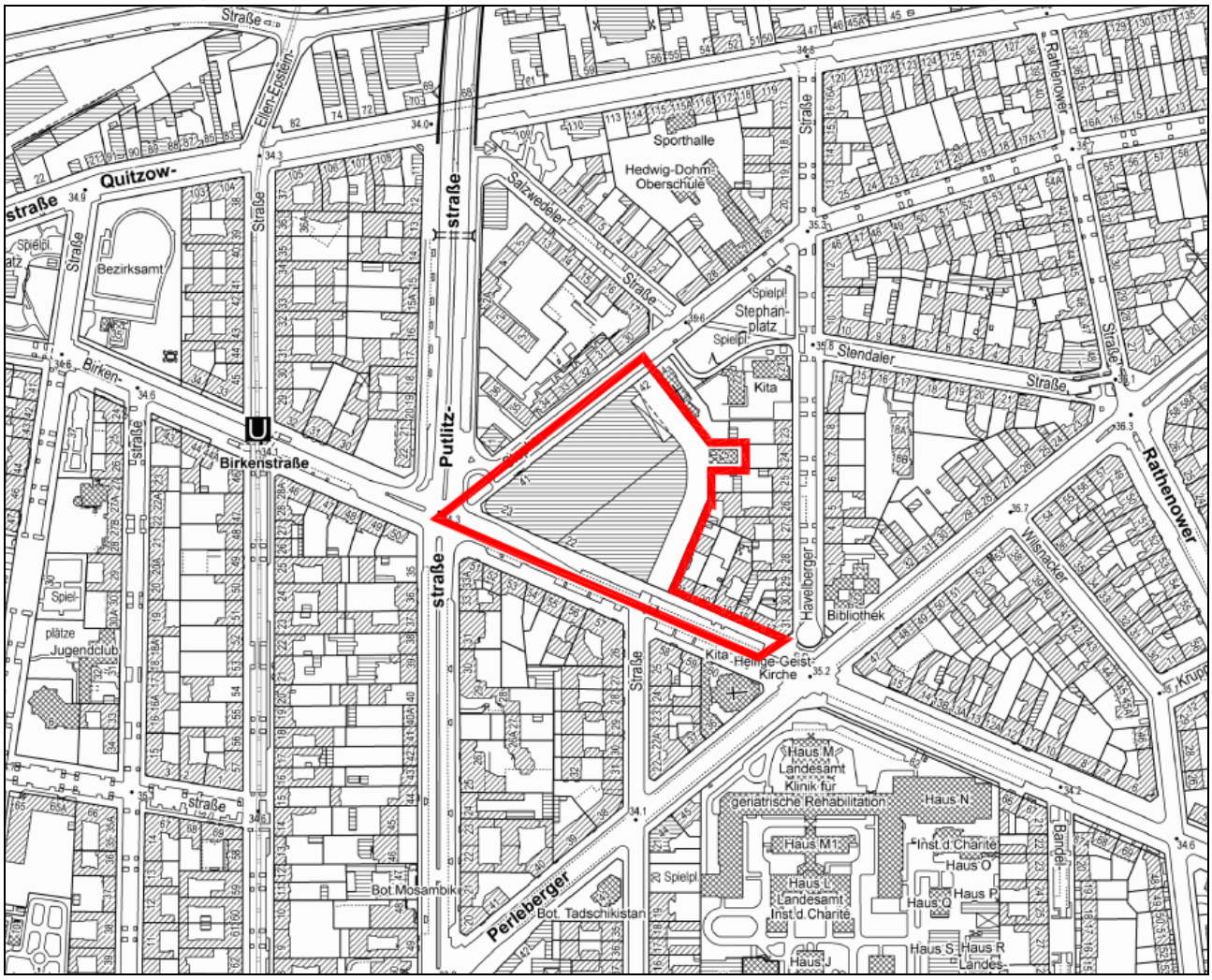
BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung des Bebauungsplans 1-103 VE

für die Grundstücke Birkenstraße 22-23, Stephanstraße 41-43
sowie eine Teilfläche der Birkenstraße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit



zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

VORENTWURF - Berlin, den 19.04.2018

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG 4

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN4

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 4
2. Beschreibung des Plangebiets 4
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 5
2.4 Geltendes Planungsrecht 11
2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne, Baunutzungsplan 11
2.4.2 Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien. 12
2.5 Verkehrserschließung 12
2.6 Technische Infrastruktur 13
2.7 Altlasten 13
2.8 Denkmalschutz 14
3. Planerische Ausgangssituation 14
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 14
3.2 Flächennutzungsplan 15
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne 16
3.4 Stadtentwicklungsplanungen 17
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 19
3.6 Sanierungsgebiet, Erhaltungsverordnungen, Aktive Zentren 20
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen 21
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 22
3.9 Planfeststellungen 22
3.10 Sonstiges 22
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen 23

II. UMWELTBERICHT 25

III. PLANINHALT 26

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 26
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 27
3. Begründung der Festsetzungen 28
3.1 Art der baulichen Nutzung 28
3.2 Maß der baulichen Nutzung 31
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche, Bauweise 33
3.4 Verkehr 34
3.5 Immissionsschutzfestsetzungen 35
3.5.1 Klimaschutz 35
3.5.2 Verkehrslärm 35
3.5.3 Gewerbelärm 37
3.6 Grünfestsetzungen 39
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 41
3.8 Sonstige Festsetzungen 41
3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise 42
3.10 Flächenbilanz 42
3.11 Vertragliche Regelungen 42
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 43

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 46

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 46

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 46
2.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist 46
2.2 Maßnahmen und Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist 46
3. Weitere Auswirkungen 46

V. VERFAHREN 47

1. Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 47
2. Mitteilung der Planungsabsicht 47
3. Aufstellungsbeschluss 47

B. RECHTSGRUNDLAGEN 48

C. ANLAGEN 49
1. Textliche Festsetzungen, Sortimentsliste 49
2. Masterplan (Lageplan), Stand 23.06.2016 53
3. Masterplan (Schnitte), Stand 23.06.2016 54
4. Biotoptypenkartierung 55

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der geplante Umbau des Geschäftshauses „MoaBogen“. Das dort ansässige Hotel soll vergrößert werden. Neben einer Aufstockung der Bettenzahl soll auch der vom Hotel betriebene Konferenz- und Tagungsbereich erweitert werden. Darüber hinaus sollen entlang der Birkenstraße gewerbliche Nutzungen – u. a. Einzelhandel – in einem Gebäudeteil realisiert werden, der gegenwärtig noch als Teil des Parkhauses genutzt wird.

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen einige nicht mehr benötigte Stellplätze weg. Die äußere Kubatur des Gebäudes wird lediglich kleinräumig verändert; die Baumaßnahmen konzentrieren sich im Wesentlichen auf das Gebäudeinnere, beispielsweise durch das Einziehen von Zwischengeschossen und Entkernung (Herstellung von Lichthöfen). Zudem wird die derzeit im Bereich des Parkhauses offene Fassade entlang der Birkenstraße weitgehend geschlossen.

Die Errichtung von gewerblichen Nutzungen und von Einzelhandel entlang der Birkenstraße ist bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan 1-12) zulässig, die Erweiterung der Hotelnutzung in den derzeit noch für Einzelhandel vorgesehenen Flächen hingegen nicht. Die im Bebauungsplan 1-12 festgesetzte Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wäre nach der geplanten Erweiterung nicht mehr gegeben, da die bisherige Einzelhandelsnutzung gegenüber der geplanten Hotelerweiterung in den Hintergrund tritt. Um die Genehmigungsfähigkeit der geplanten erweiterten Hotelnutzung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Dem Bebauungsplan liegt ein präzises umrissenes Projekt zugrunde, das vom Grundstückseigentümer zügig realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Als Vorhabenträgerin fungiert die MoaBogen Immobilieverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Drei-Brücken-Weg 12, 49681 Garrel.

Da der Gebäudeumbau u. a. auch großflächigen Einzelhandel mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² beinhaltet, sind die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Bezug auf solche Anlagen zu beachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im „Regelverfahren“ aufgestellt; es wird ein Umweltbericht erstellt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte von Berlin. Das im Plangebiet gelegene Geschäftshaus „MoaBogen“ sowie das rückwärtig gelegene Gebäude Stephanstraße Nr. 43 wurden um das Jahr 2010 fertiggestellt.

Die östlich an den „MoaBogen“ angrenzende Bebauung sowie die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Birkenstraße wurden zumeist zwischen 1870 und 1899 errichtet. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stephanstraße wurde in der Nachkriegszeit (1946 – 1961) errichtet. Die Bebauung auf der westlichen Straßenseite der Putlitzstraße entstand im Wesentlichen zwischen 1900 und 1918[1]. Die umgebende Bebauung weist zumeist eine Höhe zwischen 19 – 25 m über Gelände auf[2]; es sind üblicherweise 4-5 Vollgeschosse vorhanden.

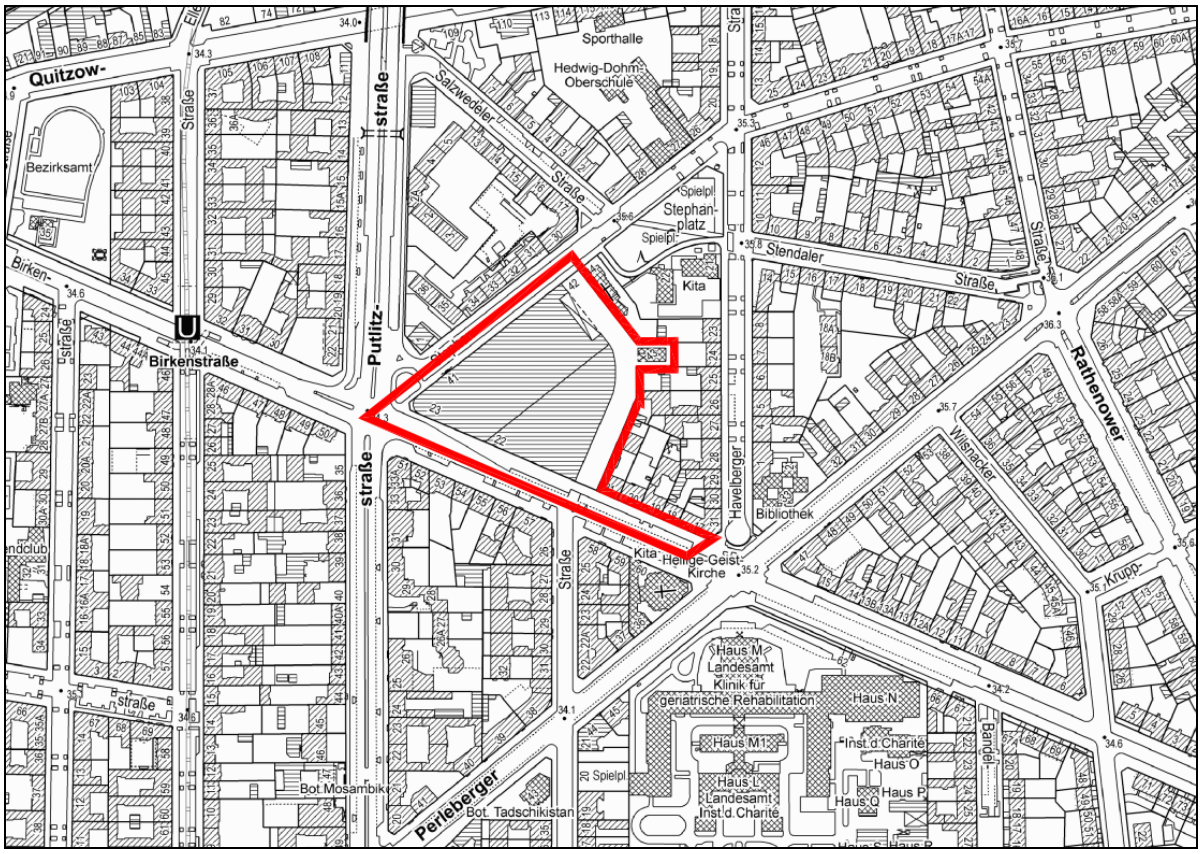
1 FIS-Broker Kartenanzeige „Gebäudealter 1992/93“, Zugriff am 22.02.2016.
2 FIS-Broker Kartenanzeige „Gebäude- und Vegetationshöhen 2009/2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 22.03.2016.

Bevor das Geschäftshaus „MoaBogen“ im Plangebiet errichtet wurde, war hier das Betriebsgelände des ehemaligen Moabiter Traditionsunternehmens Paech-Brot angesiedelt. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahre 1986 wurde der Backbetrieb 1993 aufgegeben. Das Gebäude wurde danach weiter als Standort für die Auslieferung genutzt. Im Jahre 2004 wurde das Grundstück beräumt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück besteht aus dem Flurstück 484 der Flur 41. Es befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.
Darüber hinaus werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Birkenstraße und Stephanstraße) zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Hinsichtlich der Birkenstraße erfolgt dies bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31. Auf diese Weise überlagert der vorliegende Bebauungsplan vollständig den räumlichen Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplans 1-12.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,1 ha. Das geplante Baugrundstück ist rund 1,5 ha groß, die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 0,6 ha.



Übersichtskarte mit Geltungsbereich und Umgebung (ohne Maßstab)

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauung / Bestand

Das Plangebiet ist entlang der Birken- und Stephanstraße mit einem mehrgeschossigen Geschäftsgebäude sowie – im rückwärtigen Teil – mit einem kleineren eingeschossigen Gebäude bebaut. Das Grundstück wird zu großen Teilen von den baulichen Hauptanlagen überbaut. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Fahrgasse vorhanden, welche die beiden Zufahrten in der Stephanstraße und der Birkenstraße miteinander verbindet, die Erschließung des Parkhauses und der Anlieferzonen übernimmt sowie als Feuerwehrumfahrung dient.

Das mehrgeschossige Geschäftsgebäude erreicht eine Höhe von ca. 25 m über Gelände (ca. 60 m ü. NHN). Die Höhe wird teilweise durch Technik-Aufbauten überschritten, die gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzt sind. Der Haupteingang für Fußgänger liegt in der westlichen Spitze des dreieckigen Grundstücks. Darüber hinaus sind weitere Nebeneingänge entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße vorhanden. Die Zu- und Abfahrten für Kraftfahrzeuge liegen an der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze an der Stephanstraße und Birkenstraße. Die Zufahrt in der Stephanstraße dient nur als Einfahrt für die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe, nicht für private PKWs. Die Zufahrt an der Birkenstraße dagegen als Ein- und Ausfahrt für PKWs und als Ausfahrt für LKWs.

