüren der Nummern 36-40 eine Einladung anzukleben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Die Infoveranstaltung wurde als informelle Veranstaltung außerhalb des Verfahrens durchgeführt.</p>

Dieser Zettel hing nur bei uns (d.h. an der 37) tatsächlich bis zum 07.03. An den anderen Häusern haben zwar Leute aus unserem Haus und andere Anwohner die Ankündigungen ebenfalls kurzzeitig hängen sehen. Sie scheinen aber schnell verschwunden zu sein.

Offenbar derart schnell, dass, als ich etwa im Zeitraum zwischen 13. Und 20.03.2025 Leute von den Häusern 38-40 angesprochen habe, ob sie zufällig im Hinterhaus wohnen - im Grunde um zu erfahren, wie das Bauvorhaben in ihren Häusern beredet wird - zwar letztlich aus jedem Haus einen Hinterhausbewohner gefunden habe, ich mit meinem Anliegen aber trotzdem nicht weiterkam, weil mir keine kompetente GesprächspartnerInnen untergekommen sind.

Stattdessen kuckte ich in große Augen und offene Münder von Leuten, die offenkundig von den gesamten Planungen nicht das Geringste mitgekriegt hatten und das, obwohl es sich um deutsche Muttersprachler oder sich auf ähnlichem Sprachniveau Bewegende handelte, die angaben mit Nachbarn in lockerem Kontakt zu stehen, beim Blick auf die Bauprojektion das Ganze sofort als wichtig einzustufen und meinten, ihren Nachbarn Bescheid geben zu sollen. Sie legten so mit das Verhalten an den Tag, das ich angesichts der Massivität des Vorhabens erwartet hatte.

Wenn sich selbst 2-3 Wochen nach Beginn der Bekanntmachung der Planungen ein solches Bild der Ahnungslosigkeit bietet, kann sich das Wissen um die Infoveranstaltung am 07.03. in diesen Häusern eigentlich nur im Promillebereich bewegt haben und das Verfahren ausschließlichen Haustüranhänge muss als unzureichend und im Effekt gescheitert eingeschätzt werden.

## 2. Zum Bauvorhaben selbst

Der geplante Gebäuderiegel direkt hinter den Hinterhäusern der Huttenstr. 36-40 begeistert mich aus unübersehbar eigennützigen Gründen, aber auch wegen heftigen Zweifeln an dessen Notwendigkeit, wenig.

Die von der Baufirma geleistete Aufwertung des Areals durch die verschiedenen Neubauten bedeutet für die etwa 40 Mietparteien der bestehenden Hinterhäuser der Huttenstr. 36-40 eine rabiate Abwertung ihrer Wohnqualität durch Verdunkelung und zugebauten Ausblick. Im besonderen Maße sind davon logischerweise die Erdgeschoßwohnungen betroffen, die in Richtung finstere Löcher mutieren.

Außerdem bin ich Fan von Ziegelbauten und hätte lieber die an der Stelle des geplanten Gebäuderiegels vorhandenen Ziegelbauten, die flacheren eventuell in leicht aufgesteckter Fassung, erhalten.

Dass, wenn in meiner Version in jenen leicht aufgesteckten erhaltenen Ziegelbauten keine 150 Sozialwohnungen unterzubringen sind, selbige woanders Platz finden müssten, ist ein Problem, das mir natürlich klar ist.

### **Wird nicht berücksichtigt.**

Nach gefestigter Rechtsprechung ist die Aufrechterhaltung einer ungeschmälernten Aussicht lediglich eine Chance, die dem Baunachbarn keine rechtlich geschützte Anspruchsposition vermittelt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Neu- und Bestandsbebauung eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist an dieser Stelle nicht ersichtlich. Abstandsflächenrechtliche Konflikte lassen sich lediglich im Bereich der beiden Wohnhochhäuser und dem Gewerbegebäude feststellen. Die Verschattung des Bauvorhabens und der kritischen Bereiche im Bestand entlang der Huttenstraße wurde in Anlehnung an die DIN EN 17037 untersucht. Mit dieser Verschattungsstudie konnte bestätigt werden, dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht in unzumutbarer Weise berührt werden. Ergänzend wird anhand einer Belichtungsstudie untersucht werden, ob die Belichtung der Bestandsgebäude nach Realisierung der Planung ausreichend gegeben ist. Dies soll im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

