

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplanentwurf II-26-1VE
für die Grundstücke Rathenower Straße 63, 64 und Birkenstraße 2 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Auswertung und Ergebnis
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

A. Art und Weise der Beteiligung

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-26-1VE wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 02. März 2020 bis einschließlich 02. April 2020 im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt (aktuell: Stadtentwicklung und Facility Management), Fachbereich Stadtplanung, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, 1. Etage, Zimmer 166 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung eingesehen werden und es bestand die Möglichkeit nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen dazu abzugeben. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auch im Internet einzusehen unter: www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/ oder auf der Beteiligungsplattform: <http://mein.berlin.de>, wo auch Äußerungen abgegeben werden konnten.

Mit Veröffentlichung am 24.02.2020 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ ist auf die Beteiligungsmöglichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die im Internet veröffentlichte Vorhabeninformation hingewiesen worden. Ferner erfolgte ein Aushang im Schaukasten des Dienstgebäudes Müllerstraße 146 und es wurde auf der Internetseite des Bezirksamtes Mitte von Berlin eine Pressemitteilung sowie eine Information als Amtliche Bekanntmachung veröffentlicht.

Es wurden 8 schriftliche Stellungnahmen über das Beteiligungsportal mein.berlin.de abgegeben. Postalisch oder direkt im Bezirksamt Mitte ging keine Stellungnahme ein.

Rücklaufbilanz	Anzahl
schriftliche Äußerungen	8
davon mit Anregungen und Hinweisen	7

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und die dazugehörige Abwägung sind in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert. Die Reihenfolge ist wertungsfrei zu sehen.

Hinweis

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Frühjahr 2020 wurde eine Planung vorgestellt, die sich seitdem verändert hat. Aufgrund eines zwischenzeitlich vollzogenem Eigentümerwechsels wird nicht mehr der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses verfolgt. Es sollen nun zwei funktional voneinander getrennte Baukörper in Form eines 6-geschossigen Wohnhauses und eines 5-geschossigen Geschäftshauses entstehen. Im Wohngebäude sollen 36 Wohnungen entstehen. Städtebaulich soll die Ecksituation weiterhin geschlossen werden, GFZ und GRZ bleiben weitestgehend unverändert. Die hier formulierten Abwägungen entsprechen dem Arbeitsstand von Juni 2020 und beziehen sich auf den Entwurf, der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht wurde.

B. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Bürgerinnen und Bürger		
1	<p>Der Lückenschluss ist ein wichtiges und richtiges Vorhaben. Der geringe Mietpreisbindungsanteil von 10% überrascht, angesichts der Einkommenstruktur Moabits, auch wenn es eine geringfügige Besserung gerade im Stephankiez gegeben hat, wie der letzte Sozialbericht zeigt, wird hier ein Projekt nicht für die Einwohner Moabits geplant. Bezüglich der Gewerberäume möchte ich anmerken, dass viele gemeinnützige Initiativen und Vereine angesichts steigender Mieten große Probleme haben, geeignete Räume zu finden, hierbei denke ich auch an die vielen Schulen in der Nachbarschaft und das Jugendzentrum.</p> <p>Ich fordere also zweierlei:</p> <p>1. Erhöhung der Mietpreisbindung auf min. 30%</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Land Berlin hat zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berliner Neubauquartieren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Bauherren werden über die Anwendung dieses Modells verpflichtet, sich in angemessener Weise an der Finanzierung von Wohnfolgekosten zu beteiligen sowie einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig anzubieten.</p> <p>Das Berliner Modell findet Anwendung bei Neubauvorhaben mit mindestens 5.000 m² neu entstehender Geschossfläche Wohnen. Der Bebauungsplan II-26-1VE setzt eine geringere Geschossfläche Wohnen fest, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell nicht vorliegen. Somit liegt es im Ermessen des Bezirks, vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin in Anlehnung an das Berliner Modell zu treffen.</p> <p>Das Land Berlin kann den Bauherren nur auf Maßnahmen verpflichten, die insgesamt auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange angemessen sind. Mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten der Sanierung des aufgrund der Vornutzung belasteten Bodens auf dem Grundstück erscheint dem Bezirk ein Anteil von 10% mietpreisgebundenen Wohnraums als angemessen.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>2. Mietpreisbindung für 10% der Gewerbefläche an gemeinnützige Träger</p> <p>Berlin ist attraktiv, viele Investoren suchen nach Grundstücke um Projekte zu realisieren. Der hohe Bedarf öffnet einen Gestaltungsspielraum für die Politik, der mutig und selbstbewusst genutzt werden sollte.</p>	<p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Für eine derartige Mietpreisbindung gibt es keine gesetzliche Grundlage.</p>
2	<p>Die beiden veröffentlichten Plakate, die neben dem Plan des Geltungsbereiches als B-Plan-Entwurf bezeichnet werden, sind unzureichend. Es wird zwar erwähnt, dass Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung, zu begrünenden Flächen und der Tiefgaragenplätze“ getroffen werden, wobei nur letztere als konkrete Zahl für PKW quantifiziert werden. Alles andere fehlt!</p> <p>Aussagen zur Dichte fehlen in den ausliegenden „Unterlagen“ vollständig.</p> <p>Dem Aufstellungsbeschluss ist eine Dichte von GFZ 5,1 zu entnehmen, was mit dem spitzen Winkel der Ecksituation begründet wird. Diese GFZ erscheint zu hoch. Es stehen einige Häuser weiter in der Rathenower typische Berliner Altbauten, denen gegenüber der Neubau viel zu hoch wirkt, wenn das oberste Geschoss nicht gestalterisch überarbeitet wird. Dies kann nur ein Wettbewerb der besten Ideen lösen.</p> <p>Da das Gebäude zum Gestaltschutzgebiet Stephankiez passen muss, was es aktuell nicht tut, fordere ich einen angemessenen Wettbewerb in Abstimmung mit der Architektenkammer.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zwar wurde auf den Plakaten über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung allgemeinverständlich informiert, gleichwohl hätte dies um Angaben zu den städtebaulichen Kennziffern ergänzt werden können, zumal diese, wie man dem Aufstellungsbeschluss entnehmen kann, bereits bekannt sind. Die Zugänglichmachung von Informationen im weiteren Verfahren wird verbessert.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Die hohe GFZ ergibt sich im Wesentlichen schon aus der hohen GRZ im Bestand - diese resultiert in der Tat aus dem spitzen Winkel der Ecksituation.</p> <p>Das Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht in Baumasse und Höhe dem Abstimmungsergebnis. Hinsichtlich der Höhe orientiert sich der Neubau an der Traufhöhe der Gründerzeitgebäude in der Umgebung.</p> <p>Zwar befinden sich in der Rathenower Straße und auch in der Birkenstraße niedrigere Gebäude als das geplante Vorhaben. Gleichwohl befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rathenower Straße noch höhere Gebäude.</p> <p>Zur Schaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbeflächen ist die Geschossigkeit zu begründen und in dieser zentralen Lage unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity auch angemessen.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist richtig, dass das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt „Stephankiez“ liegt, eine Pflicht zur Durchführung architektonischer Wettbewerbe bei privaten Bauvorhaben leitet sich daraus jedoch nicht</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Ich begrüße, dass ausschließlich Mietwohnungen entstehen, neben 30% Gewerbeanteil bei einer Gesamt-BGF von 5.340 m². Dem Aufstellungsbeschluss ist zu entnehmen, dass die 70% Wohnanteil ca. 56 Wohnungen ergeben. Davon sollen 10% mietpreisgebundene Wohnungen sein, das wären dann ca. 5-6 Wohnungen. Die 10 % sind vollkommen unzureichend, selbst wenn das kooperative Baulandmodell nicht zur Anwendung kommt. 44% aller Berliner und Berlinerinnen sind WBS-berechtigt (lt. Baulandmodell, S. 12). Gravierender ist jedoch, dass 10 vorhandene Mietwohnungen, die im Bestand dem niedrigen Preissegment zuzuordnen waren, abgerissen werden. Diese müssen bei der Festlegung des Anteils der mietpreisgebundenen Wohnungen berücksichtigt werden - ganz unabhängig vom Baulandmodell. Deshalb ist der Anteil von 10% viel zu niedrig, dazu müssen WENIGSTENS die wegfallenden Wohnungen hinzugerechnet werden.</p> <p>Auf einen angemessenen Anteil an barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen sollte geachtet werden.</p>	<p>ab. Der Gestaltschutz betrifft vordringlich die Gestalt bestehender Gebäude. Hinsichtlich der Höhe orientiert sich der Neubau an der Traufhöhe der Gründerzeitgebäude in der Umgebung.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Land Berlin hat zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berliner Neubauquartieren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Bauherren werden über die Anwendung dieses Modells verpflichtet, sich in angemessener Weise an der Finanzierung von Wohnfolgekosten zu beteiligen sowie einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig anzubieten.</p> <p>Das Berliner Modell findet Anwendung bei Neubauvorhaben mit mindestens 5.000 m² neu entstehender Geschossfläche Wohnen. Der Bebauungsplan II-26-1VE setzt eine geringere Geschossfläche Wohnen fest, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell nicht vorliegen. Somit liegt es im Ermessen des Bezirks, vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin in Anlehnung an das Berliner Modell zu treffen.</p> <p>Das Land Berlin kann den Bauherren nur auf Maßnahmen verpflichten, die insgesamt auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange angemessen sind. Mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten für die Sanierung des aufgrund der Vornutzung belasteten Bodens auf dem Grundstück erscheint dem Bezirk ein Anteil von 10% mietpreisgebundenen Wohnraums als angemessen.</p> <p>Es entspricht nicht der Realität, dass innerhalb des Geltungsbereiches zehn Mietwohnungen vorhanden seien. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine Wohnung oberhalb der ehemaligen Werkstatthalle. Diese Wohnung wurde als Betriebswohnung genehmigt. Darüber hinaus sind keine weiteren Wohnnutzungen bekannt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan II-26 aus dem Jahr 1963 setzt ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ fest. Um mehr Wohnraum zu schaffen, wird der Bebauungsplan II-26 überplant und der Bebauungsplan II-26-1 VE aufgestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Herstellung von barrierefreien Wohnungen ist gem. § 50 Bauordnung Berlin vorgeschrieben.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Im Bereichsentwicklungsplan von 2004 wurde für das Grundstück Allgemeines Wohngebiet W1 konzipiert, auch daher wäre ein höherer Wohnanteil zu begründen.</p> <p>Der kleine schmale Innenhof sollte begrünt werden, wobei die Wasserretention berücksichtigt werden muss. Das Dach sollte komplett begrünt werden mit Ausnahme der notwendigen Aufbauten für den Fahrstuhl.</p> <p>Ein möglichst hoher Anteil an Begrünung ist keine Aussage.</p> <p>Die Aussagen zu dem Beet an der Straßenecke auf öffentlichem Straßenland sind vollkommen vage. Für den Platz vor dem Haus, auf</p>	<p>Dem Einwand wird nicht gefolgt. Es ist beabsichtigt, im Vorhabengebiet ein Wohnhaus und ein Geschäftshaus zu realisieren. Die geplanten gewerblichen Nutzungen wären auch in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Zusätzlich zum konstant hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist auch eine wachsende Nachfrage nach (bezahlbaren) Gewerbeflächen zu verzeichnen. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und einer ausgewogenen Nutzungsmischung sind zusätzliche Gewerbeflächen an diesem Standort angemessen.</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt. Es wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, auf dessen Einhaltung der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet wird. In diesem Zusammenhang, aber auch zur Verbesserung des Mikroklimas und der Lebensbedingungen von Insekten, wird die Begrünung von Dach- und Hofflächen eine wichtige Rolle spielen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. „Ein möglichst hoher Anteil an Begrünung“ ist die Aussage, die sich zum damaligen Stand der Planung (Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen) treffen ließ. Zwar hat der Gesetzgeber das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB u.a. dazu eingeführt, für weitgehend durchgeplante Vorhaben zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen; gleichwohl zeigt die Erfahrung, dass aufgrund zahlreicher im Bebauungsplanverfahren vorgetragener Belange immer wieder Umplanungen auch während des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind. Die (in diesem Fall trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführten) frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dienen vor allem dazu, Hinweise für die weitere Planung einzuholen. Unter Berücksichtigung dieser Hinweise werden dann im weiteren Verfahren auch die Aussagen zur Begrünung konkretisiert. Ein Außenanlagenplan wird als Teil der Projektbeschreibung Bestandteil des Durchführungsvertrags, in welchem der Vorhabenträger zur Realisierung der im Außenanlagenplan vereinbarten Maßnahmen verpflichtet wird.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>dem Bäume stehen, sollte im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine Grünplanung erstellt werden unter Einbeziehung der bisherigen pflegenden Bürger und Bürgerinnen sowie der Öffentlichkeit bei größtmöglichem Erhalt der Bestandsbäume, sowie entsprechender Regenwasserbewirtschaftung.</p>	<p>Der Platz und die Bäume vor dem Grundstück liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind damit nicht Gegenstand des Verfahrens. Eventuelle durch die Bauarbeiten ausgelöste Veränderungen/Beeinträchtigungen werden nach Fertigstellung des Vorhabens mindestens wieder in den jetzigen Zustand gebracht.</p>
3	<p>Das Bauvorhaben Birkenstraße 1 (aktuell noch Pitstop) habe ich mir angesehen und es findet aus vielerlei Gründen nicht meine Zustimmung. Was nützen in unserem "Milieu-geschützten Kiez" Singlewohnungen im höheren Mietpreissegment? Lediglich 10 % sollen preisgebunden sein. Da der Mietendeckel (den ich grundsätzlich begrüße, jedoch handwerklich nicht ganz gelungen finde) Wohnungen ab 2014 ganz außen vorlässt (was ich sehr bedauerlich finde) - ohne ich, in welchem Mietpreissegment sich diese angedachten Single-Wohnungen befinden werden.</p> <p>Im Straßenzug der Birkenstraße sind die Gebäude nur 5- bis max. 6 geschossig. So sollte das in diesem Umfeld auch bleiben, im angedachten Neubauvorhaben Birkenstraße 1/Rathenower Straße und auch zudem im angedachten Bauvorhaben Rathenower-Straße 13.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Land Berlin hat zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berliner Neubauquartieren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Bauherren werden über die Anwendung dieses Modells verpflichtet, sich in angemessener Weise an der Finanzierung von Wohnfolgekosten zu beteiligen sowie einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig anzubieten.</p> <p>Das Berliner Modell findet Anwendung bei Neubauvorhaben mit mindestens 5.000 m² neu entstehender Geschossfläche Wohnen. Der Bebauungsplan II-26-1VE setzt eine geringere Geschossfläche Wohnen fest, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell nicht vorliegen. Somit liegt es im Ermessen des Bezirks, vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauherrn in Anlehnung an das Berliner Modell zu treffen.</p> <p>Das Land Berlin kann den Bauherren nur auf Maßnahmen verpflichten, die insgesamt auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange angemessen sind. Mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten der Sanierung des aufgrund der Vornutzung belasteten Bodens auf dem Grundstück erscheint dem Bezirk ein Anteil von 10% mietpreisgebundenen Wohnraums als angemessen.</p> <p>Das Land Berlin hat mit dem Beschluss über die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) für das Gebiet "Birkenstraße" geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet getroffen. Der Gesetzgeber hat nicht vorgesehen, dass Neubau vom Milieuschutz erfasst wird.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich in der Berliner Innenstadt, unweit des Hauptbahnhofs und des Regierungsviertels. Die Bebauungsstruktur Moabits entwickelte sich in ihren Grundzügen weit vor dem Bau dieser bedeutsamen Hauptstadteinrichtungen. Stadtentwicklung, insbesondere in der vormals geteilten Stadt Berlin, unterliegt einem permanenten Wandel. Ehemalige Randlagen Westberlins wurden durch das</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Hochhausatmosphäre herrscht schon jenseits des Fritz-Schloß-Parkes im neuen Areal an der Lehrter Straße und Heidestraße - und im "Mittenmang"-Quartier. Moabit ist aber ein liebenswertes Fleckchen Zuhause - unter Milieuschutz stehend- für die dort lebenden Menschen. Dann sollten hier aber auch exklusive Bauvorhaben die absolute Minderheit und Ausnahme bleiben. Im Verlauf der Rathenowerstraße wird gerade wieder ein neues Mehrparteienhaus für das obere Preissegment gebaut - neben einem Haus, Eigentumswohnungen, das vor wenigen Jahren gebaut wurde und deren Preise für "Normalverdienende" weder zum Kauf noch zur Miete erschwinglich sind. Insofern wünschte ich mir, dass im sozial durchmischten Kiez "Moabit" nicht bereits woanders gemachte Bau-Fehler/Bau-Sünden wiederholt werden.