Der „MoaBogen“ wird in den unteren Geschossen durch Einzelhändler sowie durch ergänzende gewerbliche Mieter (Restaurants, Frisör, etc) genutzt. Als Ankermieter fungiert ein großer EDEKA-Lebensmittelmarkt. Im 1. Obergeschoss befinden sich derzeit eine Gastronomie und eine für Einzelhandel vorgesehene Fläche. Die darüber liegenden Geschosse werden durch ein Hotel genutzt, zu dem auch ein Tagungs- und Konferenzbereich gehört. Darüber hinaus sind im Gebäude ein Fitness-Studio, ein Indoor-Spielplatz und ein Reifenhändler im Gebäude ansässig. In das Gebäude ist eine mehrgeschossige Stellplatzanlage mit ca. 550 Stellplätzen integriert. Diese wird durch ca. 20 ebenerdige Stellplätze ergänzt, die in der östlich des Gebäudes gelegenen Fahrgasse untergebracht sind.
In Vorbereitung der geplanten Umbaumaßnahmen wird sich die Mieterstruktur verändern. Die Mietverträge verschiedener Nutzer (Fitness-Studio, Indoor-Spielplatz, Reifenhändler) laufen aus bzw. wurden einvernehmlich gelöst.

Das eingeschossige Gebäude Stephanstraße Nr. 43 wird vom Verein „BürSte e.V.“ (Bürger für den Stephankiez in Mitte e.V.) genutzt. Die Erschließung für das Gebäude wird über die Zufahrten für das Geschäftsgebäude „MoaBogen“ gesichert. Für Fußgänger steht darüber hinaus ein 4 m breiter, aufgeschüttete Weg zur Verfügung, der parallel zur der Kfz-Fahrgasse verläuft und durch Bepflanzungen von der Fahrgasse getrennt ist.

Soziostrukturelle Entwicklung
Das Plangebiet ist Teil des Planungsraums „Stephankiez“ (Nr. 01022201). Dieser Planungsraum wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung[3] nicht als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ bewertet.
Der Status wird mit „mittel“ bewertet. Die Dynamik im Planungsraum wird als „positiv“ bewertet. Bezogen auf die vier Indikatoren des Monitorings (Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug, Kinderarmut) deutet dies nicht auf eine überdurchschnittlich hohe soziale Benachteiligung der Bewohner im Umfeld hin.

In Moabit wurde Mitte der 2010er Jahre ein steigender Aufwertungs- und Verdrängungsdruck vermutet. Aus diesem Grund wurde durch das Bezirksamt 2014/2015 eine Vorprüfung zur Ermittlung möglicher Gebiete, die für den Erlass einer Erhaltungsverordnung geeignet sind, durchgeführt (Grobscreening). In der Vorprüfung wurde die Festsetzung einer Milieuschutzsatzung empfohlen. Diese wurde am 21.04.2016 von der BVV beschlossen. Näheres hierzu kann dem Kapitel I 3.7 „Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen“ (Unterkapitel „Milieuschutzsatzung“, S. 20) entnommen werden.

Flora und Fauna
Zur Erfassung des Biotopbestandes und Einschätzung der Eignung des Plangebiets für Vorkommen von besonders geschützten Arten wurde am 01.11.2016 eine Begehung und Ersteinschätzung durchgeführt. Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets werden auf der Grundlage des Umweltatlas und des LaPro eingeschätzt.

3 Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin.

Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen sind Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt.

Die jeweiligen Biotoptypen wurden in der Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

<u>Biotoptypen</u>
Nachfolgend werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erfassten Biotoptypen dem jeweiligen Biotopcode zugeordnet, beschrieben und bewertet. Eine zeichnerische Darstellung findet sich in den Anlagen der Begründung (C.4 „Biotoptypenkartierung“, S. 55).
In der Biotoptypenkarte wird der im November 2016 erfasste Bestand auf der Grundlage des amtlichen Lageplans zeichnerisch dargestellt. In diesem Lageplan war die vorhandene Bebauung und Gestaltung der Außenanlagen noch nicht vermessungstechnisch dargestellt. Die örtliche Abgrenzung der gemäß dem Bebauungsplan 1-12 errichteten Gebäude und Freiflächen kann deshalb von der zeichnerisch dargestellten Lage abweichen.

12911 Extensive Dachbegrünung
Teile der Dachflächen sind im Zuge der Erstellung des Gebäudekomplexes „MoaBogen“ 2010 extensiv begrünt worden. Die Vegetationsbedeckung auf kiesigem Substrat setzt sich überwiegend aus wenigen Sedum-Arten zusammen, ist teilweise lückig ausgeprägt bzw. mit Moos durchsetzt, nur stellenweise sind auch Gräser vorhanden sowie Kräuter nur sehr vereinzelt. Die relative Artenarmut weist auf Pflegeeingriffe hin, die regelmäßig zur Verhinderung eines Spontanbewuchses von Gehölzen durchgeführt werden. Extensiv begrünte Dachflächen können sich zu artenreichen, artspezifisch trocken-warm geprägten wertvollen Biotopen entwickeln. Die vorgefundene Biotopfläche entspricht aufgrund der noch jungen Vegetationsbedeckung und relativer Artenarmut maximal einem mittleren Biotopwert. Potenziell könnte mit zunehmendem Reifegrad und bei extensiver, fachgerechter Pflege eine deutlich höhere naturschutzfachliche Bedeutung des Biotoptyps entstehen.

Verkehrsflächen
12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12621 Überwiegend versiegelter Stadtplatz mit Bäumen
12611 Pflasterstraße
12612 Straßen mit Asphalt- oder *Betondecken*
Östlich des Gebäudekomplexes wurde eine Durchwegung für Fußgänger mit wasserdurchlässiger Befestigung angelegt (12652). Bei den Straßen handelt es sich um die mit Steinpflaster befestigte Fahrbahn der Stephanstraße (12611) und die asphaltierte bzw. bituminös befestigte Fahrbahn der Birkenstraße (12612) einschließlich der dazu gehörenden, überwiegend mit Betonpflaster befestigten Gehwege. Die neu errichtete Fahrgasse mit Stellplätzen östlich des Gebäudekomplexes wurde ebenfalls dem Biotoptyp 12612 zugeordnet.
Der Biotopwert all dieser Verkehrsflächen ist sehr gering. Die vollständig versiegelten Straßenflächen haben sämtliche Biotopfunktionen verloren und wirken sich darüber hinaus aufgrund ihrer Barriere- und Isolationswirkung negativ auf angrenzende Pflanzen- und Tierlebensräume aus. Lediglich dem unversiegelten Weg kann aufgrund seiner Verzahnung mit belebter Bodenfläche noch eine gewisse Biotopfunktion zugerechnet werden, die allerdings innerhalb der 5-stufigen Skala ebenfalls nicht über die Wertstufe „sehr gering“ hinausgeht.

Bebaute Flächen
12310 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen
12330 Gemeinbedarfsflächen
Bei den als Biotoptyp 12310 dargestellten Flächen handelt es sich um nicht begrünte Gebäudeflächen des überwiegend durch Einzelhandel und ein Hotel genutzten Gebäudekomplexes. Das östlich des Verbindungsweges liegende Gebäude mit dem Biotopcode 12330 dient als Stadtteilzentrum. Der Biotopwert dieser Flächen ist sehr gering.

Gärtnerisch gestaltete Freiflächen
10272 Anpflanzung von Sträuchern
10276 Anpflanzung von Stauden
Die linienförmigen Freiflächen entlang des Durchgangswegs sind zum Teil mit verschiedenartigen Sträuchern, teilweise mit Stauden bepflanzt. Die Sträucher sind meist ca. 1 – 2 m hoch in einem guten Entwicklungszustand. Aufgrund des noch kurzen Entwicklungszeitraums ist der Biotopwert bisher gering. Längerfristig ist jedoch insbesondere aufgrund der Verbindung mit den Baumpflanzungen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen möglich.

Bäume und Baumreihen
071251 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände
071252 Baumreihe, mehr oder weniger *geschlossen, jüngere Bestände*
071520 sonstige Einzelbäume
Mehr als 10 Jahre alte Baumreihen werden bereits den älteren Baumreihen zugeordnet, so auch die entlang der Stephanstraße gepflanzte ca. 20 Jahre alte Linden-Baumreihe, deren Biotopwert altersentsprechend mit mittel bewertet wird.
Die entlang des Verbindungswegs gepflanzten Bäume sind den jüngeren Baumreihen zuzuordnen. Sie befinden sich in einem guten Entwicklungs- und Pflegezustand, ihr Biotopwert ist aber bisher noch gering. Geringen Biotopwert haben bisher auch die drei Bäume, die im Rahmen des Vorhabens „MoaBogen“ auf dem Stadtplatz an der Ecke Stephan- / Birkenstraße gepflanzt worden sind.
Weitere Einzelbäume unterschiedlichen Alters mit mittlerem bis hohem Biotopwert sind als Straßenbäume (Birken) in der Birkenstraße und auf Privatgrundstücken an der Grenze des Geltungsbereichs vorhanden, deren Biotopwert mittel bis hoch ist.

<u>Hinweise auf geschützte Teile von Natur und Landschaft und Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange</u>
Der Baumbestand ist nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Hierzu gehören auch Ersatzpflanzungen unabhängig von deren Stammumfang.
Eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung hinsichtlich potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten (Fassaden- und Gebäudebrütern) erfolgte im Rahmen der örtlichen Begehung am 1. November 2016. Dabei gab es keinerlei Anhaltspunkte, die auf ortsfeste Niststätten für Vogelarten oder auf Fledermausquartiere an Fassaden oder auf Dachflächen hinweisen.
Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten können aufgrund der Lage und derzeitigen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Boden / Geologie / Wasser
Das Geländeniveau der angrenzenden Straßen liegt zwischen 34 und 35 m über NHN. Auf dem Baugrundstück liegt der tiefste Punkt des Geländes im Bereich der Anlieferung. Hier wurde das Gelände abgetragen. Ein entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender Fußweg sowie das rückwärtige Gebäude Stephanstraße Nr. 43 ist gegenüber der Gebäudeumfahrung bzw. den Anlieferungsbereich aufgeschüttet.

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet ist äußerst hoch[4]. Grundwasser tritt bei ca. 30 - 31 m ü. NHN[5] (ca.

4 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 22.02.2016.

4-5 m unter der Geländeoberfläche) auf. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei 34,1 m ü. NHN[6].

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Wasserwerk Tegel, Schutzzone III) befindet sich ca. 5 km vom Plangebiet entfernt[7].

Das Plangebiet liegt außerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die nächsten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete liegen an der Panke, nahe der Schulzendorfer Straßenbrücke, ca. 2 km vom Plangebiet entfernt[8].

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen über die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen hinaus keine zusätzlichen Anforderungen; das Plangebiet genießt lediglich geringe Schutzwürdigkeit. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina; beim Ausgangsmaterial handelt es sich um Trümmerschutt[9]. Aufgrund der Jahrzehnte langen gewerblichen Nutzungen und dem Neubau des „MoaBogens“ ist von einer sehr starken anthropogenen Beeinflussung der Böden auszugehen.

Klima / Luft

Der Umweltatlas[10] stellt den Geltungsbereich bezüglich der thermischen Situation als ungünstig dar. Luftaustauschbahnen (z. B. Kaltluftleitbahnen) sind im Umfeld nicht vorhanden.

Bezüglich der Luftschadstoffe ist der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße der am stärksten belastete Bereich im Umfeld des Plangebiets. Die Belastung auf diesem Straßenzug stellt sich unterschiedlich dar: Der Abschnitt nördlich des Plangebiets (Fahrtrichtung Westhafen / S-Bahnring) ist geringer belastet als der Abschnitt südlich des Plangebiets (Fahrtrichtung Innenstadt).

Der berechnete Jahresmittelwert für Feinstaub PM 2.5 lag im Jahr 2015 bei 19 - 21 µg/m^3. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (25 µg/m^3) wird unterschritten.[11]
Der Jahresmittelwert im Jahr 2015 für Feinstaub PM 10 wurde mit ca. 29 – 31 µg/m^3 berechnet[12]. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (40 µg/m^3) wird unterschritten.

Im Jahre 2015 betrug der berechnete Jahresmittelwert für die Belastung mit Stickoxiden (NO2) 32 – 39 µg/m^3. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (40 µg/m^3) wird unterschritten[13].

Lärm

<u>Verkehrslärm</u>

Die schalltechnisch dominierende Quelle ist der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße. Nahe der Straße können tagsüber Pegel (L_DEN) bis zu 69 dB(A) auftreten. Mit zunehmender Entfernung nehmen die Pegel ab. In einer Entfernung von 15 m liegen die Pegel unter 65 dB(A).[14]

5 FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2015 (Geologischer Atlas)“, Zugriff am 22.02.2016.
6 FIS-Broker Kartenanzeige „Zu erwartender höchster Grundwasserstand (zeHGW) (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.10.2017.
7 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“, Zugriff am 22.02.2016.
8 FIS-Broker Kartenanzeige „Überschwemmungsgebiete (vorläufige Sicherung)“, Zugriff am 10.03.2016.
9 FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 22.02.2016.
10 FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)“, Zugriff am 22.02.2016.
11 FIS-Broker Kartenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020 (Umweltatlas)“, Zugriff am 11.08.2016.
12 a.a.O. (Fußnote 11).
13 a.a.O. (Fußnote 11).
14 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 29.11.2017.

In der Nacht liegen die Pegel (L_N) direkt an der Putlitzstraße bei ca. 61 dB(A). Ab einer Entfernung von ca. 20 m sinken die Pegel auf 55 dB(A).[15]

Da die anderen Straßen im Umfeld des Plangebiets (Stephanstraße, Birkenstraße) keine Rolle im übergeordneten Straßennetz Berlin einnehmen, gehen von diesen Straßen deutlich geringere Schallemissionen aus.

Bei Erstellung der o. g. Lärmkarten befand sich der „MoaBogen“ in der Bauphase bzw. war erst kurz vorher errichtet worden. Die Berechnungen gehen daher von einem unbebauten Grundstück aus.

Zu den o. g. Pegeln ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmindizes L DEN und L Night basiert auf den entsprechend der EG-Umgebungslärmrichtlinie harmonisierten vorläufigen Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten (z. B. DIN 18005), die in Verbindung mit nationalen Berechnungsvorschriften (z.B. RLS-90) stehen, ist daher nur eingeschränkt möglich. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den strategischen Lärmkarten dennoch zur ersten Einschätzung herangezogen werden[16].

Die Pegel nahe der Straße liegen im Bereich der Gesundheitsgefährdung, der in der Literatur mit 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht angegeben wird.