### **Kenntnisnahme.**

Mit dem Bebauungsplan 1-118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gemäß Masterplan und damit der Entwicklung von in Berlin dringend benötigtem Wohnraum. An dem Standort Neues Ufer sind zugleich Lösungen zu finden für das direkte Nebeneinander schutzbedürftiger Nutzungen sowie lärmintensiver Betriebe im Industriegebiet. Aus diesem Grund ist die Gliederung des urbanen Gebiets nach Nutzungsschwerpunkten vorgesehen. Dass eine solche erforderlich ist,

Wenig überraschend sehe ich mich als Laiin, zumal in kurzer Frist, nicht im Stande, einen tragfähigen Alternativvorschlag aus dem Ärmel zu schütteln.

Meine Überlegungen zu diesem Thema gehen aber in die Richtung, ob nicht ein Teil der Sozialwohnungen im von Ihnen als reinen Büroriegel, der als Puffer zum dahinterliegenden Gewerbegebiet geplant ist, eingerichtet werden könnten. Auf dieser Gewerbefläche Richtung Wiebestr. siedeln meines Wissens momentan hauptsächlich Auslieferfirmen. Außerdem wurde dort mit einigem Aufwand ein Gebäude für eine Firma namens Datalec neu hergerichtet. Sonderlich viel abzupuffernden Lärm würde ich bei beiden Betriebstypen nicht erwarten, so dass ich eine doppelte Nutzungsweise Ihres reinen Büroriegels vorstellbar finde, mit hauptsächlich Büroräumen Richtung Wiebestr. und Wohnungen Richtung Hochhäuser und Neuem Ufer, wegen der besseren Belüftbarkeit allenfalls mit Nebenräumen wie Badezimmern Richtung Gewerbegebiet.

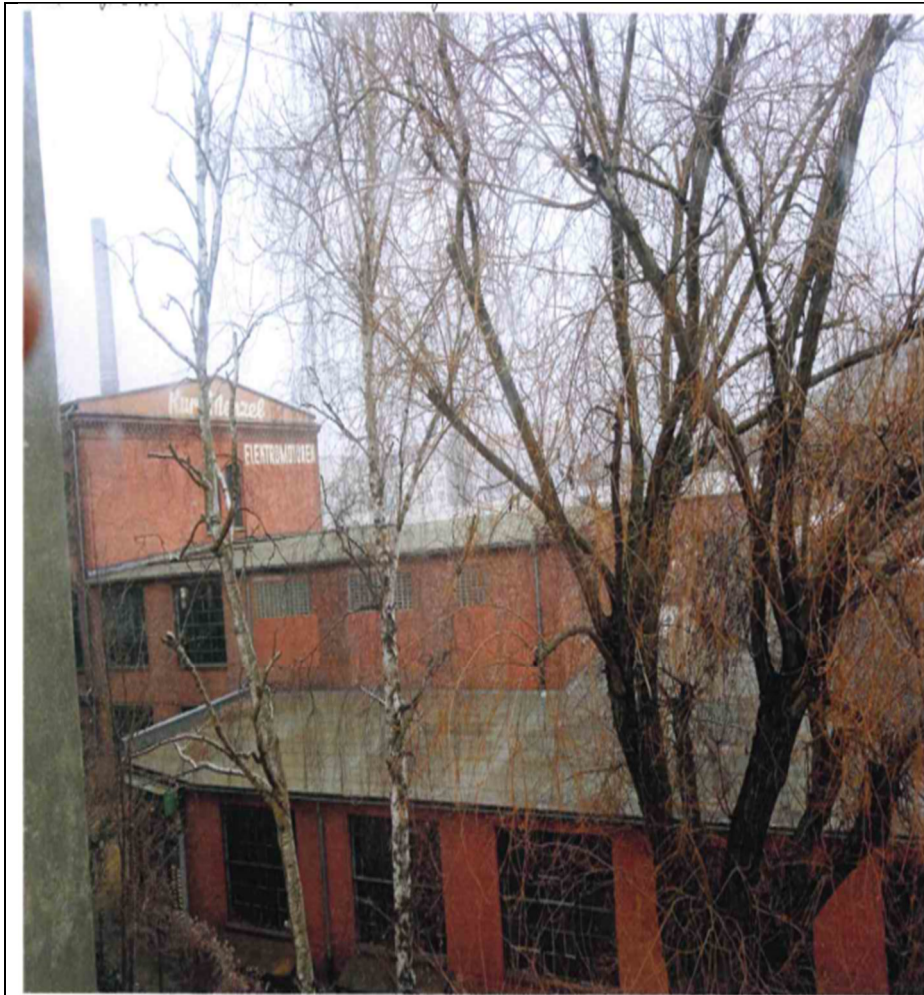
Ansonsten weiß ich nicht, ob die Mengen an Ladenflächen in den Erdgeschoss tatsächlich nötig sind. Flächen für Handwerksbetriebe gäbe es in den erhaltenen Ziegelgebäuden sowieso. Eigentumswohnungsbesitzer aus den geplanten Hochhäusern könnten in der Tat wohlhabend genug sein, um diverse Läden in ihrer Nähe am Leben zu halten. Aber nur unter 20 % der Berliner Eigentumswohnungen sollen von ihren Besitzern selbst bewohnt werden. Ob die real erwartbaren weit weniger betuchten MieterInnen des Eigentums anderer dies auch können, wage ich zu bezweifeln. Die bisherige Bewohnerschaft der Gegend kann das definitiv nicht, wie die beiden seit Jahren bis Jahrzehnten leerstehenden bzw. anders genutzten kleineren Supermärkte in der Ufnaustr. und Kaiserin-Augusta-Allee zeigen.