</p> <p>Ich habe da das Gefühl, dass weniger auf die Bedürfnisse und Beibehaltung der Wohnqualität der MoabiterInnen eingegangen wird, sondern mehr auf "wir bauen - ohne tatsächlichen Bedarf". Erschreckendes Beispiel dafür ist aufgrund des hohen Leerstandes und</p>	<p>Zusammenwachsen der Stadt zu zentralen Innenstadtlagen, mit anderen Möglichkeiten und Anforderungen bezüglich der baulichen Dichte. Insofern entspricht eine höhere Geschossigkeit an dieser Stelle der Lagegunst des Gebietes im Stadtraum. Das siebte Geschoss wird eine geringere Grundfläche aufweisen als die darunterliegenden Geschosse und einem Staffelgeschoss ähneln. Das geplante Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht dem Abstimmungsergebnis. Zwar befinden sich in der Rathenower Straße und auch in der Birkenstraße niedrigere Gebäude als das geplante Vorhaben. Gleichwohl befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rathenower Straße noch höhere Gebäude. Zur Schaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbeflächen ist die Geschossigkeit zu begründen und in dieser zentralen Lage unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity auch angemessen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Land Berlin hat mit dem Beschluss über die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) für das Gebiet "Birkenstraße" geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet getroffen. Der Gesetzgeber hat nicht vorgesehen, dass Neubau vom Milieuschutz erfasst wird. Mit der Umwandlung eines bisher als Tankstelle / Werkstatt genutzten Grundstücks in ein Wohn- und Geschäftshaus wird das Wohnangebot in Moabit vergrößert, zu 10 % auch um mietpreisgebundenen Wohnraum.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt. Der Vorhabenträger ist mit dem Grundstückerwerb ein unternehmerisches Risiko eingegangen. Es liegt in seinem Interesse, die Erwerbs-, Planungs- und Baukosten zu</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>nicht wirklicher Ausnutzung das Schultheißquartier für mich. Was steht da alles noch an Gewerbefläche und Ladenfläche (wieder) leer - und gleichwohl wird an neue überdimensional große Bauvorhaben gedacht Turmstraße/Ecke Stromstraße.</p> <p>Verstehen Sie mich bitte richtig, ich bin für Bauen - von bezahlbaren Wohnraum und auch von nützlichem/erforderlichem Gewerbe. Aber alles nach Maß und Sinnhaftigkeit. Die beiden neuen erwähnten Bauvorhaben angedachten Etagen-Anzahlen sollten sich an die überwiegende vorhandene Bebauung anpassen.</p> <p>Ich bin in Sorge, dass übrigens das neue Vorhaben Turmstraße/Stromstraße ein ähnliches Schicksal ereilen wird wie das Schultheißquartier in Moabit oder andere Quartiere quer in der Stadt. Eine Neubebauung - und der Leerstand ist vorab schon absehbar, dafür wäre es aber für den Bauherrn/Eigentümer ein schönes rentables Abschreibungsprojekt - davon halte ich gar nichts. Wie immer ich könnte, würde ich da meine Position beziehen.</p> <p>Zurückkommend auf das Bauvorhaben Birkenstraße 1 - dem hier dargelegten Bebauungsvorschlag - widerspreche ich aus den geschilderten Gründen. Ich bitte um entsprechende weitere Informationen über den weiteren Verlauf dieses Bauvorhabens und danke Ihnen im Voraus.</p>	<p>refinanzieren. Aus diesem Grund plant er ein Gebäude zu errichten, für dessen Nutzung ein tatsächlicher Bedarf besteht.</p> <p>Der Bezirk Mitte sorgt seinerseits dafür, dass nicht allein die privatwirtschaftlichen Belange des Vorhabenträgers, sondern auch die Interessen der Allgemeinheit berücksichtigt werden, u.a. durch die Festlegung des Anteils von Gewerbe und Wohnen sowie die Verpflichtung zur Schaffung preiswerten Wohnraums.</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich in der Berliner Innenstadt, unweit des Hauptbahnhofs und des Regierungsviertels. Die Bebauungsstruktur Moabits entwickelte sich in ihren Grundzügen weit vor dem Bau dieser bedeutsamen Hauptstadteinrichtungen. Stadtentwicklung, insbesondere in der vormals geteilten Stadt Berlin, unterliegt einem permanenten Wandel. Ehemalige Randlagen Westberlins wurden durch das Zusammenwachsen der Stadt zu zentralen Innenstadtlagen, mit anderen Möglichkeiten und Anforderungen bezüglich der baulichen Dichte.</p> <p>Insofern entspricht eine höhere Geschossigkeit an dieser Stelle der Lagegunst des Gebietes im Stadtraum.</p> <p>Das siebte Geschoss wird eine geringere Grundfläche aufweisen als die darunterliegenden Geschosse und einem Staffelgeschoss ähneln.</p> <p>Das geplante Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht dem Abstimmungsergebnis.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 B BauGB besteht erneut die Möglichkeit zur Einsicht in die Planungsunterlagen sowie zur Stellungnahme dazu. Am Ende des Planaufstellungsverfahrens werden Einwendende über das Abwägungsergebnis des Einwands informiert.</p>
4	<p>Das Bauvorhaben Birkenstraße 1 (aktuell noch Pitstop) habe ich mir angeschaut und es findet aus vielerlei Gründen überhaupt nicht meine Zustimmung. Ich bezweifele, dass diese Form des Wohnens für Moabit sinnvoll und angebracht ist. Was nützen in einem "Milieu-geschützten Kiez" Singlewohnungen im höheren Mietpreissegment? Lediglich 10 % sollen preisgebunden sein. Da der Mietendeckel (den ich grundsätzlich begrüße, jedoch handwerklich nicht ganz gelungen finde) Wohnungen</p>	<p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Land Berlin hat zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berliner Neubauquartieren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Bauherren werden über die Anwendung dieses Modells verpflichtet, sich in angemessener Weise an der Finanzierung von Wohnfolgekosten zu beteiligen sowie einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig anzubieten.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>ab 2014 ganz außen vorlässt (was ich sehr bedauerlich finde) - ohne ich, in welchem Mietpreissegment sich diese angedachten Single-Wohnungen befinden werden.</p> <p>Zusätzlich bin ich auch irritiert, wieso da eine 7-stöckige Bebauung zugelassen würde - gleichwohl im Straßenzug der Birkenstraße die Gebäude nur 5- bis max. 6 geschossig sind. So sollte das in diesem Umfeld auch bleiben, im angedachten Neubauvorhaben Birkenstraße 1/Rathenower Straße und auch zudem im angedachten Bauvorhaben Rathenower-Straße 13.</p>	<p>Das Berliner Modell findet Anwendung bei Neubauvorhaben mit mindestens 5.000 m² neu entstehender Geschossfläche Wohnen. Der Bebauungsplan II-26-1VE setzt eine geringere Geschossfläche Wohnen fest, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell nicht vorliegen. Somit liegt es im Ermessen des Bezirks, vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin in Anlehnung an das Berliner Modell zu treffen. Das Land Berlin kann den Bauherren nur auf Maßnahmen verpflichten, die insgesamt auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange angemessen sind. Mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten der Sanierung des aufgrund der Vornutzung belasteten Bodens auf dem Grundstück erscheint dem Bezirk ein Anteil von 10% mietpreisgebundenen Wohnraums als angemessen.</p> <p>Das Land Berlin hat mit dem Beschluss über die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) für das Gebiet "Birkenstraße" geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet getroffen. Der Gesetzgeber hat nicht vorgesehen, dass Neubau vom Milieuschutz erfasst wird.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich in der Berliner Innenstadt, unweit des Hauptbahnhofs und des Regierungsviertels. Die Bebauungsstruktur Moabits entwickelte sich in ihren Grundzügen weit vor dem Bau dieser bedeutsamen Hauptstadteinrichtungen. Stadtentwicklung, insbesondere in der vormals geteilten Stadt Berlin, unterliegt einem permanenten Wandel. Ehemalige Randlagen Westberlins wurden durch das Zusammenwachsen der Stadt zu zentralen Innenstadtlagen, mit anderen Möglichkeiten und Anforderungen bezüglich der baulichen Dichte.