Die DIN 18005, die schalltechnische Orientierungswerte bezüglich des Verkehrslärms enthält, gibt bezüglich der Schutzwürdigkeit von Sondergebieten eine Spanne an: Am Tage können die Orientierungswerte je nach konkreter Schutzwürdigkeit zwischen 45 und 65 dB(A) liegen. In der Nacht ist eine Spanne zwischen 35 und 65 dB(A) vorgesehen.
Bezüglich der Schutzwürdigkeit kann der „MoaBogen“ sowohl vor als auch nach der Umbauphase mit einem Gewerbegebiet bzw. mit einem Kerngebiet verglichen werden. Hier betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tage 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Diese Werte könnten im Einwirkbereich der Putlitzstraße überschritten werden.

Da die vorliegenden Daten des FIS-Brokers auf eine hohe Belastung durch Verkehrsgeräusche hindeuten, wurde ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass am Tage die Pegel durch den Verkehrslärm bis zu 59 dB(A) und nachts bis zu 51 dB(A) betragen[17]. Die Orientierungswerte werden insofern eingehalten; die Angaben aus der strategischen Lärmkarte waren zu hoch bemessen.

<u>Fluglärm</u>
Das Plangebiet liegt außerhalb einer Schutzzone und außerhalb der „Planungszone Fluglärmschutz“ des Flughafens Tegel[18]. Mit Fluglärm ist daher nicht zu rechnen.

<u>Gewerbelärm</u>
Die nächstgelegene gewerbliche Nutzung, die mit einer relevanten Schallentwicklung verbunden ist, ist die Ladezone eines PENNY-Lebensmittelmarktes in der Stephanstraße Nr. 30. Da beim Betrieb dieser Ladezone der Schutzanspruch der Wohnungen im selben Gebäude berücksichtigt werden muss, ist nicht davon auszugehen, dass die gewerblichen Schallemissionen im weiter entfernten Plangebiet des Bebauungsplans 1-103 VE relevant sind.

15 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 22.02.2017.
16 Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“, Mai 2017, S. 166.
17 Beratung Nr. 1255C-1.1, Schallimmissionsprognose EKZ, Akustik-Ingenieur-Büro Moll GmbH, Berlin, 23.03.2018, S. 8.
18 FIS-Broker Kartenanzeige „Fluglärmschutzbereiche 2009 (Umweltatlas)“, Zugriff am 22.02.2016.

Von den im „MoaBogen“ ansässigen Einzelhandelsbetrieben und vom Hotel gehen gewerbliche Schallemissionen aus. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Geräusche durch Kraftfahrzeuge, die das Parkhaus nutzen sowie um Geräusche durch die Anlieferung. In untergeordnetem Umfang treten auch Geräusche von haustechnischen Anlagen (z. B. Kühlanlagen, Lüftungen, etc.) in Erscheinung.

Zur Ermittlung der Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wurde ein Schallgutachten erstellt.

Sport- und Freizeitlärm
Im näheren Umfeld sind keine Sportanlagen vorhanden. Mit Sportlärm i. S. der SportanlagenlärmschutzVO ist daher nicht zu rechnen.

Ca. 50 m vom Plangebiet entfernt, im Kreuzungsbereich von Stephanstraße und Havelberger Straße, liegt die gewidmete Grünanlage „Stephanplatz“, in die eine Freizeitanlage (Bolzplatz) integriert ist. Von diesen Freizeitanlagen geht Lärm i. S. der Freizeitlärmrichtlinie aus. Da diese Anlage so betrieben werden muss, dass der Schutzanspruch der nahe gelegenen freien evangelischen Gemeinde (Stephanstraße Nr. 44) gewährleistet ist, ist das in größerer Entfernung zum Bolzplatz gelegene Plangebiet nicht von Schallemissionen des Bolzplatzes betroffen.

Soziale Infrastruktur / Grünflächen / Kita / Schulen / sonstige Anlagen
Ca. 50 m vom Plangebiet entfernt liegt die gewidmete Grünanlage „Stephanplatz“[19]. Hierbei handelt es sich um einen 1.330 m² großen Spielplatz, der auch als Grünanlage genutzt wird.

Die nächste Kita – Havelberger Straße Nr. 12 – liegt im selben Baublock wie das Plangebiet.

Beim nächst gelegenen Schulgebäude handelt es sich um die ca. 100 m entfernte Hedwig-Dohm-Oberschule (integrierte Sekundarschule) in der Stephanstraße Nr. 27.[20]

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Gebäude Stephanstraße Nr. 43. Das Gebäude wird von dem Verein „Bürger für den Stephankiez in Mitte (BürSte) e. V“. genutzt. Hier finden u. a. Mieter- und Rechtsberatungen sowie Kieztreffen statt. Eine bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung ist für dieses Gebäude nicht vorgesehen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne, Baunutzungsplan

Eine erste bauplanrechtliche Festsetzung für das Plangebiet erfolgte durch den im Jahr 1960 in Kraft getretenen Baunutzungsplan. In den Jahren 1966, 1977, 1989 und 2009 wurden nacheinander für das Plangebiet Bebauungspläne festgesetzt, wobei die Inhalte des neueren Plans, die des älteren jeweils außer Kraft setzten. Der Geltungsbereich dieser Bebauungspläne war im Wesentlichen identisch. Unterschiede ergaben sich lediglich beim Umfang der Einbeziehung öffentlicher Verkehrsflächen sowie bei der Einbeziehung des heutigen Kieztreffpunktes Stephanstraße Nr. 43.

Der **Baunutzungsplan** für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960, der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB galt, wies das Plangebiet als gemischtes Gebiet der

19 FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)“, Zugriff am 27.12.2016.
20 FIS-Broker Kartenanzeige „Standorte Öffentlicher Schulen“, Zugriff am 27.12.2016.

Baustufe V/3 aus. Zulässig waren 5 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 sowie eine Baumassenzahl von 6,0.

Der Bebauungsplan **II-62** vom 20.07.1965 setzte für das Plangebiet als Art der Nutzung Misch- und Gewerbegebiet fest. Teilflächen der Baugebiete waren als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Zulässig waren 5 Vollgeschosse. In den beiden Mischgebieten betrug die zulässige GRZ 0,3 und die GFZ 1,5. Im Gewerbegebiet betrug die GRZ 0,6 und die GFZ 2,0. Das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 lag nicht innerhalb des Geltungsbereichs; hier galt der Baunutzungsplan weiter fort.

Der am 19.12.1977 festgesetzte Bebauungsplan **II-108** änderte die bisherige Art der Nutzung - inklusive dem Gebäude Stephanstraße Nr. 43 - vollständig in Gewerbegebiet. Das Maß der Nutzung wurde dahingehend angehoben, dass in allen Teilflächen 5 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 zulässig waren.

Durch den am 08.02.1989 festgesetzten Bebauungsplan **II-108-1** wurde das bisherige Planungsrecht von der bisher gültigen BauNVO (1968) auf die Fassung von 1977 übergeleitet. Hierdurch hat sich im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben verändert; die bisherigen Zulassungsmöglichkeiten wurden erschwert.

Der gegenwärtig gültige Bebauungsplan **1-12,** festgesetzt am 21.07.2009, setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest. Das Sondergebiet dient vordringlich der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 15.000 m². Von dieser Fläche dürfen bis zu 6.000 m² für zentrenrelevante Sortimente verwendet werden. 4.000 m² der zentrenrelevanten Sortimente dürfen durch großflächige Betriebe eingenommen werden. Darüber hinaus sind Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen zulässig. Im Plangebiet ist eine Geschossfläche von 50.900 m² zulässig.

2.4.2 Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien

Der derzeit geltende Bebauungsplan 1-12 setzte entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße eine Straßenbegrenzungslinie fest, die erstmalig am 20.07.1965 förmlich festgesetzt wurde.

Förmlich festgesetzte Baufluchtlinien wurden zwischenzeitig durch die im vorigen Kapitel genannten Bebauungspläne ersetzt.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für Kraftfahrzeuge über die Stephanstraße und die Birkenstraße erschlossen. Über die Stephanstraße können anliefernde LKW auf das Grundstück gelangen; über die Birkenstraße kann das Grundstück wieder verlassen werden. Über die Birkenstraße erfolgt auch die Ein- und Ausfahrt für PKW.

Der Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße ist Teil des Fahrradroutenhauptnetzes. Die Birkenstraße sowie die Stephanstraße sind bezüglich des Fahrradverkehrs als Bestandteil des Nebennetzes zu klassifizieren.[21]

Der Haupteingang für fußläufig das Plangebiet erreichende Benutzer und Besucher befindet sich an der westlichen Spitze des Grundstücks, im Kreuzungsbereich von Stephan-, Birken und Stromstraße. Die derzeitige Hotelnutzung wird fußläufig durch einen separaten nördlichen Eingang an der Stephanstraße erschlossen. Das Gebäude verfügt darüber hinaus über zahlreiche weitere Nebeneingänge.

21 FIS-Broker Kartenanzeige „Übergeordnetes Fahrradroutennetz“, Zugriff am 05.10.2017.

Über die ca. 150 m entfernte U-Bahnstation „Birkenstraße“ und die ca. 500 m entfernte S- und U-Bahnstation „Westhafen“ ist das Plangebiet an das öffentliche Schienennetz angebunden. In der Putlitzstraße verkehrt die Nachtbuslinie N9. In den angrenzenden Straßen verkehren weitere Buslinien.

Eine Anbindung an das Schienennetz der Bahn ist über den ca. 1,5 km entfernten Hauptbahnhof gegeben.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlich nutzbarer Fußweg, der das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 erschließt sowie Fußgängern eine Querung des Blocks ermöglicht.

Im Zusammenhang mit den geplanten Umbaumaßnahmen ist es möglich, dass sich der vom „MoaBogen“ ausgehende Verkehr verändert. Zur Ermittlung der künftigen Verkehrsentwicklung wurde daher ein Verkehrsgutachten erstellt[22]. Die vom Verkehrsgutachter ermittelten Daten dienen dem Schallgutachten als Datengrundlage.
Darüber hinaus wurde durch das Verkehrsgutachten geprüft, ob das anliegende Straßennetz immer noch ausreichend leistungsfähig ist oder ob durch die geplanten Umbaumaßnahmen mit Störungen im Verkehrsfluss zu rechnen ist.
Das Gutachten geht davon aus, dass jeden Tag ca. 1.040 Kraftfahrzeuge in das Plangebiet fahren und es auch wieder verlassen. Täglich wird daher von 2.074 Fahrten ausgegangen. Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen, dass der Verkehrsablauf an allen angrenzenden Straßenkreuzungen nahezu ungehindert ist. Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen.

Die Errichtung des „MoaBogen“ wurde planungsrechtlich durch den 2009 festgesetzten Bebauungsplan 1-12 ermöglicht. Das seinerzeit erstellte Verkehrsgutachten, dem ein höherer Anteil an Einzelhandel zugrunde lag, ging noch von 5.630 Fahrten aus. Das Gutachten attestierte den umliegenden Straßenräumen die notwendige Leistungsfähigkeit für den prognostizierten Verkehr.
Die vom Bebauungsplan 1-103 VE vorgesehenen Festsetzungen, die einen geringeren Anteil an Einzelhandelsflächen vorsehen, tragen insofern zu einer Reduzierung des Verkehrs bei.

2.6 Technische Infrastruktur

Innerhalb des angrenzenden öffentlichen Straßenraums sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Anlagen können im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit genutzt werden.

2.7 Altlasten

Nach Einstellung des wesentlichen Betriebsteiles der ehemaligen Brotbäckerei wurde im Jahr 1995 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, da früher im Plangebiet für die zahlreichen Lieferfahrzeuge der Brotbäckerei u. a. eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt und eine Waschanlage betrieben wurde. Im Ergebnis konnten keine signifikanten branchenspezifischen Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden.

Im Zuge der Grundstücksberäumung im Jahr 2004 sowie der anschließenden Neubebauung mit dem Einkaufszentrum „MoaBogen“ wurde das Gelände ausgekoffert. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge dieser Maßnahmen sämtliche evtl. noch vorhandenen Bodenkontaminationen beseitigt wurden.

22 Verkehrsuntersuchung MOA Bogen, Abschlussbericht, LK Argus GmbH, Berlin, 16.11.2017.

2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Bau- oder Gartendenkmäler und keine Denkmalensembles vorhanden[23]. Naturdenkmale[24] sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler[25] innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

Bei einem nahe dem Gebäude Stephanstraße Nr. 43 aufgestellter Brunnen handelt es sich um den aus dem Jahr 1987 stammenden „Paech-Brunnen“. Der Brunnen stand früher im Kreuzungsbereich Birkenstraße / Stephanstraße und wurde im Zuge der Baumaßnahmen um das Jahr 2010 auf seinen heutigen Standort versetzt. Es handelt sich bei diesem Brunnen jedoch nicht um ein Denkmal im denkmalrechtlichen Sinn.

Im Umfeld des Plangebiets sind einige Baudenkmäler vorhanden. Innerhalb des Blocks befindet sich auf dem Stephanplatz eine Bedürfnisanstalt aus dem Jahr 1899, die als Baudenkmal geschützt ist. Bei dem Wohnhaus Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31 handelt es sich ebenfalls um ein Baudenkmal. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen die Gebäude Birkenstraße Nr. 53, 54 und 55 unter Denkmalschutz.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007[26] (**LEPro 2007**) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest.
Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (**LEP B-B**)[27], Festlegungskarte 1, liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommune großen Spielraum hat. Entsprechend des Ziels der Raumordnung 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B soll die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Raum gelenkt werden.
Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte 2 nicht innerhalb eines städtischen Kernbereichs i. S. des Grundsatzes 4.8 Abs. 3 LEP B-B. Der städtische Kernbereich „Turmstraße“ ist ca. 0,5 km vom Plangebiet entfernt.

Der **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan** kennzeichnet den direkt angrenzenden Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Diese Verkehrsanlage ist gemäß textlicher Darstellung 1 zu erhalten.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.05.2016 ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Außerdem wurde mitgeteilt, dass die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt wurden. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (4.1 LEP B-B) wird berücksichtigt. Da die zulässige Einzelhandelsnutzung am Standort nicht über das bisherige planungsrechtlich zulässige Maß hinausgeht, steht der Grundsatz 4.8 LEP B-B der Planung nicht entgegen.