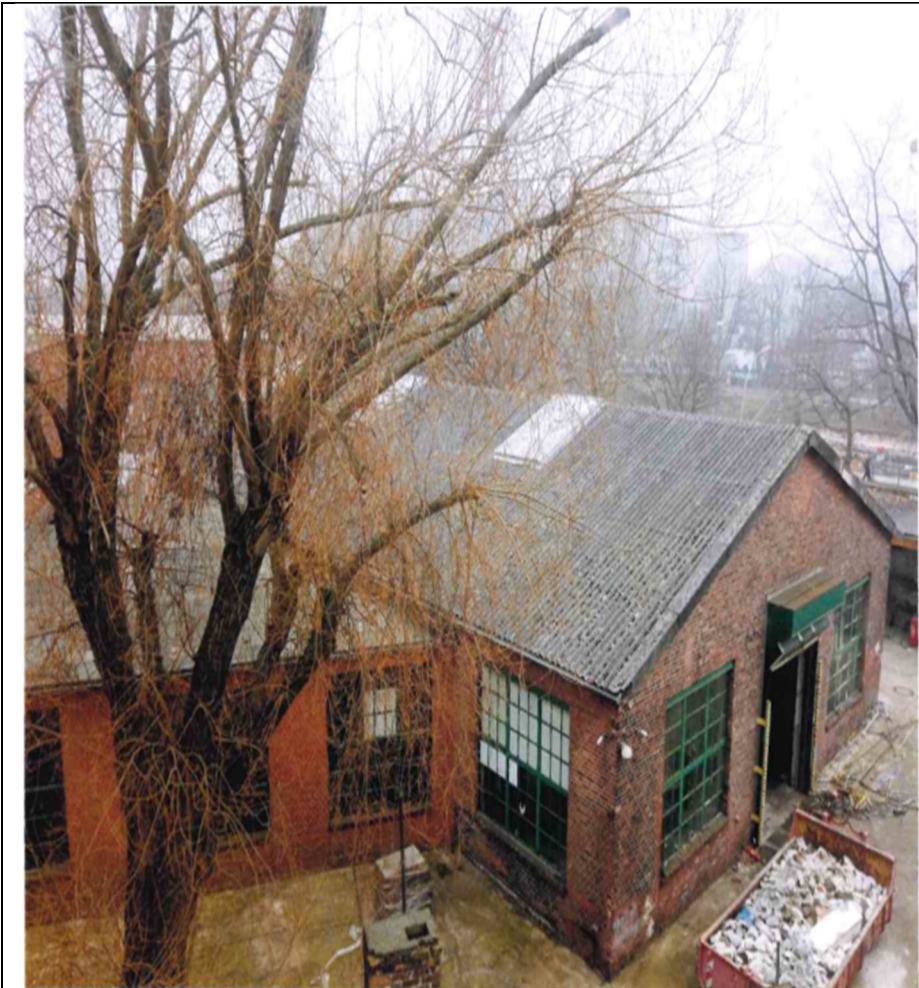
wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs festgestellt. Mit den Festsetzungen des Bauungsplans zur Art der baulichen Nutzung wird diese berücksichtigt. Der Gebäuderiegel zur Straße Neues Ufer soll möglichst viel belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraum schaffen. Die Aufnahme von Wohnraum im Gewerbegebiet ist aufgrund des Trennungsgrundsatzes nicht zulässig. Dieser Grundsatz fordert die räumliche Trennung von gegenseitig störenden Nutzungen, z.B. Industrie und Wohnen. Im angrenzenden Industriegebiet sind potenziell störintensive Nutzungen zulässig, auch wenn derzeit andere Betriebe angesiedelt sind. Eine Zulässigkeit solcher Nutzungen soll weiterhin erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