</p> <p>Insofern entspricht eine höhere Geschossigkeit an dieser Stelle der Lagegunst des Gebietes im Stadtraum.</p> <p>Das siebte Geschoss wird eine geringere Grundfläche aufweisen als die darunterliegenden Geschosse und einem Staffelgeschoss ähneln.</p> <p>Das geplante Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht dem Abstimmungsergebnis.</p> <p>Zwar befinden sich in der Rathenower Straße und auch in der Birkenstraße niedrigere Gebäude als das geplante Vorhaben. Gleichwohl befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rathenower Straße noch höhere Gebäude.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Hochhausatmosphäre herrscht schon jenseits des Fritz-Schloß-Parkes im neuen Areal an der Lehrter Straße und Heidestraße - und im "Mittenmang"-Quartier. Moabit ist aber ein liebenswertes Fleckchen Zuhause - unter Milieuschutz stehend- für die dort lebenden Menschen. Dann sollten hier aber auch exklusive Bauvorhaben die absolute Minderheit und Ausnahme bleiben. Im Verlauf der Rathenowerstraße wird gerade wieder ein neues Mehrparteienhaus für das obere Preissegment gebaut - neben einem Haus, Eigentumswohnungen, das vor wenigen Jahren gebaut wurde und deren Preise für "Normalverdienende" weder zum Kauf noch zur Miete erschwinglich sind. Insofern wünschte ich mir, dass im sozial durchmischten Kiez "Moabit" nicht bereits woanders gemachte Bau-Fehler/Bau-Sünden wiederholt werden.</p> <p>Ich habe da das Gefühl, dass weniger auf die Bedürfnisse und Beibehaltung der Wohnqualität der MoabiterInnen eingegangen wird, sondern mehr auf "wir bauen - ohne tatsächlichen Bedarf". Erschreckendes Beispiel dafür ist aufgrund des hohen Leerstandes und nicht wirklicher Ausnutzung das Schultheißquartier für mich. Was steht da alles noch an Gewerbefläche und Ladenfläche (wieder) leer - und gleichwohl wird an neue überdimensional große Bauvorhaben gedacht Turmstraße/Ecke Stromstraße.</p> <p>Verstehen Sie mich bitte richtig, ich bin für Bauen - von bezahlbaren Wohnraum und auch von nützlichem/erforderlichem Gewerbe. Aber alles nach Maß und Sinnhaftigkeit. Die bei den neuen erwähnten Bauvorhaben angedachten Etagen-Anzahlen sollten sich an die überwiegende vorhandene Bebauung anpassen.</p> <p>Ich bin in Sorge, dass übrigens das neue Vorhaben Turmstraße/Stromstraße ein ähnliches Schicksal ereilen wird wie das Schultheißquartier in Moabit oder andere Quartiere quer in der Stadt.</p>	<p>Zur Schaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbeflächen ist die Geschossigkeit zu begründen und in dieser zentralen Lage unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity auch angemessen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Land Berlin hat mit dem Beschluss über die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) für das Gebiet "Birkenstraße" geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet getroffen. Der Gesetzgeber hat nicht vorgesehen, dass Neubau vom Milieuschutz erfasst wird.</p> <p>Mit der Umwandlung eines bisher als Tankstelle / Werkstatt genutzten Grundstücks in ein Wohn- und Geschäftshaus wird das Wohnangebot in Moabit vergrößert, zu 10 % auch um mietpreisgebundenen Wohnraum.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Vorhabenträger ist mit dem Grundstückserwerb ein unternehmerisches Risiko eingegangen. Es liegt in seinem Interesse, die Erwerbs-, Planungs- und Baukosten durch Mieteinnahmen zu refinanzieren. Aus diesem Grund plant er ein Gebäude zu errichten, für dessen Nutzung ein tatsächlicher Bedarf besteht.</p> <p>Der Bezirk Mitte sorgt seinerseits dafür, dass nicht allein die privatwirtschaftlichen Belange des Vorhabenträgers, sondern auch die Interessen der Allgemeinheit berücksichtigt werden, u.a. durch die Festlegung des Anteils von Gewerbe und Wohnen sowie die Verpflichtung zur Schaffung von 10% preiswerten Wohnraums.</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich in der Berliner Innenstadt, unweit des Hauptbahnhofs und des Regierungsviertels. Die Bebauungsstruktur Moabits entwickelte sich in ihren Grundzügen weit vor dem Bau dieser bedeutsamen Hauptstadteinrichtungen. Stadtentwicklung, insbesondere in der vormals geteilten Stadt Berlin, unterliegt einem permanenten Wandel. Ehemalige Randlagen Westberlins wurden durch das Zusammenwachsen der Stadt zu zentralen Innenstadtlagen, mit anderen Möglichkeiten und Anforderungen bezüglich der baulichen Dichte.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Eine Neubebauung - und der Leerstand ist vorab schon absehbar, dafür wäre es aber für den Bauherrn/Eigentümer ein schönes rentables Abschreibungsprojekt - davon halte ich gar nichts. Wie immer ich könnte, würde ich da meine Position beziehen.</p> <p>Zurückkommend auf das Bauvorhaben Birkenstraße 1 - dem hier dargelegten Bebauungsvorschlag - widerspreche ich aus den geschilderten Gründen. Ich bitte um entsprechende weitere Informationen über den weiteren Verlauf dieses Bauvorhabens und danke Ihnen im Voraus.</p>	<p>Insofern entspricht eine höhere Geschossigkeit an dieser Stelle der Lagegunst des Gebietes im Stadtraum.</p> <p>Das siebte Geschoss wird eine geringere Grundfläche aufweisen als die darunterliegenden Geschosse und einem Staffelgeschoss ähneln.</p> <p>Das geplante Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht dem Abstimmungsergebnis.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht erneut die Möglichkeit zur Einsicht in die Planungsunterlagen sowie zur Stellungnahme dazu. Am Ende des Planaufstellungsverfahrens werden Einwendende über das Abwägungsergebnis des Einwands informiert.</p>
5	<p>Wieso werden hier nur 10 % der Wohnungen mietpreisgebunden sein und nicht 30 % der Geschossfläche Wohnen, wie nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung?</p>	<p>Die Frage wird folgendermaßen beantwortet:</p> <p>Das Land Berlin hat zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berliner Neubauquartieren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Bauherren werden über die Anwendung dieses Modells verpflichtet, sich in angemessener Weise an der Finanzierung von Wohnfolgekosten zu beteiligen sowie einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig anzubieten.</p> <p>Das Berliner Modell findet Anwendung bei Neubauvorhaben mit mindestens 5.000 m² neu entstehender Geschossfläche Wohnen. Der Bebauungsplan II-26-1VE setzt eine geringere Geschossfläche Wohnen fest, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell nicht vorliegen. Somit liegt es im Ermessen des Bezirks, vertragliche Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin in Anlehnung an das Berliner Modell zu treffen.</p> <p>Das Land Berlin kann den Bauherren nur auf Maßnahmen verpflichten, die insgesamt auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange angemessen sind. Mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten der Sanierung des aufgrund der Vornutzung belasteten Bodens auf dem Grundstück erscheint dem Bezirk ein Anteil von 10% mietpreisgebundenen Wohnraums als angemessen.</p>