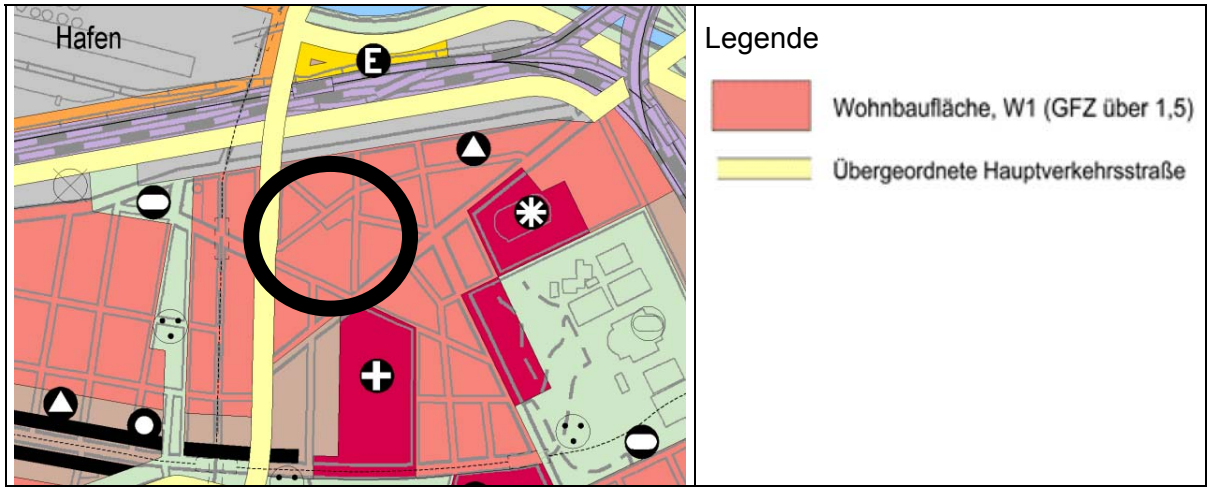
23 FIS-Broker Kartenanzeige „Denkmalkarte Berlin“, Zugriff am 23.02.2016.
24 gemäß Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen in Berlin vom 02. März 1993.
25 FIS-Broker Kartenanzeige „Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale (AISBer)“, Zugriff am 23.02.2016.
26 LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007.
27 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in Kraft getreten 15.05.2009 (GVBl. S. 182).

Ab Ende Februar 2015 wurde eine **Evaluierung der Landesplanung** durchgeführt. An der Befragung zur Evaluierung konnten die Landkreise, Städte und Gemeinden sowie die Berliner Bezirke teilnehmen. Im Ergebnis soll der LEP B-B geändert werden und durch den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)** ersetzt werden. Im gegenwärtigen Entwurf[28], der im Februar und März 2018 öffentlich ausgelegt wurde, wird das Plangebiet als Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung dargestellt. Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel liegt das Plangebiet innerhalb eines Zentralen Ortes (Metropole Berlin); hier ist großflächiger Einzelhandel gemäß Ziel Z. 2.6 (Konzentrationsgebot) zulässig.

Bezüglich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel sind im gegenwärtigen Entwurfsstand des LEP HR zudem folgende weitere Ziele der Raumordnung für das Plangebiet 1-103 VE relevant:
Zu berücksichtigen ist das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot (Ziel Z 2.7). Die geplante Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel leitet sich im vorliegenden Planverfahren u. a. aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte ab. Es ist somit nicht von negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte auszugehen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot findet im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung.
Relevant ist zudem das Integrationsgebot (Ziel Z 2.13), nach dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Das vorliegende Plangebiet liegt gemäß StEP Zentren am Rande des Stadtteilzentrums Turmstraße sowie am Rande eines „zentrentragenden Stadtraums mit ausgeprägter Urbanität.
Darüber hinaus handelt es sich bei dem „Moa-Bogen“ um eine vorhandene genehmigte Einzelhandelseinrichtung, deren Verkaufsfläche mit der vorliegenden Planung nicht erhöht wird (siehe Ziel Z. 2.13 (3)). Das Integrationsgebot wird durch die vorliegende Planung nicht verletzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin[29] ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.
Aufgrund der Lage an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie aufgrund der geplanten Einzelhandelsfläche berührt das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 Nr. 2 und 7 AGBauGB.



FNP Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet)

28 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, LEP HR, 2. Entwurf vom 19.12.2017
29 FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Landschaftsprogramm für Berlin[30]

Laut dem Teilplan „Biotop- und Artenschutz“[31] liegt das Plangebiet im Innenstadtbereich. Der Teilplan benennt folgende Ziele und Maßnahmen:
- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen und Höfen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach-, Fassadenbegrünung)
- Kompensation bei baulichen Verdichtungen
- Verwendung stadttypischer Pflanzen

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“[32] stuft das Plangebiet als bebauter Bereich III ein. Es werden folgende Ziele und Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Bereichen benannt:
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

Laut Teilplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“[33] liegt das Plangebiet im „Ausgleichssuchraum Innenstadt“. Es wird bezüglich des Ausgleichspotenzial – wie nahezu die komplette Innenstadt – mit der Signatur „prioritäre Flächen und Maßnahmen“ gekennzeichnet.

Im Teilplan „Landschaftsbild“[34] wird das Plangebiet als Innenstadtbereich gekennzeichnet. Der Teilplan benennt die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen:
- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenbäume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden und Stadtplätzen und Vorgärten,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Gewässern, Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden,
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen, Begrünen von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z. B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Der Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“[35] stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt auf Anpassung an den Klimawandel dar. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden benannt:
- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelungen,

30 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (Abl. Nr. 24, 17.06.2016, S. 1314).
31 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz (Programmplan)“, Zugriff am 11.08.2016.
32 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan)“, Zugriff am 11.08.2016.
33 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“, Zugriff am 11.08.2016.
34 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Landschaftsbild (Programmplan)“, Zugriff am 11.08.2016.
35 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt/Umweltschutz (Programmplan)“, Zugriff am 11.08.2016.

- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der Vorsorgegebiete „Klima“ und „Luftreinhaltung“.

Landschaftsplan „Moabiter Insel“

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans II L-10 „Moabiter Insel“[36]. Der Landschaftsplan trat am 13. April 1997 in Kraft. Für das Bebauungsplangebiet setzt der Landschaftsplan einen BFF (Biotopflächenfaktor) von 0,4 und für das Grundstück Birkenstraße Nr. 22a, das zum Zeitpunkt der Festsetzung mit einem Wohngebäude bebaut war, einen BFF von 0,6 fest. Die textliche Festsetzung Nr. 6 formuliert die Voraussetzung für eine mögliche Minderung des BFF. Danach vermindert sich der Biotopflächenfaktor auf 0,3, soweit das Grundstück beispielsweise ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderer kerngebietstypischen Nutzungen genutzt werden soll.

Der für das Plangebiet relevante Biotopflächenfaktor von 0,3 konnte bei Errichtung des „MoaBogen“ im Wesentlichen durch eine extensive Dachbegrünung von 4.000 m² erbracht werden. Darüber hinaus wurden Baumpflanzungen, wasserdurchlässiger Aufbau von Befestigungen sowie Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Auch bei den geplanten Umbaumaßnahmen werden die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans dafür Sorge tragen, dass der unverändert gebliebene Biotopflächenfaktor auch weiterhin eingehalten werden muss.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der **StEP Industrie und Gewerbe**[37] trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die am nächsten gelegenen Flächen, für die Aussagen getroffen werden, befinden sich entlang des Straßenzugs Erna-Samuel-Straße / Ellen-Epstein-Straße. Diese werden im StEP als „Gewerbliche Bauflächen des FNP“ gekennzeichnet.
Angesichts des städtischen Wachstums und der zunehmenden Flächenkonkurrenzen aktualisiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen derzeit den StEP Industrie und Gewerbe. Die Neufassung soll Ende 2018 durch den Senat beschlossen werden. Entwürfe der Neufassung liegen z. Z. noch nicht vor.

Der **StEP Wohnen 2025**[38] trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Es wird lediglich auf ein direkt angrenzendes Quartiersmanagement-Gebiet (Moabit Ost) hingewiesen.
Gegenwärtig wird der StEP aktualisiert. Es ist beabsichtigt, den StEP Wohnen 2030 zum Jahresende 2018 durch den Senat beschließen zu lassen.

Der **StEP Verkehr**[39] stellt im Bestand 2015 den angrenzenden Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dar. Der westlich des Plangebiets gelegene Abschnitt der Birkenstraße wird als Ergänzungsstraße dargestellt. Die Ergänzungsstraße dient der Anbindung des Straßenzuges Ellen-Epstein-Straße / Erna-Samuel-Straße an die Stromstraße. Die Einstufungen werden auch in der Planung 2025 beibehalten.

36 Verordnung über die Festsetzung vom 27. März 1997, GVBl. S. 266.
37 FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Konzept“, Zugriff am 23.02.2016.
38 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat 1A, Berlin, Juli 2015.
39 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung VII, Berlin, März 2011.

Das Plangebiet liegt gemäß dem **StEP Zentren 3**[40] am Rande des Stadtteilzentrums Turmstraße sowie am Rande eines „zentrentragender Stadtraums mit ausgeprägter Urbanität“[41]. Seit der Erstellung des StEP Zentren 3 haben sich verschiedene Rahmenbedingungen verändert (z. B. Bevölkerungsentwicklung). Das Land Berlin überprüft gegenwärtig, inwiefern die Zielstellungen und Inhalte des StEP Zentren 3 zu aktualisieren sind. Aktuell ist davon auszugehen, dass sich für das Umfeld des Plangebiets keine relevanten Änderungen ergeben. Die nahe gelegene Turmstraße wird weiterhin als Stadtteilzentrum dargestellt. Diese Zielstellung des StEP Zentren 3 wird dadurch gestärkt, dass sich weite Teile der Turmstraße zwischen der Beusselstraße und der Rathenower Straße zugleich im Sanierungsgebiet „Turmstraße“ befinden (11. VO zur Festsetzung von Sanierungsgebieten 15.03.2011), welches nach wie vor als wesentliches Sanierungsziel die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels auch im Stadtteilzentrum Turmstraße vorsieht.

Auch bei den angrenzenden Zentren ergeben sich keine Veränderungen. Es sind keine neuen zentralen Bereiche bzw. Veränderungen in der Einstufung der bestehenden Zentren geplant.[42]

Der **StEP Klima**[43] stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Das Plangebiet wird in den Karten 01, 02 und 03 (Bioklima) als Bereich klassifiziert, der von Wärmebelastung betroffen ist. Es ist Teil eines prioritären Handlungsraums.
Das Plangebiet ist empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang (Karte 04). Bezüglich der Stadtbäume im Siedlungsraum besteht aktuell prioritärer Handlungsbedarf (siehe Karte 05). Es sollen Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden (Karte 06).
Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsraums mit einem hohen Versiegelungsgrad (Karte 07). Der Anteil der unbebaut versiegelten Fläche (nicht durch Hauptanlagen versiegelt) im Block wird überschlägig mit 40-50 % (Karte 08) dargestellt, der Siedlungsbereich ist hoch versiegelt (Karte 09). Der Stauraum in der Mischwasserkanalisation soll erweitert und optimal bewirtschaftet werden (Karte 10).
Das Plangebiet hat keine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher (Karte 11).
Laut Aktionsplan (Karte 12) ist das Plangebiet Teil des Aktionsprojektes „Moabit / Turmstraße“. Die im StEP benannten Aktionsprojekte leiten sich nicht unmittelbar aus dem Analyse- und Entwicklungsprozess des StEP Klima ab, greifen aber seine Programmatik auf und machen diese anschaulich. Angeregt werden Wassermanagement, Stadtbäume, Entsiegelung, klimagerechte Gebäudesanierung, Solaranlagen, Hofbegrünung, erhöhte Aufenthaltsqualität im Straßenraum, behutsame Neugestaltung von Ottopark und Kleinem Tiergarten.

Der StEP Klima wird vom **StEP Klima KONKRET** ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

40 Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung I, Stadt- und Freiraumplanung Berlin, März 2011.
41 a.a.O. (Fußnote 40), Abb. 5 “Zentrentragende Stadträume”.
42 Stadtentwicklungsplan 3 – Statusbericht 2016, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Juli 2016, S. 11.
43 Stadtentwicklungsplan Klima, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, Berlin, August 2011.

Das Plangebiet und dessen Umfeld werden als „Räume mit besonderer Wärmebelastung am Tage 2050“ klassifiziert.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk Innere Stadt
Im Planwerk Innere Stadt[44] wird der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand dargestellt.

Lärmminderungsplanung
Da der Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärmminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung 2008[45] konkretisierend dargestellten zwölf Konzeptgebiete. Es ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärmminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) soweit wie möglich vermieden werden.

Auch die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans[46] trifft keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.
Bezüglich der Lärmbetroffenheit von Anwohnern ist der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße Teil des „Hotspot-Untersuchungsnetzes“ (vgl. Abb. 23).
Die Putlitzstraße wird bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo 30-Konzeption nachts (vgl. Abb. 29) in die 2. Priorität eingeordnet.
Straßenbahnen sowie Bahnstrecken mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Erst nördlich der Putlitzbrücke bzw. im Umfeld des Hauptbahnhofes sind solche Anlagen vorhanden. Belästigungen durch diese Lärmquellen treten nicht auf (Abb. 15 und 34).
Die Putlitzstraße wird so eingeschätzt, dass das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltschichten (Korrekturwert DStrO, Abb. 26) bis 1 - 2,5 dB(A) beträgt.

Luftreinhalteplan
Der Luftreinhalteplan[47] trifft keine konkreten Aussagen für das innerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden im Luftreinhalteplan formuliert[48]:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 1.1).
  Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 1.2).
  Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.

44 FIS-Broker Kartenanzeige „Planwerk Innere Stadt Berlin 2010“, Zugriff am 23.02.2016.
45 Lärmminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, November 2008
46 Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin, 16. Dezember 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung IX.
47 Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
48 Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 142ff.

- Grün in der Straße (Maßnahme M 1.3).
  Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken.
- Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren (Maßnahme 1.5)
  Mit Bezug auf den StEP Zentren wird angemerkt, dass die Reduzierung von motorisierten Einkaufsverkehren einen Beitrag zur Luftreinhaltung leisten kann.
- Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 1.6).
  Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

Quartiersmanagement
Das Plangebiet ist nicht Teil eines Quartiersmanagement-Gebiets. In unmittelbarer Nähe, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Birkenstraße, liegt das QM-Gebiet „Moabit-Ost“. Das 64,32 ha große Gebiet wurde im Jahr 2009 eingerichtet.

Das Quartiersmanagement Moabit-Ost sieht seine Handlungsschwerpunkte in den folgenden Feldern:[49]
- Handlungsfeld Bildung, Ausbildung,
- Handlungsfeld Nachbarschaft,
- Handlungsfeld Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner sowie
- Handlungsfeld Öffentlicher Raum.