#### **Kenntnisnahme.**

Der Bauungsplan schafft den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets. Die Umsetzbarkeit der Masterplanung soll dabei gewährleistet werden. Entscheidungen dahingehend, welche konkreten Betriebe im Plangebiet sinnvollerweise anzusiedeln sind, hat die Eigentümerin erst im Zuge der Planumsetzung zu treffen. Die Erdgeschosszonen, die dem Einzelhandel und Gewerbeflächen vorbehalten sind, dienen der Belebung des Quartiers und stellen eine zentrale Zielstellung der Planung dar. Um Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Turmstraße zu verhindern und dem Stadtentwicklungsplan Zentren nicht entgegenzustehen, werden Einzelhandelsfestsetzungen im weiteren Verfahren geprüft. Um die Auswirkungen der Festsetzungen zum

<p>Bei einer lockeren Bebauung und der entsprechenden Helligkeit kann Wohnen im Erdgeschoß nicht für Behinderte und manche Alte eine Notwendigkeit sein, sondern auch für Familien mit kleinen Kindern ein Gewinn.</p> <p>Zur Illustration: Ein Blick aus meinem Fenster mit den in meinen Augen so charmanten und deshalb erhaltenswerten Ziegelbauten.</p>	<p>Einzelhandel auf das Zentrum Turmstraße zu prüfen, wird die Erstellung einer entsprechenden Untersuchung erwogen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis des vorgelagerten städtebaulichen Wettbewerbs und der dann abgestimmten Masterplanung. Vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum ist eine gewisse Dichte erforderlich. Das Menzel-Gebäude wurde in der Masterplanung berücksichtigt und soll erhalten bleiben.</p>
--	--





## 11. Einwender\*in 11 vom 17.06.2025

Stellungnahme Einwender*in	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
<p>[...] von der Denkmalbehörde hatte mich an Sie verwiesen, da er Sie als guten Vermittler zwischen den Behörden sah.</p> <p>Es war sozusagen im Sinne einer Anfrage auf dem kurzen Dienstweg gedacht.</p> <p>Wir haben folgendes Problem: Wir besitzen ein Teilgrundstück der Huttenstrasse 41-44 in Moabit, eine denkmalgeschützte Fabrik. ( Alte Fabrik Huttenstrasse 42)</p> <p>Die Teilung wurde seinerzeit mit einer <b>Vereinigungsbaulast</b> abgesichert, die nach dem damaligen Ermessen ausreichend und üblich für die Berliner Verhältnisse war.</p> <p>Geh, Fahr- und Leitungsrechte wurden nur als Grunddienstbarkeiten abgesichert. Leider auch nur ein üblicher Bereich von 2,5 - 3 Metern. Weitere Abstandsflächen waren damals nicht erforderlich. Mit Verweis darauf, dass dies ausreicht, hat man uns weiteren nötigen Abstands und Randflächen an der Fassade nicht überlassen, da ALDI Parkplatzflächen in maximaler Menge beanspruchte. Wir hätten die ja sonst auch mit gekauft.</p> <p>Da Fenster, Öffnungen, Fluchtwege und Türen in größerer Anzahl auf der Grenze und im denkmalgeschützten Gebäude vorhanden sind und waren, wurde dies also mit der Vereinigungsbaulast abgesichert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.</p>