6	<p>Die beiden veröffentlichten Plakate, die neben dem Plan des Geltungsbereiches als B-Plan-Entwurf bezeichnet werden, sind unzureichend. Es wird zwar erwähnt, dass Festsetzungen zum „Maß der</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zwar wurde auf den Plakaten über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung allgemeinverständlich informiert, gleichwohl hätte dies um Angaben zu den</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>baulichen Nutzung, zu begrünenden Flächen und der Tiefgaragenplätze“ getroffen werden, wobei nur letztere als konkrete Zahl für PKW quantifiziert werden. Alles andere fehlt! Aussagen zur Dichte fehlen in den ausliegenden „Unterlagen“ vollständig.</p> <p>Dem Aufstellungsbeschluss ist eine Dichte von GFZ 5,1 zu entnehmen, was mit dem spitzen Winkel der Ecksituation begründet wird. Das wollen wir nicht gelten lassen.</p> <p>Eine 5-6geschossige Blockrandbebauung ist typisch für das Baugebiet - wie in den Unterlagen erwähnt - daher schlagen wir vor, dass das neue Gebäude zur Verringerung der baulichen Dichte auf 6 Geschosse begrenzt wird. Die „Notwendigkeit“ einer Eckbetonung ergibt sich an dieser Stelle nicht.</p> <p>Wir begrüßen, dass ausschließlich Mietwohnungen entstehen, neben 30% Gewerbeanteil bei einer Gesamt-BGF von 5.340 m². Dem Aufstellungsbeschluss ist zu entnehmen, dass die 70% Wohnanteil ca. 56 Wohnungen ergeben. Davon sollen 10% mietpreisgebundene Wohnungen sein, das wären dann ca. 5-6 Wohnungen. Die 10 % sind vollkommen unzureichend, selbst wenn das kooperative Baulandmodell nicht zur Anwendung kommt. 44% aller Berliner und Berlinerinnen sind WBS-berechtigt (lt. Baulandmodell, S. 12). Gravierender ist jedoch, dass 10 vorhandene Mietwohnungen, die im Bestand dem niedrigen Preissegment zuzuordnen waren, abgerissen werden. Diese müssen bei der Festlegung des Anteils der mietpreisgebundenen Wohnungen berücksichtigt werden - ganz unabhängig vom Baulandmodell. Deshalb ist der Anteil von 10% viel zu niedrig, dazu müssen WENIGSTENS die wegfallenden Wohnungen hinzugerechnet werden.</p>	<p>städtebaulichen Kennziffern ergänzt werden können, zumal diese, wie man dem Aufstellungsbeschluss entnehmen kann, bereits bekannt sind. Insofern wird die Zugänglichkeit von Informationen im weiteren Verfahren verbessert werden.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Die hohe GFZ ergibt sich im Wesentlichen schon aus der hohen GRZ - diese resultiert in der Tat aus dem spitzen Winkel der Ecksituation.</p> <p>Das geplante Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht dem Abstimmungsergebnis.</p> <p>Zwar befinden sich in der Rathenower Straße und auch in der Birkenstraße niedrigere Gebäude als das geplante Vorhaben. Gleichwohl befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rathenower Straße noch höhere Gebäude. Das Vorhaben orientiert sich in seiner Höhe an der Traufhöhe der Gründerzeitbebauung. Zur Schaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbeflächen ist die Geschossigkeit zu begründen und in dieser zentralen Lage unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity auch angemessen.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Land Berlin hat zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berliner Neubauquartieren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Bauherren werden über die Anwendung dieses Modells verpflichtet, sich in angemessener Weise an der Finanzierung von Wohnfolgekosten zu beteiligen sowie einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig anzubieten.</p> <p>Das Berliner Modell findet Anwendung bei Neubauvorhaben mit mindestens 5.000 m² neu entstehender Geschossfläche Wohnen. Der Bebauungsplan II-26-1VE setzt eine geringere Geschossfläche Wohnen fest, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell nicht vorliegen. Somit liegt es im Ermessen des Bezirks, vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauherrn in Anlehnung an das Berliner Modell zu treffen.</p> <p>Das Land Berlin kann den Bauherren nur auf Maßnahmen verpflichten, die insgesamt auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange angemessen sind. Mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten für die Sanierung des aufgrund der Vornutzung belasteten</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Im Bereichsentwicklungsplan von 2004 wurde für das Grundstück Allgemeines Wohngebiet W1 konzipiert, auch daher wäre ein höherer Wohnanteil zu begründen.</p> <p>Auf einen angemessenen Anteil an barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen sollte geachtet werden.</p> <p>Außerdem hegen wir berechtigte Zweifel, dass das Aussehen des Gebäudes zum Gestaltenschutzgebiet Stephankiez passt, in dem das Plangebiet liegen soll.</p>	<p>Bodens auf dem Grundstück erscheint dem Bezirk ein Anteil von 10% mietpreisgebundenen Wohnraums als angemessen.</p> <p>Es entspricht nicht der Realität, dass innerhalb des Geltungsbereiches zehn Mietwohnungen vorhanden sind. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine Wohnung oberhalb der ehemaligen Werkstatthalle. Diese Wohnung wurde als Betriebswohnung genehmigt. Darüber hinaus sind keine weiteren Wohnnutzungen bekannt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan II-26 aus dem Jahr 1963 setzt ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ fest. Um mehr Wohnraum zu schaffen, wird der Bebauungsplan II-26 überplant und der Bebauungsplan II-26-1 VE aufgestellt.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplanten gewerblichen Nutzungen sind auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, weshalb der Bau eines Geschäftshauses mit gewerblichen Nutzungen als gebietsverträglich angesehen wird.</p> <p>Zusätzlich zum konstant hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist auch eine wachsende Nachfrage nach (bezahlbaren) Gewerbeflächen zu verzeichnen.</p> <p>Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und einer ausgewogenen Nutzungsmischung sind zusätzliche Gewerbeflächen an diesem Standort angemessen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Herstellung von barrierefreien Wohnungen ist gem. § 50 Bauordnung Berlin vorgeschrieben.</p> <p>Es ist richtig, dass das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt „Stephankiez“ liegt. Der Gestaltschutz betrifft vordringlich die Gestalt bestehender Gebäude. Hinsichtlich der Höhe orientiert sich der Neubau an der Traufhöhe der Gründerzeitgebäude in der Umgebung. Das geplante Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht dem Abstimmungsergebnis.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Ein möglichst hoher Anteil an Begrünung ist keine Aussage.</p> <p>Die Aussagen zu dem Beet an der Straßenecke auf öffentlichem Straßenland sind vollkommen vage. Für den Platz vor dem Haus, auf dem Bäume stehen, sollte im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine Grünplanung erstellt werden unter Einbeziehung der bisherigen pflegenden Bürger und Bürgerinnen sowie der Öffentlichkeit bei größtmöglichem Erhalt der Bestandsbäume mit Berücksichtigung einer Gastronomiefläche als offene einladende Struktur.</p> <p>Der kleine schmale Innenhof sollte begrünt werden, wobei die Wasserretention berücksichtigt werden muss. Das Dach sollte komplett begrünt werden mit Ausnahme der notwendigen Aufbauten für den Fahrstuhl.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>„Ein möglichst hoher Anteil an Begrünung“ ist die Aussage, die sich zum Stand der Planung (Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen) zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit treffen lässt. Zwar hat der Gesetzgeber das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB u.a. dazu eingeführt, für weitgehend durchgeplante Vorhaben zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen; gleichwohl zeigt die Erfahrung insbesondere im Land Berlin, dass aufgrund zahlreicher im B-Planverfahren vorgetragener Belange immer wieder Umplanungen auch während des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind.</p> <p>Die (in diesem Fall trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführten) frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dienen vor allem dazu, Hinweise für die weitere Planung einzuholen. Unter Berücksichtigung dieser Hinweise werden dann im weiteren Verfahren auch die Aussagen zur Begrünung konkretisiert.</p> <p>Ein Außenanlagenplan wird als Teil der Projektbeschreibung Bestandteil des Durchführungsvertrags, in welchem der Vorhabenträger zur Realisierung der im Außenanlagenplan vereinbarten Maßnahmen verpflichtet wird.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Platz und die Bäume vor dem Grundstück liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind damit nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Bäume und das Beet sollen erhalten bleiben. Eventuelle durch die Bauarbeiten ausgelöste Veränderungen/Beeinträchtigungen werden nach Fertigstellung des Vorhabens wieder in den jetzigen Zustand gebracht.</p> <p>Es wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, auf dessen Einhaltung der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet wird. In diesem Zusammenhang, aber auch zur Verbesserung des Mikroklimas und der Lebensbedingungen von Insekten wird die Begrünung von Dach- und Hofflächen eine wichtige Rolle spielen.</p>