Ein indirekter bauleitplanerischer Bezug der o. g. Handlungsbedarfe mit dem Plangebiet ergibt sich durch den Kieztreffpunkt Stephanstraße Nr. 43. Das von dem eingetragenen Verein „BürSte“ genutzte Gebäude erfüllt trotz seiner Lage außerhalb des QM-Gebiets eine Funktion für das Handlungsfeld „Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner“.

3.6 Sanierungsgebiet, Erhaltungsverordnungen, Aktive Zentren

Förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete und Milieuschutzsatzung
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets. Das am nächsten gelegene Gebiet ist das ca. 150 m entfernte Sanierungsgebiet „Turmstraße“, das mit Verordnung vom 15.03.2011 festgesetzt wurde. Die dortigen Entwicklungsschwerpunkte sind die Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums als vielfältiger und funktionsfähiger Einkaufs- und Versorgungsstandort, Stärkung der öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung, Stabilisierung des Wohnstandortes und Wohnumfeldes, Verbesserung von Spielplätzen sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen. Die Sanierungsmaßnahmen sollen in einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist seit dem 25.05.2016 Bestandteil einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Ziel dieser sog. „Milieuschutzsatzung“ ist der Schutz der örtlichen Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Auf diese Weise soll eine gravierende Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vermieden werden. Da das Plangebiet nicht dem Wohnen dient, wirken sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Umfeld aus.

Ehemaliges Sanierungsgebiet und ehemalige Milieuschutzsatzung
In der Vergangenheit lag das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungsverordnung. Die im Jahr 1991 in Kraft getretene Milieuschutzsatzung Stephankiez wurde 2007 aufgehoben.

Das Plangebiet war darüber hinaus früher Bestandteil eines Sanierungsgebiets. Die Verordnung über das Sanierungsgebiet Stephankiez war zwischen 1995 und 2007 gültig. Der

49 Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015, QM Moabit-Ost, Mai 2015.

letzte Stand des Rahmenplans[50] kennzeichnete das Plangebiet als „Fläche mit gewerblicher Nutzung“ sowie als „Gebiet mit Neuordnungsbedarf“. Eine heute vorhandene Durchwegung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zwischen Birkenstraße und Stephanstraße wurde im damaligen Rahmenplan als „Blockquerung“ dargestellt.

Aktives Stadtzentrum Turmstraße
Die nahegelegene Turmstraße ist seit Ende des Jahres 2008 Bestandteil des Fördergebiets im Bund-Länder-Programm “Aktive Stadt- und Ortsteilzentren”. Sie soll als urbanes Stadtteilzentrum mit vielfältigen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten weiterentwickelt werden. Hierbei soll die Straße u. a. in ihrer Eigenschaft als Geschäftsstraße gestärkt werden.
Mit räumlichem Bezug zum vorliegenden Plangebiet soll u. a. die nahe gelegene Kita Havelberger Straße Nr. 22“ bis Ende 2018 saniert werden.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

In der Bereichsentwicklungsplanung (BEP, BVV-Beschluss vom 18.06.2009) wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung wird durch sektorale Pläne ergänzt, deren Inhalte den folgenden Absätzen entnommen werden können.

Der Fachplan Grün- und Freiflächen beinhaltet für den Geltungsbereich keine Darstellungen. Der in der Nähe gelegene Spielplatz am Stephanplatz wird als „öffentlicher Spielplatz“ gekennzeichnet.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte (Stand: September 2009, BVV-Beschluss vom 18.11.2011) stellt das Plangebiet als „Nahversorgungszentrum Birkenstraße“ dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts war das Einkaufszentrum „MoaBogen“ allerdings noch nicht in Betrieb gegangen.
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird das Plangebiet als Standort beschrieben, der sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage für ein Nahversorgungszentrum im dicht besiedelten Stephankiez eignet. Ein Problem stellt dabei jedoch der geringe Abstand zum Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße dar. Bis zur Turmstraße selbst beträgt der Abstand ca. 630 m. Wird das Besondere Stadtteilzentrum jedoch – wie damals geplant und empfohlen – um das frühere Gelände der Schultheiss-Brauerei erweitert, so beträgt der Abstand nur noch ca. 350 m. Es besteht daher die Gefahr, dass die beiden Standorte unmittelbar in Konkurrenz zueinander treten könnten, was letztlich zu einer Schwächung beider Standorte führen würde.
Als Lösung wurde damals eine „Aufgabenteilung“ der beiden Standorte empfohlen: Während der heutige „MoaBogen“ zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt und auf eine entsprechend ausgerichtete Verkaufsfläche (zentrenrelevante Sortimente max. ca. 6.000 m², ansonsten nur nichtzentrenrelevante Sortimente) begrenzt werden sollte, sollten umgekehrt die Angebote auf dem Schultheiss-Gelände im Sinne einer Stärkung der Turmstraße einen hohen Anteil der sog. „übrigen zentrenrelevanten Sortimente“ enthalten.

Der Fachplan soziale Infrastruktur (Bestandsplan) – Stand 07.08.2014 – trifft für das Plangebiet keine Darstellungen. Die benachbarte Kita sowie der benachbarte Spielplatz werden entsprechend ihrer Nutzung als „Kita (Eigenbetrieb)“ bzw. als „Spielplatz“ und „Grünfläche“ dargestellt.

Der Fachplan Wohnen (Wohnbaupotenzialstudie für Berlin Mitte, Stand 12.09.2014) stellt das Plangebiet in einigen Kartenwerken (z. B. Karte 3) als „Zentrum (Stadtteilzentrum, Nahversorgungs- und Ortteilzentrum)“ dar. Wohnbaupotenziale werden im Plangebiet nicht gesehen.

50 Berlin Mitte – Rahmenplan Sanierungsgebiet Stephankiez, S.T.E.R.N. Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung, Stand 31.12.2006.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Planungsrecht der gegenüberliegenden Straßenseite der Stephanstraße wird durch den am 24.01.1962 festgesetzten Bebauungsplan **II-14** vorgegeben. Als Art der baulichen Nutzung wurde im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; Randbereiche, z. B. der Kreuzungsbereich Stephanstraße / Putlitzstraße, wurden als Kerngebiet festgesetzt.

Nordöstlich vom Plangebiet wurde am 11.04.1964 der Bebauungsplan **II-32** festgesetzt. Dieser Bebauungsplan dient u. a. der planungsrechtlichen Sicherung des Spielplatzes am Stephanplatz. Das Grundstück einer heutigen Kita wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan **II-A** vom 09.07.1971 wurden einige Festsetzungen der Bebauungspläne II-14 und II-32 auf die BauNVO i. d. F. von 1968 übergeleitet.

Das direkt angrenzende Grundstück Stephanstraße Nr. 44 (Kirche der freien evangelischen Gemeinde Moabit) sowie die ebenfalls direkt angrenzenden Grundstücke Havelberger Straße Nr. 24-31 und Birkenstraße Nr. 17-21 liegen nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken beurteilt sich nach dem **Baunutzungsplan**. Der Baunutzungsplan setzt hier ein gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 fest.

3.9 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

3.10 Sonstiges

Baulasten und Grunddienstbarkeiten
Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit (Traufrecht) zugunsten des Grundstücks Stephanstraße Nr. 44 eingetragen: Von diesem Grundstück darf Regenwasser in das Plangebiet abgeführt werden.

Außerdem ist zugunsten eines Energieversorgers (Vattenfall) ein „Netzstationsrecht“ als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die den dauerhaften Betrieb einer Netzstation sichert.

Im Baulastenverzeichnis weist für die Fläche C des Plangebietes eine Eintragung auf, nach der die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht
Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht[51]. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG 06) „Volkspark Rehberge“, ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“[52] ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Wesentliches Ziel ist es, dass die Kosten für Maßnahmen der sozialen Infrastruktur in einem angemessenen Umfang auch durch den jeweiligen Projektträger mitgetragen werden.

51 FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000) (Umweltatlas)“, Zugriff am 23.02.2016.

52 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, April 2015.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll den Umbau eines Geschäftsgebäudes ermöglichen; die geplante Vergrößerung eines Hotels soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Schaffung von Wohnraum ist nicht Gegenstand der Planung; das „Berliner Model“ ist aus diesem Grund bezüglich der Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht anzuwenden.

Ein weiteres Ziel des „Berliner Modells“ ist es, dass sich der Projektträger zur Übernahme der entstehenden Planungs-, Gutachter- und sonstigen Verfahrenskosten verpflichtet. Diese Vorgabe wird beachtet; der Begünstigte der Planung übernimmt diese Kosten vollumfänglich gemäß den Regelungen des zwischen Berlin und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrages.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf dem Plangebiet stand ab Beginn des 20. Jahrhunderts eine Brotback-Fabrik. Der Backbetrieb der damaligen Paech-Brot Bäckerei wurde 1993 eingestellt, die Baulichkeiten wurden aber weiterhin als Auslieferungsstandort genutzt. Ab 1997 wurden erste Konzepte zur Nachnutzung des Areals erarbeitet. Nachdem diese in den folgenden Jahren konkretisiert wurden, folgte im Oktober 2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1-12. Vorgesehen war die Errichtung eines Gebäudes, das nahezu ausschließlich dem Einzelhandel dienen sollte. Andere Nutzungen waren lediglich untergeordnet bzw. hatten ergänzenden Charakter. Der Bebauungsplan wurde im Juli des Jahres 2009 festgesetzt und stellt bis zur Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans 1-103 VE das gültige Planungsrecht dar. Als Art der Nutzung ist im Bebauungsplan 1-12 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche über 15.000 m² und 600 Stellplätze. Von der Verkaufsfläche dürfen maximal 6.000 m² für zentrenrelevante Sortimente verwendet werden, die restlichen Flächen dagegen für nichtzentrenrelevante Nutzungen – z. B. Baumarkt, Gartencenter, Möbelmarkt – verwendet werden. Andere Nutzungen, beispielsweise Hotels, sind ebenfalls zulässig. Damit die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gewahrt bleibt, musste der Standort flächenmäßig von Einzelhandelsbetrieben dominiert werden.

Im Jahre 2010 wurde das Geschäftshaus „MoaBogen“ eröffnet. Bei Betriebsbeginn waren lediglich ca. 4.200 m² Verkaufsfläche vermietet, die im Wesentlichen von einem Lebensmittelmarkt in Anspruch genommen wurden. Für die restliche Einzelhandelsfläche, die insbesondere im 1. Obergeschoss vorgesehen war, fanden sich keine Interessenten. Seit Betriebsbeginn des Geschäftshauses trug neben dem ansässigen EDEKA-Markt das Hotel „MOA“ mit seinen ca. 200 Zimmern als Ankermieter wesentlich zum Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Der Standort stellte sich daher weniger als Einkaufszentrum dar, sondern vielmehr als gemischt genutztes Geschäftsgebäude.

In den folgenden Jahren zeigte sich, dass dauerhaft kein Interessent für die planungsrechtlich noch zulässigen Einzelhandelsflächen gefunden werden konnte, da für die zumeist nicht-zentrenrelevanten Sortimentsflächen im Umfeld kein Bedarf bestand:
An der Ellen-Epstein-Straße, ca. 800 m von Plangebiet entfernt, eröffnete um 2010 ein Baumarkt mit Gartencenter. In diesem Segment ist ein ausreichendes Angebot im Umfeld vorhanden.
Nachfragen von Möbelmärkten liegen nicht vor: Anbieter aus diesem Bereich (z. B. IKEA) fragen zumeist Verkaufsflächen ab 20.000 m² nach, die der „MoaBogen“ nicht nachweisen kann. Zudem wollen diese Anbieter oftmals auch in einem großen Umfang zentrenrelevante Waren als Randsortiment anbieten. Dies ist jedoch planungsrechtlich im „MoaBogen“ nicht möglich. Es ist daher in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, dass die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche ausgeschöpft werden kann.

Im Bereich des Hotel-Gewerbes hat sich die Nachfrage seit Festsetzung des Bebauungsplans 1-12 hingegen deutlich erhöht. Das im „MoaBogen“ ansässige Hotel plant daher, seine Zimmerzahl von derzeit ca. 200 auf ca. 350 zu erhöhen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Verfügbarkeit von Flächen eignet sich der Standort auch für Konferenzen und Tagungen. Diese Nutzungen sind bereits schon jetzt im Gebäude vorhanden, doch sollen sie flächenmäßig erweitert werden.

Der Grundstückseigentümer ist im Jahre 2016 an den Bezirk Mitte herangetreten, um die Möglichkeiten zum Umbau des Gebäudes abzustimmen. Das zuständige politische Gremium (Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne) wurde am 24.02.2016 informiert.

Da die Umbauabsichten des Grundstückeigentümers sowohl innerhalb der Verwaltung als auch auf Seiten der Politik positiv aufgenommen wurden, kam es am 27.09.2016 vom Bezirksamt zum Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan 1-103 VE.

Eine zeichnerische Darstellung der vom Grundstückseigentümer vorgesehenen Planung kann den Anlagen der Begründung (S. 53 f) entnommen werden.

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB) erstellt. Zuerst sollen die eingehenden Hinweise in Bezug auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausgewertet werden.

In der gegenwärtigen Entwurfsfassung der Begründung können umweltbezogene Informationen im Wesentlichen dem Kapitel I.2.3 „Städtebauliche Situation und Bestand“ (S. 5) entnommen werden.

Den Anlagen der Begründung kann eine zeichnerische Darstellung der Biotoptypen im Plangebiet entnommen werden (siehe S. 55).

III. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den städtebaulichen Überlegungen des Grundstückseigentümers. Eine zeichnerische Darstellung kann den Anlagen der Begründung (S. 53 f) entnommen werden.

Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung berücksichtigt sowohl das bereits vorhandene Hotel als auch den vorhandenen Einzelhandel. Die geplante Errichtung von Einzelhandel und die Erweiterung des Hotels sowie des dazugehörigen Veranstaltungs- und Tagungsbereichs werden ebenfalls durch diese Zweckbestimmung abgedeckt.

Verkehrsflächen
Die angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Birkenstraße und Stephanstraße) werden zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Birkenstraße wird darüber hinaus bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31 in den Geltungsbereich einbezogen. Auf diese Weise überlagert der vorliegende Bebauungsplan vollständig den Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplans 1-12.

Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzten Nutzungsmaße ermöglichen den Weiterbetrieb bzw. den Umbau des Geschäftsgebäudes „MoaBogen“ sowie den Erhalt des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43. Vom Baugrundstück können ca. 80 % durch Gebäude versiegelt werden. Berücksichtigt man zusätzlich die bereits bestehende Versiegelung durch Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, einer Kfz-Umfahrung etc., so bleibt der bereits erreichte Wert der Versiegelung von 93 % unverändert.