Diese betraf auch ein teils direkt angebautes jüngerer Gebäude, das nicht unter Denkmalschutz stand, was abgerissen wurde, aber eben nicht nur.

Ein neuer Mietinteressent hatte jetzt eine Anfrage bei der Bauaufsicht gestellt, und zwar ob die vorhandenen Öffnungen in Brandschutzqualität sein müssten, wenn er dort eine neue Nutzung und damit einhergehende Restauration der Fenster und Türen plant.

Die Antwort von Frau Siebold war dann allerdings durchweg ablehnend und für uns erschreckend, da der Bestand der Baulast ganz in Frage gestellt wurde.

Von uns wird nun scheinbar gefordert mit ALDI neue Baulasten zu verhandeln, was ziemlich aussichtslos und mit unseren Mitteln gar nicht durchführbar wäre.

Warum wird uns das nachträglich auferlegt?

Es war jahrzehntelang so in Ordnung und wurde damals auch mit der Stadtplanung so abgesprochen?

Der Vorschlag mit der Teilung aufgrund des Denkmalschutzes kam von der Stadtplanung. Ich erinnere mich an den damaligen Rundgang.

Der Denkmalrechtliche Zustand, alle Öffnungen und Nutzungen waren ja damals auch schon so vorhanden.

Im Sinne des Denkmalschutzes wäre die Löschung also auf keinen Fall.

Ein Großteil unserer Mieter hätte dann im Pechfall keine Fenster, keine Eingänge und Fluchtwege mehr. Die denkmalgerechte Herstellung der Ursprungsfassade wäre dann auch unmöglich.

Alleine die Kosten von mehrere Tausend Euro für den Vermesser und anwaltliche Beratung haben unser Budget jetzt schon erheblich belastet. Wenn uns die Mietinteressenten abspringen, setzt uns das weiter unter Druck. Um der denkmalgerechten Sanierung wieder etwas näher zu kommen sind wird dringend darauf angewiesen das es weiterläuft.

Wir bemühen uns immer redlich um beste Absprachen. Der jetzige Zustand ist für uns aber katastrophal. Unsere Mittel sind als Kulturschaffende leider auch eher begrenzt.

- Wir bekommen jetzt ein Aufmass zugesandt in dem die Überbauungen und Öffnungen im Bestand exakt zu sehen sind, das hatte Frau Siebold so vorgeschlagen.

- Die Grunddienstbarkeit könnte man evtl.als Baulast eintragen, dazu gäbe es eine Rechtsgrundlage, reicht aber auch als Abstand nicht aus.

- Alles neu mit ALDI zu verhandeln halte ich für fast unmöglich. Mit den aktuellen Unsicherheiten lohnt es sich da auch nicht nachzuhaken.

Klar ist mir, das heute eine neue Rechtsauffassung bei den Baulasten gilt, aber das kann uns doch nicht rückwirkend angelastet werden?

Das habe ich mir von unserem RA nochmal alles erläutern lassen und auch das Vermessungsbüro mit dem Problem konfrontiert.