7	<p>Die Stadtteilvertretung Turmstraße reicht im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan II-26-1VE ein:</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Wir begrüßen das Bauvorhaben und insbesondere die damit verbundene Schaffung dringend benötigten neuen Wohnraums.</p> <p>Das Bauvorhaben sollte jedoch vor allem inhaltlich dem Siedlungscharakter der umliegenden Straßenzüge – insbesondere der zahlreichen sozialen und Bildungseinrichtungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rathenower Str. 16-18 – verstärkt Rechnung tragen und sich harmonisch in die Bewohner*innenstruktur des Plangebiets eingliedern. Hierfür ist die Erhöhung des Anteils mietpreisgebundener Wohnungen auf mindestens 30 % unabdingbar.</p> <p>Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur lassen sich im Erdgeschoss ebenfalls Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte anstelle einer Gewerbefläche einplanen, bei Möglichkeit einer zusätzlichen Freifläche sogar für über 25 Kinder</p> <p>Zum Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt „Anpassung an den Klimawandel“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Baustoffe werden bei dem Bauvorhaben eingesetzt, und zu welchen Mengen? • Welche weiteren Maßnahmen des Berliner Energie- und 	<p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Land Berlin hat zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Berliner Neubauquartieren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Bauherren werden über die Anwendung dieses Modells verpflichtet, sich in angemessener Weise an der Finanzierung von Wohnfolgekosten zu beteiligen sowie einen Teil des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig anzubieten.</p> <p>Das Berliner Modell findet Anwendung bei Neubauvorhaben mit mindestens 5.000 m² neu entstehender Geschossfläche Wohnen. Der Bebauungsplan II-26-1VE setzt eine geringere Geschossfläche Wohnen fest, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell nicht vorliegen. Somit liegt es im Ermessen des Bezirks, vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauherren in Anlehnung an das Berliner Modell zu treffen.</p> <p>Das Land Berlin kann den Bauherren nur auf Maßnahmen verpflichten, die insgesamt auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange angemessen sind. Mit Blick auf die zu erwartenden hohen Kosten für die Sanierung des aufgrund der Vornutzung belasteten Bodens auf dem Grundstück erscheint dem Bezirk ein Anteil von 10% mietpreisgebundenen Wohnraums als angemessen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses schließt die Zulässigkeit einer Kita nicht aus. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Schaffung qualifizierter Kita-Außenanlagen mit mindestens 6-10m² Fläche je Kind nicht möglich.</p> <p>Der Bezirk Mitte kann den Grundstückseigentümer nur zu Maßnahmen verpflichten, die angemessen sind. Die Verpflichtung zur Schaffung einer neuen Kindertagesstätte auf seinem Grundstück wäre angesichts der relativ kleinen Anzahl neu entstehender Wohnungen nicht angemessen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und an den Bauherren bzw. dessen Fachplaner weitergeleitet.</p> <p>Der Einsatz von Baustoffen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Klimaschutzprogramms 2030 zur Zielerreichung der Klimaneutralität bis 2050 werden in diesem Bauprojekt neben der Dachbegrünung umgesetzt?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist das geplante Gebäude für den Einsatz einer KWK- oder Solaranlage geeignet? <p>Die Gestaltung des öffentlichen Platzes hin zur Kreuzungsecke wird in den Plänen nicht thematisiert. Hier fordert die Stadtteilvertretung die Schaffung von Verweilmöglichkeiten mit schatten- und wasserspendender Infrastruktur, die frei von Konsumzwang sind. Darüber hinaus fordern wir die Bereitstellung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Scooter und Lastenräder (Bsp. Neukölln) auf dem Platz, besser jedoch durch den Entzug von Parkraum für den MIV (Push- & Pull-Effekt zur Stärkung der aktiven Mobilität).</p> <p>Allgemeine Bemerkung zum Verfahren: Die Angaben zum B-Plan II-26-1VE auf der Seite des BA Mitte mit Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Verbindliche Bauleitplanung) sind nicht vollständig. Unter anderem fehlen Angaben zu wesentlichen Kennziffern wie Grundfläche und GRZ, BGF, GFZ und Anzahl der Wohnungen sowie weitere wichtige Informationen, die lediglich separat über die Seite „Beschlüsse des Bezirksamts vom 17.12.2019“ eingesehen werden können. Im Sinne einer zielführenden Bürger*innenbeteiligung hätte man alle Informationen vollständig zugänglich machen sollen.</p>	<p>Es liegt im Interesse des Vorhabenträgers nachhaltige Gebäude nach dem neusten Stand der Technik zu errichten, die energieautark funktionieren und einen geringen CO2-Fußabdruck aufweisen.</p> <p>Zum Klimaschutzprogramm: Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung in einer bestehenden Quartiersstruktur dar. Die Nutzungsmischung fördert die Entwicklung einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ (GeS-2 i. V. m. V-2). Die Möglichkeit des Einsatzes einer KWK-Anlage wird geprüft. Die Errichtung einer Solaranlage ist gem. Solargesetz Berlin ohnehin ab dem 01.01.2023 vorgeschrieben.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Platz liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Einteilung und Gestaltung des Straßenraums ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eventuelle durch die Bauarbeiten ausgelöste Veränderungen/Beeinträchtigungen werden nach Fertigstellung des Vorhabens mindestens wieder in den jetzigen Zustand gebracht.</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zwar wurde auf den Plakaten über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung allgemeinverständlich informiert, gleichwohl hätte dies um Angaben zu den städtebaulichen Kennziffern ergänzt werden können, zumal diese, wie man dem Aufstellungsbeschluss entnehmen kann, bereits bekannt sind. Die Zugänglichmachung von Informationen wird im weiteren Verfahren verbessert.</p>
8	<p>Mit dieser Planung von Blockrandbebauung wird eine große luftige freie Fläche vollkommen geschlossen und den, damit in eine Hinterhof-Situation geratenen Häusern/Wohnungen wird damit vollständig!!!! der Blick, die Luft und das Licht genommen und damit eine sehr große Lebensqualität.</p>	<p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Einwand wird so verstanden, dass der Blockrand nicht geschlossen werden soll. Geschlossene Blockränder entsprechen der typischen Bebauungsstruktur in der Berliner Innenstadt. Die Abstandsflächen zu angrenzenden Gebäuden werden eingehalten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.</p>