Die zulässige Geschossfläche von 50.900 m² entspricht einer Geschossflächenzahl von 3,49. Hierzu ist anzumerken, dass nicht nur die gewerblichen Nutzungen, sondern auch die Stellplätze innerhalb des Parkhauses auf die zulässige Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen. Die Festsetzungen greifen die bisher zulässigen Nutzungsmaße auf.

Die zulässige Oberkante von bis zu ca. 26,7 m über Gelände sowie ergänzende Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten verändern geringfügig die bisher zulässige Bauhöhe, da die geplanten Umbaumaßnahmen geringfügige Veränderungen bezüglich der Dachaufbauten nötig machen. Damit die Aufbauten vom Straßenraum aus optisch nicht erkennbar sind wird künftig festgesetzt, dass diese mindestens 2,5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten müssen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass die bauliche Hauptanlage direkt entlang dem öffentlichen Straßenraum errichtet werden kann. Hierdurch wird die Struktur der umgebenden Blockrandbebauung aufgegriffen. Entlang der seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Abstand einzuhalten. Die Baugrenzen – kombiniert mit der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen – tragen dafür Sorge, dass zu den Grundstücksnachbarn die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche von 0,4 H einzuhalten ist.

Stellplätze
Insgesamt sind im Plangebiet maximal 475 Stellplätze zulässig, von denen maximal 25 Stellplätze unter freiem Himmel angelegt werden dürfen. Der verbleibende Anteil muss aus Gründen des Schallschutzes innerhalb des Gebäudes errichtet werden. Gegenüber den bisher zulässigen 600 Stellplätzen ergibt sich eine deutliche Reduzierung.

Schallschutz
Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm ein. Da Übernachtungsräume von Hotels einen Schutzanspruch genießen, der mit Wohnungen vergleichbar ist, werden entlang der Birkenstraße und entlang der Stephanstraße Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Auch für Büroräume sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese müssen jedoch nicht entlang der gesamten straßenbegleitenden Fassaden, sondern nur entlang von Teilflächen realisiert werden.

Durch den Betrieb des Geschäftshauses „MoaBogen“ entsteht Gewerbelärm. Maßgebliche Lärmquellen sind die Anlieferung sowie die Zu- und Abfahrten des Parkhauses. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung werden zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen daher per Durchführungsvertrag verschiedene Regelungen getroffen, die mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Diese betreffen eine Festlegung zu Abendveranstaltungen ab 22:00 Uhr. Diese dürfen an nicht mehr als zehn Nächten im Kalenderjahr stattfinden und an nicht mehr als an zwei jeweils aufeinanderfolgenden Wochenenden abgehalten werden. Des Weiteren wird die Anzahl von Stellplätzen ab 22:00 Uhr so gedeckelt, dass maximal 200 Fahrten abgewickelt werden können. Die Nutzung des Parkhauses soll sich dabei auf die Geschosse beschränken, die den Besuchern einen kurzen Weg zwischen Parkhaus und den Räumen der Abendveranstaltungen ermöglichen. Hierbei handelt es sich um das 3. und das 5. Geschoss des Parkhauses (Entspricht im Lärmgutachten dem 1. Und 2. OG). Zusätzlich ist die Nutzung von Stellplätzen unter freiem Himmel in der Nacht (22:00 – 06:00) zu unterbinden.

Die zur nächtlichen Nutzung vorgesehen Ebenen des Parkhauses - 3. und 5. Geschoss – müssen schalltechnisch besonders gedämmt werden. Das 3. Geschoss benötigt seitliche schallgedämpfte Lüftungslamellen mit einer Einfügungsdämpfung $D_e \geq 10$ dB, damit der Schall nicht ungehindert nach außen durchdringen kann. Im 5. Geschoss muss die Decke des Parkhauses – wie bereits im Bestand vorhanden – schallgedämmt werden. Diese Maßnahmen können – im Gegensatz zu den o. g. organisatorischen Maßnahmen – im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten geregelt, was ebenfalls schalltechnisch wirksam ist. Die Ein- und Ausfahrt in das Gelände ist nur über die Birkenstraße zulässig. So wird der Verkehr direkt in das überörtliche Straßennetz abgeleitet. Über die Stephanstraße darf lediglich die Einfahrt erfolgen, die Ausfahrt ist ebenfalls nur über die Birkenstraße möglich. So wird die Stephanstraße weitgehend von zusätzlichem Verkehr – und damit von Schallimmissionen – freigehalten.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Aus einer Darstellung als Wohnbaufläche W1 können gemäß AV FNP[53] sonstige Sondergebiete im Einzelfall entwickelt werden. Ein solcher Einzelfall liegt hier vor: Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 können Flächen kleiner als 3 ha aus dem FNP entwickelt werden, wenn das im FNP dargestellte städtebauliche Gefüge gewahrt bleibt.
Im vorliegenden Fall greift der Entwicklungsgrundsatz 1, da der im FNP als Wohnbaufläche W1 dargestellte Bereich nicht nur das Plangebiet, sondern auch große Flächen beidseitig von Putlitz- und Stromstraße umfasst. Diese Fläche kann in Ihrer Gesamtheit auch weiterhin überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, so dass das städtebauliche Gefüge gewahr bleibt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans an einer übergeordneten Straßenverbindung – Putlitzstraße / Stromstraße – liegt, könnten durch die Planung dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt werden. Aus diesem Grund wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt. Insgesamt zeigen die Ergebnisse des Gutachtens, dass der

53 Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans von Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017, ABl. Nr. 41, S. 4633.

Verkehrsablauf an allen angrenzenden Straßenkreuzungen nahezu ungehindert möglich ist. Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen.

Auch aufgrund der Zulässigkeit von Einzelhandel werden dringende Gesamtinteressen Berlin berührt. Da das Plangebiet gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb eines zentralen Bereiches (Nahversorgungszentrum Birkenstraße) liegt, wirkt sich die Zulässigkeit des Einzelhandels nicht negativ auf das städtebauliche Gefüge aus. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandel gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht abgesenkt: Der Anteil der möglichen nicht-zentrenrelevanten Nutzungen (z. B. Bau- und Möbelmärkte) wird reduziert.

Der Betrieb eines Hotels nebst zugehörigem Tagungs- und Konferenzbereich wirkt sich ebenfalls nicht auf das städtebauliche Gefüge des FNP aus: Das Hotel verfügt nach dem Umbau über ca. 350 Zimmer. Von einer solchen Größenordnung gehen keine gesamtstädtisch nachteiligen Auswirkungen aus. Der zugehörige Konferenz- und Tagungsbereich ist ebenfalls nicht so dimensioniert, dass von dessen Betrieb nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge ausgehen.

Von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 07.09.2016 mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird das Baugebiet in zwei Teilflächen gegliedert, die zeichnerisch voneinander abgegrenzt werden. Die größere Fläche besteht aus dem Geschäftsgebäude „MoaBogen“, die kleinere Fläche aus dem rückwärtig gelegenen Gebäude Stephanstraße Nr. 43, das gegenwärtig durch den Verein „BürSte“ als Kieztreffpunkt genutzt wird.

Innerhalb des Sondergebiets sind bis zu 6.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Von der zulässigen Verkaufsfläche können zentrenrelevante Sortimente von großflächigen Anbietern auf maximal 4.000 m² angeboten werden. Die verbleibende Verkaufsfläche in diesem Segment fällt hingegen an kleinflächige Betriebe.
Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden bezüglich der Großflächigkeit ihrer Verkaufsfläche nicht näher geregelt.

Die in der textlichen Festsetzung genannten Sortimente basieren auf einer Veröffentlichung des statistischen Bundesamtes. Diese wurden in die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) übernommen.
Bei Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den einzelnen Sortimenten kann auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ i. d. F. von 2003 zurückgegriffen werden.

Im Plangebiet sind darüber hinaus als Hauptnutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ausstellungs- und Kongressgewerbe zulässig.

Weiterhin dürfen sich nicht störende Gewerbebetriebe,
freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen im Sondergebiet ansiedeln (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Schall
Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass in der Umgebung zahlreiche Wohnungen vorhanden sind. Diese könnten durch gewerbliche Schallemissionen des „MoaBogens“ – insbesondere durch die Anlieferung sowie den Betrieb des verkleinerten aber fortbestehenden Parkhauses – beeinflusst werden.

Darüber hinaus wirkt auf das Plangebiet Verkehrslärm ein, der bei Hotelzimmern und bei Büroräumen Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht.

Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten erstellt. Eine Darstellung der Ergebnisse des Gutachtens sowie eine Beschreibung der Festsetzungen zum Immissionsschutz kann dem Kapitel III 3.5 „Immissionsschutzfestsetzungen“ (S. 35) entnommen werden.

Einzelhandel
Die Zulässigkeit des Einzelhandels leitet sich aus mehreren Grundlagen ab.

Das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan 1-12 aus dem Jahr 2009) lässt bisher 15.000 m² Verkaufsfläche zu. Von dieser Fläche dürfen maximal 6.000 m² für zentrenrelevante Sortimente in Anspruch genommen werden. Die nicht in Anspruch genommene Fläche darf hingegen nur von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Baumarkt, Möbel) belegt werden.
Da die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet bisher nicht ausgeschöpft wurde, kann die zulässige Verkaufsfläche im vorliegenden Bebauungsplan reduziert werden. Künftig sollen nur noch 6.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein.

Zentrenrelevante Sortimente, Nahversorgung
Die künftig zulässige Verkaufsfläche von 6.000 m² für zentrenrelevante Sortimente bzw. Nahversorgung leitet sich aus Aussagen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ab: Hier wird empfohlen, dass im Plangebiet maximal 6.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Waren vorgehalten werden sollten[54]. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 aufgegriffen, nach denen ebenfalls 6.000 m² Verkaufsfläche in diesem Segment zulässig waren.

Die künftige Zulässigkeit von 6.000 m² Verkaufsfläche in diesem Segment ermöglicht es, dass der ansässige Lebensmittelmarkt, dessen Verkaufsfläche ca. 3.700 m² beträgt, weiter betrieben werden kann. Entsprechend der Planungsabsichten des Vorhabenträgers können weitere Einzelhandelsflächen im Umfang von ca. 2.300 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb großflächiger Anbieter wird auf 4.000 m² beschränkt. Auf diese Weise wird gesichert, dass der Standort auch ein Ansiedlungspotenzial für kleinflächige Mieter im zentrenrelevanten Bereich verbleibt.
Das Plangebiet wird im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum dargestellt. Ein zu hoher Anteil von großflächigen Anbietern im zentrenrelevanten Segment würde dazu führen, dass der „MoaBogen“ in Konkurrenz zur Turmstraße tritt. Dies soll vermieden werden.
Gegenwärtig werden die 4.000 m² Verkaufsfläche im großflächigen Bereich nahezu vollständig von einem EDEKA-Markt beansprucht. Dieser verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 3.700 m². Sofern dieser Markt vollumfänglich erhalten bleibt, ist die Errichtung von weiteren großflächigen Mietern in diesem Segment faktisch ausgeschlossen.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Wenn die zulässige Verkaufsfläche für Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente vollständig ausgeschöpft wird, stehen keine Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Nutzungen zur Verfügung.
Es wäre jedoch auch möglich, dass die festzusetzende Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² allein für nicht-zentrenrelevante Sortimente in Anspruch genommen wird. In der

54 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin Mitte, September 2009, S. 85.

Praxis ist es allerdings Konsens, dass Großanbieter von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wie bspw. große Möbelhäuser, weit mehr Verkaufsflächen (ab 20.000 m²) und ebenerdige Stellplätze[55] benötigen, als die Festsetzungen des B-Plans 1-103 VE es ermöglichen. Für große Bau- und Gartenmärkte mit Drive-In-Bereich gilt das gleiche.[56]
Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet führt insofern nicht dazu, dass ein Fachmarktstandort entsteht, der sich nachteilig auf die im StEP Zentren dargestellten Fachmarktagglomerationen (z. B. Pankstraße, Genthiner Straße) auswirkt.

Der Standort wäre allenfalls für kleinere Möbelfachmärkte wie z. B. Roller, Poco und Möbel Boss interessant, die zumeist Verkaufsflächen von 2.000 – 9.000 m² nachfragen. Denkbar wären auch Spezialfachmärkte (z. B. aus dem Bereich Küchen, Fliesen, Bodenbeläge) oder Mieter aus dem Bereich kleinerer Pflanzen-/Gartencenter (z. B. Kölle, Holländer), die Verkaufsflächen im Bereich von 4.000 - 11.000 m² in Anspruch nehmen.

Fachmarktstandorte sollten erst ab einer Größe von 8.000 m² Verkaufsfläche gesamtstädtisch gesteuert werden. Der Standort „MoaBogen“ bleibt unter dieser Schwelle. In diesem Fall sind Steuerungskonzepte auf bezirklicher Ebene (z. B. über einen Bebauungsplan) ausreichend. [57]

<u>Beherbergungsbetriebe, Ausstellungs- und Kongressgewerbe</u>
Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Betrieben des Ausstellungs- und Kongressgewerbes leitet sich sowohl aus den Planungsabsichten des Vorhabenträgers als auch aus den Aussagen des Berliner Tourismuskonzepts ab. Gemäß dem Berliner Tourismuskonzept soll die Position Berlins als international führender Kongressstandort ausgebaut werden und der Tourismus zum tragenden Wirtschaftsfaktor für Berlin ausgebaut werden[58].
Gegenüber dem bestehenden Baurecht sollen sich die o. g. Nutzungen nun nicht mehr dem Einzelhandel unterordnen; sie sollen künftig einen hohen Anteil zur Prägung des Standortes beitragen. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets so abgeändert, dass neben Einzelhandelsbetrieben künftig auch Beherbergungsbetriebe sowie Betriebe des Ausstellungs- und Kongressgewerbes gleichberechtigt zulässig sind.

<u>Ergänzende Nutzungen</u>
Die o. g. Hauptnutzungen dürfen durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Schank- und Speisewirtschaften, freie Berufe (z. B. Ärzte, Anwälte), Anlagen für Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt werden, sofern die Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt bleibt. Hierdurch soll ein möglichst großer Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Attraktivität und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes ermöglicht werden. Darüber hinaus wird der Betrieb des „Kieztreffpunkts“ Stephanstraße Nr. 43 planungsrechtlich gesichert.
Bezüglich der Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe ist zu berücksichtigen, dass ein Hotel am Standort ansässig ist, dessen Gäste – insbesondere in der Nachtzeit – ein hohes Ruhebedürfnis haben. Für die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnungen ist es ebenfalls wichtig, dass sich im Plangebiet keine Nutzungen mit einem hohen Störungspotenzial ansiedeln. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Formulierung ist an den zulässigen Störungsgrad von Betrieben innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets angelehnt. Ein solcher Störungsgrad berücksichtigt sowohl das Interesse der Gewerbetreibenden an wirtschaftlicher Entfaltungsmöglichkeit als auch das Ruhebedürfnis der Nutzer des Hotels und der Bewohner im Umfeld.