- Die Baulast sagt aus, "die Vereinigungsbaulast besteht, solange **die** Gebäude bestehen".
- In unserem Verständnis bezieht das unsere Gebäude auch mit ein, die als Denkmal ja nicht abgerissen oder verändert werden dürfen, also im Besonderen die denkmalgeschützten Gebäude.
- Nur falls das aber doch mal der Fall sein sollte, entfällt die Vereinigungsbaulast natürlich selbstredend. Das war die Grundlage auf der wir bisher gearbeitet haben.
- Anders macht es ja gar keinen Sinn wenn man sich unser Gebäude ansieht?
- Der Vermesser folgt dieser Ansicht und bemerkt aber auch noch:
  - Laut Aussage des Vermessers bestehen weiterhin unterirdisch grenzüberschreitende Bauteile, (unser Grundstück ist fast vollflächig unterkellert),
  - Diese sind statisch erforderlich, also auf ALDI Seite auch nicht abreissbar. Dabei ist auch eine ganze Fassade unter der Erde mit historischen Fenstern und Türen
  - Damit ist seiner Meinung nach die Vereinigungsbaulast sowieso notwendig und hat auch sicheren Bestand.

● ALDI hat auch damals schon verweigert uns diese Grundstücksteile noch zu verkaufen, das ist ja nun fast ein Vorteil.

Löst das denn unser Problem schon?

Eine Änderung wäre für uns und das Gebäude insgesamt eine Katastrophe, da 2 von 3 vorhandenen Seiten betroffen sind. Mit der vierten Seite schliessen wir an die Brandwand zum anderen Nachbarn an.

Wie können wir das sinnvoll und zu aller Zufriedenheit lösen oder besteht das Problem nach den Aussagen des Vermessers evtl. gar nicht mehr?

Es wäre ganz toll, wenn Sie sich das mal ansehen könnten, evtl. [...] befragen und sich bei uns melden würden.

Anlagen:

Archivdokumentation

Grundrisspläne 1905

Lageplan zur Baulasteneintragung vom 03.05.2022

Protokoll Kampfmitteluntersuchung vom 4.-6.7.2017

Fotos Archiv nach Bombenangriffen

## 12. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat in den folgenden Punkten zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 1-118 bzw. zu folgenden Auswirkungen auf die Fachuntersuchungen, die Begründung und den Umweltbericht, den geplanten Städtebaulichen Vertrag sowie sonstige Belange geführt:

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

- Prüfung zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Grünfestsetzungen (siehe Bürger/in 1, 9)
- Prüfung zur Festsetzung von Wegeverbindungen (siehe Bürger/in 3)
- die Begründung wird um eine Aussage ergänzt, inwiefern die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt und abgewogen wurden (siehe Bürger/in 5, 6)
- Anpassung der Planzeichnung und Begründung zur Straßenverkehrsfläche (siehe Bürger/in 3, 6)
- Prüfung der Tiefgaragenzufahrten (siehe Bürger/in 5, 6)
- Prüfung von Einzelhandelsfestsetzungen (siehe Bürger/in 7, 10)

#### Fachuntersuchungen

- Erarbeitung einer verkehrlichen Untersuchung (siehe Bürger/in 3, 4, 5, 6, 7, 8)
- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Bürger/in 6, 7)
- Erarbeitung einer Belichtungsstudie (siehe Bürger/in 4, 5, 6, 7, 10)
- Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (siehe Bürger/in 7, 10)
- Erarbeitung des Umweltberichtes (siehe Bürger/in 9)

#### Städtebaulicher Vertrag

- Prüfung von Regelungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung (siehe Bürger/in 9)
- Prüfung von Regelungen zum Vogelschlag an Glasfronten (siehe Bürger/in 9)

#### Sonstiges

- Weiterleitung folgender Stellungnahmen an die Vorhabenträgerin
  - o Hinweis auf Aufnahme des Quartiers in ein im Ausbau befindliches Abwärmenetz (siehe Bürger/in 2)
  - o Hinweis auf Berücksichtigung des Umfelds und Integration von kultureller Vielfalt, Schaffung von kulturell/religiösen Angeboten, sozialen Initiativen, Unterstützungsangeboten, einer Mehrreligionen-Kita z.B. (siehe Bürger/in 8)

- Hinweis auf die Initiative „Moabit hilft“ (siehe Bürger/in 8)

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der Beteiligung gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Berlin, den 02.04.2026

gez. Giebel

-----

Giebel  
Fachbereichsleitung Stadtplanung