lfd. Nr. Einwender	Anregungen/Hinweise	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
	<p>Lebensqualität darf es nicht nur für hochpreisige Wohnung in dieser nun anscheinend neuen luxuriös werdenden Mitte geben. Eine Anpassung an das Umfeld - das sehr anders ist, sollte im Interesse von Stadtplanern sein, Extreme in ein Quartier zu platzieren kann gesellschaftlich nicht von Vorteil sein.</p> <p>Ich bin deshalb ganz entschieden gegen die Höhe dieses anvisierten Hauses, dass in keinem Fall höher sein darf als die das anliegende Haus in der Rathenower Str. Angemessen wäre eine geringere Höhe, auch das Erscheinungsbild ist in keiner Weise kreativ angepasst.</p>	<p>Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Schließung der Lücke im Block weniger Verkehrslärmimmissionen von der Rathenower Straße in den Blockinnenbereich eintreten. Die Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke ist städtebauliches Ziel des Landes Berlin.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt. Das Land Berlin hat mit dem Beschluss über die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) für das Gebiet "Birkenstraße" geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet getroffen. Der Gesetzgeber hat nicht vorgesehen, dass Neubau vom Milieuschutz erfasst wird. Mit der Umwandlung eines bisher als Tankstelle / Werkstatt genutzten Grundstücks in ein Wohn- und Geschäftshaus wird das Wohnangebot in Moabit vergrößert, zu 10 % auch um mietpreisgebundenen Wohnraum. Höherwertiger Wohnraum in diesem Quartier entspricht dem Ziel einer sozialen Mischung.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt. Das geplante Vorhaben wurde umfangreich zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger abgestimmt. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Entwurf entspricht in Baumassee und Erscheinungsbild dem Abstimmungsergebnis. Zwar befinden sich in der Rathenower Straße und auch in der Birkenstraße niedrigere Gebäude als das geplante Vorhaben. Gleichwohl befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rathenower Straße noch höhere Gebäude. Hinsichtlich der Höhe orientiert sich der Neubau an der Traufhöhe der Gründerzeitgebäude in der Umgebung. Zur Schaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbeflächen ist die Geschossigkeit zu begründen und in dieser zentralen Lage unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity auch angemessen.</p>

C. Fazit

Im Ergebnis der Abwägung werden nachfolgend näher bezeichnete Fachplanungen aufgenommen (lfd. Nr. vgl. Abwägungstabelle):

Erarbeitung Entwässerungskonzept (lfd. Nr. 2 und 6)

Erstellung Außenanlagenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrages wird. (lfd. Nr. 2 und 6)

Berlin, den 31.10.2024

G i e b e l

.....
Giebel

Fachbereichsleitung Stadtplanung