55 Fachmarktkonzept Berlin, Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans StEP Zentren 3, November 2013, S. 10.
56 Fachmarktkonzept Berlin, Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans StEP Zentren 3, November 2013, S. 7.
57 Fachmarktkonzept Berlin, Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans StEP Zentren 3, November 2013, S. 39.
58 Tourismuskonzept Berlin – Handlungsrahmen 2011+, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, dwif-Consulting GmbH und visitBerlin / Berlin Tourismus & Kongress GmbH, Januar 2011, S. 22.

Stellplätze
Um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu vermeiden wird festgesetzt, dass nur Stellplätze für den im Plangebiet generierten Bedarf zulässig sind. Es sind daher maximal 475 Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass durch eine unangemessene zu hohe Stellplatzanzahl zu viel Verkehr angezogen wird. Es ist nicht vorgesehen, dass das Gebäude den Charakter eines öffentlichen Parkhauses bekommt, und dadurch zusätzlichen Verkehr aus dem Umfeld anzieht. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht – zulässig waren bisher 600 Stellplätze – wird die Zahl der Stellplätze reduziert.
Von den zulässigen 475 Stellplätzen dürfen – wie bisher – maximal 25 unter freiem Himmel errichtet werden. Diese sollen im Wesentlichen für Kurzzeitparker (z. B. An- und Abreisende Hotelgäste, Lieferanten und Kurierdienste) zur Verfügung stehen. Die restlichen Stellplätze sind innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche, Geschossfläche, Nebenanlagen

Die Grundfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt **(textliche Festsetzung Nr. 3)**. Sie entspricht der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Fläche beträgt ca. 11.660 m²; hiervon entfallen ca. 11.460 m² auf das Geschäftshaus „MoaBogen“ und ca. 200 m² auf den Kieztreffpunkt Stephanstraße Nr. 43. Bezogen auf das ca. 14.580 m² große Baugrundstück ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,80. Im Vergleich zum gegenwärtigen Planungsrecht erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung.

Die zulässige Geschossfläche für das Geschäftshaus „MoaBogen“ beträgt 50.700 m². Für das Gebäude Stephanstraße 43 ergibt sich die Geschossflächenzahl aus der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche sowie aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Zulässig ist eine Geschossfläche von ca. 200 m². Im Plangebiet ergibt sich somit insgesamt eine Geschossflächenzahl von 3,49.
Gegenüber der festgesetzten Geschossfläche aus dem Bebauungsplan 1-12 ergeben sich keine Änderungen.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sowie die Anlieferungszonen für die Gewerbetreibenden können über eine interne Erschließungsstraße erreicht werden, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft. Außerdem wird das im Blockinneren gelegene Gebäude Stephanstraße Nr. 43 über diese interne Erschließungsstraße erschlossen. Für Kurzzeitparker (z. B. An- und Abreisende Hotelgäste, Lieferanten und Kurierdienste) werden nahe der Birkenstraße einige ebenerdige Stellplätze vorgehalten. Um die Errichtung dieser Anlagen zulässig zu machen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet 93 % betragen darf (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Gegenüber dem bisherigen Baurecht ergeben sich keine Veränderungen.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Da bei Einzelhandels- und Geschäftsgebäuden die einzelnen Geschosse mitunter eine sehr große Höhe erreichen können, ist die Festsetzung einer maximalen Anzahl Vollgeschosse zur Steuerung des Nutzungsmaßes und der Höhenentwicklung nicht sinnvoll. Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung wird stattdessen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt für einen im Wesentlichen als Parkhaus genutzten Gebäudeteil (im Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichnet) maximal 59,5 m über NHN. Dies entspricht einer Höhe von ca. 25,5 m über dem Geländeniveau und greift damit die Höhe der bestehenden Attika auf.
Der heute als Hotel genutzte Gebäudeteil (im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichnet) darf eine maximale Oberkante von 57,8 m ü. NHN aufweisen; ca. 23,6 m über Gelände. Im nördlichen Teil des Gebäudes, im Bereich der Anlieferung, beträgt die Bauhöhe 43,6 m ü.

NHN. (ca. 8,6 m oberhalb des Niveaus der angrenzenden Straße). Auch dies entspricht der bestehenden Bauhöhe. Nahe der Anlieferung wurde eine Aufzugüberfahrt errichtet, die eine Höhe von 61,7 m ü. NHN (ca. 26,7 m über Gelände) hat.

Für das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 (Kieztreffpunkt „BürSte“) wird festgesetzt, dass dieses Gebäude über ein Vollgeschoss verfügen darf. Zur Sicherzustellung, dass Abstandsflächen dieses Gebäudes sich nicht auf das Nachbargrundstück erstrecken, wird darüber hinaus die Höhe des Gebäudes auf 43,0 m ü. NHN begrenzt. Dies entspricht eine Höhe von ca. 8 m oberhalb des Geländeniveaus.
Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird für das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 erstmalig eine Höhenbeschränkung festgesetzt. Dies ist zur Einhaltung der Abstandsflächen erforderlich.

Im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht ergeben sich geringfügige Änderungen. Im Bebauungsplan 1-12 wurde für den Bereich des Parkhauses keine Bauhöhe festgesetzt. Hier gibt der vorliegende Bebauungsplan erstmalig eine maximale Bauhöhe vor.
Für den Anlieferungsbereich sowie für das Hotel ergeben sich keine Änderungen. Hier wird das bestehende Planungsrecht nicht verändert.
Innerhalb des Hotels wurde im Bebauungsplan 1-12 für eine Aufzugsüberfahrt in einer Teilfläche von 5,2 x 5,4 m eine Höhe von 60,3 m ü. NHN festgesetzt, die gemäß den damaligen Festsetzungen überschritten werden konnte. Hier wird künftig – entsprechend des Bestandes – eine Oberkante von 61,7 m über NHN ohne zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt.

Um die Errichtung von untergeordneten technischen Bauteilen (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre) nicht zu erschweren, gilt die festgesetzte Bauhöhe nicht für solche Anlagen.
Für Technik-Aufbauten wird ebenfalls eine Ausnahme von der festgesetzten Bauhöhe ermöglicht. Solche Aufbauten sind oberhalb des Hotels (Fläche A) sowie oberhalb des Parkhauses (Fläche B) vorgesehen. Diese Anlagen – die im Gegensatz zu Schornsteinen und Lüftungsroheren deutlich massiver sein können – dürfen die zulässige Oberkante bis zu einer Höhe von 60,5 m ü. NHN überschreiten, wenn sie gegenüber den angrenzenden Straßen um 2,5 m zurückversetzt sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die Festsetzung sichert, dass das optische Erscheinungsbild des Gebäudes nicht von verschiedenartigen technischen Bauteilen dominiert wird, ohne dass diese betriebsnotwendigen Anlagen ausgeschlossen werden.
Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergeben sich geringfügige Änderungen. Im Bebauungsplan 1-12 war festgesetzt, dass die zulässigen Oberkanten für technische Aufbauten pauschal um 2,5 m überschritten werden konnten. Künftig sind die Überschreitungen auf die Teilflächen A (Hotel) und B (Parkhaus) beschränkt. Das Maß der Überschreitung wurde um 0,2 m angehoben, damit auf dem Dach eine zusätzliche Wärmedämmung aufgebracht werden kann.

Baumasse
Aus der zulässigen Gebäudehöhe sowie der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich bei einer gemittelten Geländehöhe von 34,0 m ü. NHN eine Baumasse von ca. 273.470 m³. Dies entspricht einer Baumassenzahl (BMZ) von ca. 18,75.

Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung
In § 17 BauNVO werden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung formuliert. Für ein „sonstiges Sondergebiet“ werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 und eine BMZ von 10,0 als Obergrenze angegeben. Diese können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Im Falle einer Überschreitung ist durch Umstände oder Maßnahmen zu sichern, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die vorliegende Planung überschreitet bezüglich der Geschossflächenzahl sowie bezüglich der Baumassenzahl diese Obergrenzen.

Im Plangebiet liegen für die Überschreitung der Nutzungsmaße städtebauliche Gründe vor: Die Einhaltung der Nutzungsmaße würde dazu führen, dass auf dem Grundstück nicht die vorgesehene Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel, Hotel und Tagungszentrum nebst den benötigten Stellplätzen untergebracht werden könnte. Das Grundstück könnte in diesem Fall trotz der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an übergeordnete Straßen nicht die gewünschte stadträumliche Funktion wahrnehmen. Als Folge müssten weitere Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden. Dies soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vermieden werden.

Ein Teil der Überschreitung der Geschossfläche und der Baumasse ist dem Umstand geschuldet, dass die im Gebäude vorhandenen Stellplätze auf das Maß der Nutzung angerechnet werden müssen. Von der Nichtanrechenbarkeit dieser Nutzung gemäß § 21a BauNVO wird abgesehen; dies würde der angestrebten Planklarheit widersprechen.
Würde auf die Anrechnung von Stellplätzen auf das Nutzungsmaß verzichtet, könnte die GF bei überschlägiger Betrachtung um ca. 11.250 m² reduziert werden (450 Stellplätze im Parkhaus, je Stellplatz 12,5 m² Parkfläche und 12,5 m² Bewegungsfläche). In diesem Fall würde die GFZ nur noch ca. 2,71 betragen; die in § 17 BauNVO benannte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von 2,4 wäre nur noch geringfügig überschritten.
Die Baumasse könnte um ca. 33.750 m³ reduziert werden (450 Stellplätze; pro Platz 75 m³ Baumasse). Die Baumassenzahl würde auf ca. 16,44 absinken.

Die Überschreitung der Nutzungsmaße wirkt sich außerhalb des Plangebiets nicht nachteilig aus: Die festgesetzten Baugrenzen, kombiniert mit der zulässigen Oberkante, tragen dafür Sorge, dass sich Abstandsflächen des Gebäudes nicht auf benachbarte Grundstücke bzw. über die Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen erstrecken. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes werden nicht beeinträchtigt.

Da im Plangebiet keine Wohnungen zulässig sind, werden durch die Überschreitung der Nutzungsmaße keine gesunden Wohnverhältnisse auf dem Grundstück beeinträchtigt.

Positiv wirken sich die vorgesehenen Grünfestsetzungen aus. Diese tragen dafür Sorge, dass der im Landschaftsplan „Moabiter Insel“ (II-L-10) vorgesehene Biotopflächenfaktor von 0,3 erreicht wird. Dies wirkt sich vorteilhaft auf die gesunden Arbeitsverhältnisse aus.

Würde der Plangeber perspektivisch auf die Einhaltung der Nutzungsmaßobergrenzen hinwirken, müsste das bestehende Gebäude teilweise zurückgebaut werden. Dieser Eingriff in das Eigentum wäre ggf. entschädigungspflichtig. Auch aus diesem Grund soll die bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans bestehende Überschreitung der Nutzungsmaße beibehalten werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsfläche

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist bezüglich des Geschäftshauses „MoaBogen“ so angeordnet, dass entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße eine straßenbegleitende Bebauung entstehen kann. Zu den seitlich bzw. rückwärtig angrenzenden Baugrundstücken ist ein Abstand einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Gebäudes Stephanstraße Nr. 43 ist bestandsorientiert so angeordnet, dass ein 20 x 10 m Gebäude entstehen kann, dass zu den Grundstücksnachbarn einen Abstand einhalten muss.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante erstrecken sich die Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet auf das eigene Grundstück bzw. nehmen die angrenzenden Verkehrsflächen bis maximal zu deren Mitte in Anspruch. Hierbei wird zu Grunde gelegt, dass

das Maß der Abstandsfläche 0,4 H beträgt. Das für Gewerbe- und Industriegebiete reduzierte Maß 0,2 H wird nicht in Ansatz gebracht.

Bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für das Geschäftshaus „MoaBogen“ handelt es sich um eine sog. „erweiterte Baukörperfestsetzung“. Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche ist vollständig überbaubar. Die festgesetzte Geschossfläche von 50.700 m² trägt dafür Sorge, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im bis zu 27,7 m hohen Gebäude keine unangemessen hohe bauliche Verdichtung stattfinden kann. Der erweiterten Baukörperfestsetzung liegt eine städtebauliche Figur zugrunde, die aus den vom Vorhabenträger vorgelegten Planungen entwickelt wurde.

Für das rückwärtig gelegene Gebäude Stephanstraße Nr. 43 wird die Baugrenze i. S. einer „reinen Baukörperfestsetzung“ festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche kann vollständig überbaut werden. Die zulässige Geschossfläche wird nicht festgesetzt; sie ergibt sich aus der zulässigen Geschossigkeit.
Die Lage des Gebäudes wird durch die Positionierung der überbaubaren Grundstücksfläche sehr genau vorgegeben: Das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 soll zum einen so weit wie möglich von dem „MoaBogen“ entfernt liegen, damit die Nutzung des Gebäudes nicht negativ durch den Betrieb des Geschäftshauses (z. B. durch Schallimmissionen) beeinflusst wird. Gleichzeitig soll der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand zu den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken gewahrt bleiben.

Bezüglich der Abstandsflächen handelt es sich sowohl bei der erweiterten Baukörperfestsetzung als auch bei der reinen Baukörperfestsetzung um eine „ausdrückliche Festsetzung“ i. S. von § 6 Abs. 5 BauO Bln. In diesem Fall müssen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen nicht beachtet werden. Die Baugrenzen sowie die Bauhöhe wurden allerdings so gewählt, dass als Maß der Abstandsfläche 0,4 H eingehalten wird. Die „ausdrückliche Festsetzung“ wirkt sich insofern nicht negativ auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (z. B. Sozialabstand, Belichtung, Belüftung, Brandschutz) aus.

Bauweise
Das im Plangebiet zulässige Geschäftsgebäude „MoaBogen“ lässt sich weder der offenen, noch der geschlossenen Bauweise zuordnen; es beinhaltet Merkmale beider Bauweisen. Die Gebäudelänge beträgt mehr als 50 m; diesbezüglich ist es mit der geschlossenen Bauweise vergleichbar. Der seitliche Grenzabstand, den das Gebäude aufgrund der Baugrenzen zu den Grundstücksnachbarn einhalten muss, lässt sich der offenen Bauweise zuordnen. Da keine klare Zuordnung zu einer Bauweise möglich ist, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Auch im Falle des Gebäudes Stephanstraße Nr. 43 kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden: Die für dieses Gebäude gewählte „reine Baukörperfestsetzung“ trägt dafür Sorge, dass das Gebäude faktisch in der offenen Bauweise errichtet werden muss: Die Baugrenzen schränken die Länge des Gebäudes auf unter 50 m ein. Darüber hinaus ist gesichert, dass ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden muss. Die festgesetzte Oberkante von ca. 8 m über Gelände sichert, dass sich die Abstandsfläche von 0,4 H nicht auf die benachbarten Grundstücke erstreckt.

3.4 Verkehr

Zur Sicherung der Erschließung werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Birkenstraße wird darüber hinaus bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31 in den Geltungsbereich einbezogen. Auf diese Weise überlagert der vorliegende Bebauungsplan vollständig den bislang gültigen Bebauungsplan 1-12. Zur räumlichen Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Einteilung der Verkehrsfläche. Diese sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Planung (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die zuständige Behörde kann die Einteilung der Verkehrsflächen (z. B. die Querschnitte von Gehwegen und Fahrstreifen sowie Lage und Anzahl von Stellplätzen) unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen vornehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Erweiterung eines Hotels sowie eines dazugehörigen Tagungs- und Konferenzbereichs vor. Im Gegenzug wird die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche von bisher 15.000 m² auf 6.000 m² abgesenkt. Zur Klärung der Frage, ob von dieser Änderung relevante Auswirkungen auf den Verkehr ausgehen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Ein 2007 erstelltes Verkehrsgutachten, dem ein höherer Anteil Einzelhandel zugrunde lag, ging noch von 5.630 Fahrten pro Tag aus. Künftig wird nur noch von 2.080 Fahrten pro Tag ausgegangen. Die vom Bebauungsplan 1-103 VE vorgesehenen Festsetzungen tragen insofern zu einer Reduzierung des Verkehrs bei.

Bei der an das Plangebiet angrenzenden Stephanstraße handelt es sich um eine Wohnstraße, die von gebietsfremden Verkehr weitgehend freigehalten werden soll. Aus diesem Grund wird zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass in der Stephanstraße lediglich eine Einfahrt für Kraftfahrzeuge zulässig ist. Diese Einfahrt ist nur für die Anlieferungsfahrzeuge vorgesehen. Besucher und Benutzer sollen diese Einfahrt nicht nutzen. Die Ausfahrt über die Stephanstraße ist nicht möglich. Lediglich über die Birkenstraße kann das Grundstück verlassen werden. An der Birkenstraße ist auch eine weitere Einfahrt zulässig.

3.5 Immissionsschutzfestsetzungen

3.5.1 Klimaschutz

Verwendung von Brennstoffen
Das Plangebiet – wie auch die gesamte Berliner Innenstadt – liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für die Luftreinhaltung. Aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen weitestgehend reduziert werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB festgesetzt, dass die Emissionswerte von Brennstoffen auf dem Niveau von extraleichtem Heizöl („Heizöl EL“, Definition gemäß DIN 51603) gedeckelt werden (**textliche Festsetzung Nr. 6**).
Der Begriff „Massenstrom“, der in der textlichen Festsetzung verwendet wird, ist in Abschnitt 2.5 der TA Luft definiert. § 3 Abs. 1 der 1. BImSchV definiert den Begriff des „Brennstoffs“.

3.5.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der anliegenden Straßen ein. Die wesentliche Lärmquelle ist der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße und die Birkenstraße.

Die DIN 18005 gibt für Sondergebiete eine Spanne von schalltechnischen Orientierungswerten vor. Da das Plangebiet bezüglich der Störungsanfälligkeit mit einem Gewerbegebiet bzw. mit einem Kerngebiet vergleichbar ist, wird als schalltechnischer Orientierungswert am Tage von 65 dB(A) und in der Nacht von 55 dB(A) veranschlagt. Das Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass am Tage die Pegel durch den Verkehrslärm bis zu 59 dB(A) und nachts bis zu 51 dB(A) betragen[59]. Die Orientierungswerte werden insofern eingehalten.

Im Plangebiet sind allerdings Hotels vorgesehen. Für diese Räume sind dann Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen, wenn die Pegel am Tage Werte von 58 dB(A)

59 Beratung Nr. 1255C-1.1, Schallimmissionsprognose EKZ, Akustik-Ingenieur-Büro Moll GmbH, Berlin, 23.03.2018, S. 8.

erreichen bzw. übersteigen oder wenn nachts Pegel von 53 dB(A) und mehr vorliegen. Diese Pegel werden am Tage überschritten. Auch für Büroräume werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Pegel am Tage Werte von 63 dB(A) erreichen bzw. überschreiten.

Es ist daher zu prüfen, wie die zulässigen Nutzungen im Plangebiet vor Schalleinwirkungen geschützt werden können.

Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)
Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wird zuerst der Umgang mit dem sog. „Trennungsgrundsatz“ geprüft: Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden.
Im vorliegenden Plangebiet wird der Trennungsgrundsatz in Bezug auf die Nachbarschaft zur angrenzenden Birkenstraße und Stephanstraße berücksichtigt. Im Plangebiet sind keine Wohnungen, sondern nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Auf diese Weise wird vermieden, dass die besonders schutzwürdigen Wohnungen dem Verkehrslärm ausgesetzt werden. Auch in Bezug auf die durch Wohnungen genutzten Grundstücke im Umfeld wird der Trennungsgrundsatz berücksichtigt. Im Falle des vorliegenden Geschäftsgebäudes finden die schalltechnisch relevanten Nutzungen innerhalb des Parkhauses statt. Hierdurch wird eine wesentliche Entlastung benachbarter Wohngrundstücke erreicht.

Das Plangebiet grenzt direkt an das überörtliche Straßennetz Berlins an. Durch die Nähe zu leistungsfähigen Hauptverkehrsachsen können Benutzer und Besucher die Nutzung des untergeordneten Straßennetzes (z. B. Stephanstraße) weitestgehend vermeiden. Diese Bündelung des Verkehrs auf das Hauptnetz ist aus schalltechnischer Sicht positiv zu bewerten. Die Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV, insbesondere zur U-Bahnstation „Birkenstraße“, ermöglicht zudem dem Verzicht auf individuelle Verkehrsmittel.

Aktiver Lärmschutz
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Realisierungsfähigkeit und Umsetzbarkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Eine Lärmschutzwand müsste eine sehr große Höhe erreichen, damit auch die oberen Geschosse des hohen Gebäudes geschützt werden. Die Errichtung einer solchen Schallschutzwand ist – neben statischen Problemen – auch aus Gründen des Abstandsflächenrechtes und des Stadtbildes als unrealistisch anzusehen. Zudem würde die Errichtung einer so hohen Lärmschutzwand in keinem vertretbaren wirtschaftlichen Verhältnis zum damit erreichten Lärmschutz stehen.

Eine weitere aktive Schallschutzmaßnahme wäre die Reduzierung der Geschwindigkeit von Tempo 50 auf Tempo 30. Diese Maßnahme wurde bereits nachts (22.00 – 06.00 Uhr) auf der Stromstraße angeordnet. Auch auf Teilen der Putlitzstraße wurde Tempo 30 tags und nachts angeordnet[60].
Aussagen einer möglichen Ausweitung der Tempo 30-Regelung können dem vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 entnommen werden. Bezüglich der Weiterentwicklung der nächtlichen Tempo 30-Konzeption wird der zur Brücke führende Abschnitt der Putlitzstraße in die 2. Priorität eingeordnet. Dies entspricht auf einer dreistufigen Skala der mittleren Priorität. Es ist insofern davon auszugehen, dass dieser Straßenabschnitt unabhängig von dem vorliegenden Planverfahren 1-103 VE von den zuständigen Behörden bezüglich des Lärmschutzes beobachtet wird.

Der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße wird im Lärmaktionsplan so eingeschätzt, dass das maximale Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltschichten (Korrekturwert DStrO) ca. 1 - 2,5 dB(A) beträgt. Dieses Potenzial zur Lärmreduzierung lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke weiterhin Schallpegel

60 FIS-Broker Kartenanzeige „Tempolimits“, Zugriff am 16.03.2016.

oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen. Diese Maßnahme ist daher nicht zur vollständigen Problemlösung geeignet.

Passiver Schallschutz / baulicher Schallschutz
Da der Verkehrslärm nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Der Bauherr muss durch bauliche Schutzmaßnahmen gewährleisten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinreichend vor dem Verkehrslärm geschützt werden. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient.

Erforderlich ist die textliche Festsetzung, da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, d.h. der Beurteilungspegel L_r ca. ≥ 58 dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. oder für Büroräume u. ä. ca. ≥ 63 dB(A), erreicht.
Durch ein Schallgutachten wurde ermittelt, dass Beherbergungsstätten entlang der gesamten Länge von Birken- und Stephanstraße betroffen sind. Büroräume sind – ausgehend von der Kreuzung Birkenstraße / Stephanstraße – entlang der vorderen Hälfe der Fassade betroffen.[61]

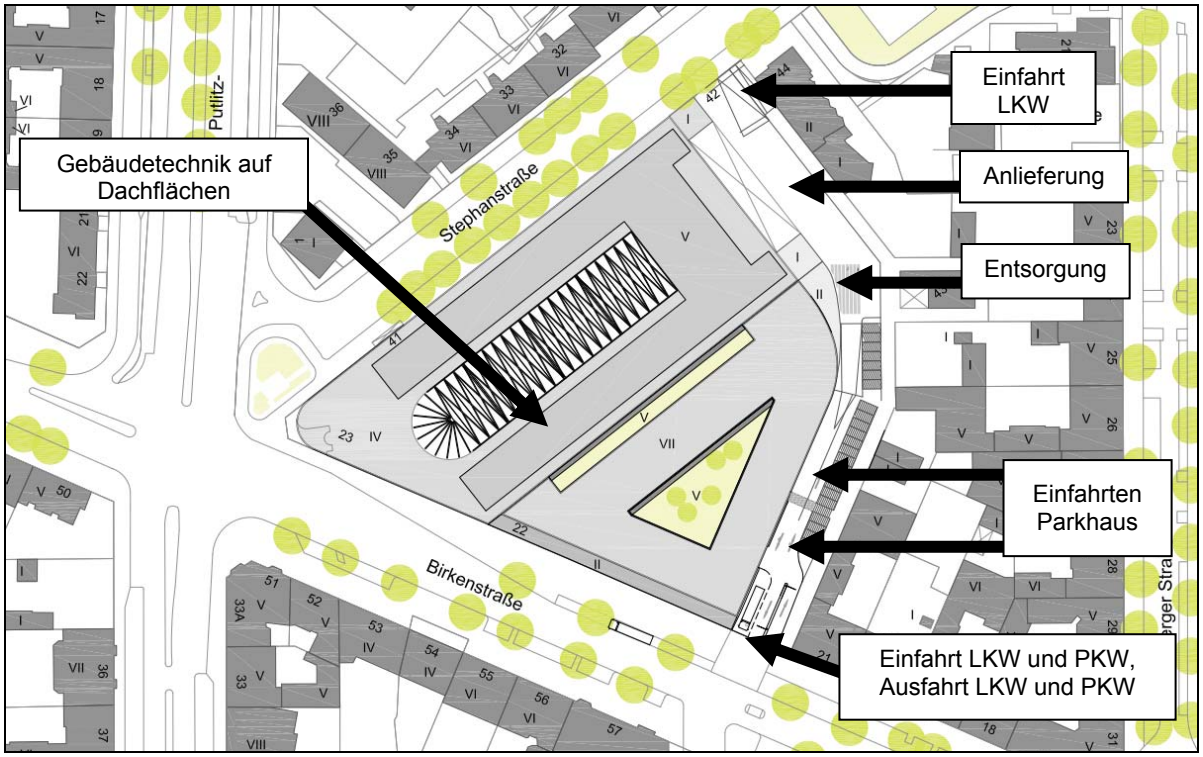
3.5.3 Gewerbelärm

Von den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben gehen Schallemissionen aus, von denen die angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden können.

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z. B. baulicher Schallschutz oder Grundrissbindung).

Die relevanten gewerblichen Schallquellen im Plangebiet sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

61 Beratung Nr. 1255C-1.1, Schallimmissionsprognose EKZ, Akustik-Ingenieur-Büro Moll GmbH, Berlin, 23.03.2018, S. 17.



Potenzielle Gewerbelärmquellen

Im Aufstellungsverfahren wurde bezüglich des Gewerbelärms ein Schallgutachten erstellt.

Die Gebäudetechnik auf den Dachflächen wurde dahingehend betrachtet, dass 30 Einzelanlagen sowie 3 Kältemaschinen untersucht wurden. Schalltechnisch relevant sind die Kältemaschinen. Bei Begrenzung des Schallleistungspegels dieser Anlagen auf L_{WA} 81,2 dB(A) treten keine schalltechnischen Probleme auf.[62]

Anlieferung und Entsorgung finden am Tage statt; nächtlicher Verkehr ist nicht vorgesehen. Es wird täglich von 20-25 Fahrbewegungen ausgegangen. hiervon entfallen ca. 20 auf LKW mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t, der Rest auf größere LKW. Die Entsorgung erfolgt einmal wöchentlich. Diese Schallquellen sowie die dazugehörigen Fahrwege wurden als unkritisch eingestuft. Bezüglich des Lieferverkehrs wurde ermittelt, dass selbst bei einer Verdreifachung der Liefertätigkeiten die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten noch deutlich unterschritten werden.[63]

Bezüglich der Fahrwege zum Parkhaus sowie zu den Einfahrten des Parkhauses kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die vom Verkehrsgutachten prognostizierten 2.080 Fahrbewegungen am Tage schalltechnisch unkritisch sind. In der Nacht können die Immissionsrichtwerte nur unter folgenden Voraussetzungen eingehalten werden: Es dürfen für Abendveranstaltungen nach 22:00 maximal 200 Parkplätz im Parkhaus zur Verfügung stehen. Ebenso dürfen ebenerdige Stellplätze nachts nicht genutzt werden. Veranstaltungen, bei denen sich das Parkhaus vollständig Die Parkdecks 1. und 2. OG müssen schalltechnisch gedämmt sein (z. B. über seitliche Verschlüsse durch schallgedämmte Lüftungsanlagen). Für andere Parkdecks werden keine Maßnahmen empfohlen. [64] In Bezug auf die Zählweise der Geschosse (1. und 2. OG) ist darauf hinzuweisen, dass der „MoaBogen“ über einige Zwischengeschosse verfügt. Das im Schallgutachten benannte 1. OG entspricht daher dem dritten Geschoss, das 2. OG dem fünften Geschoss. Den Anlagen dieser Begründung (Kap. C.3 „Masterplan (Schnitte), Stand 23.06.2016“, S. 54) liegt ein Gebäudeschnitt bei, der die Zählung der Geschosse verdeutlicht. Der Parkverkehr soll auf diese Geschosse konzentriert werden, da diese Ebenen direkt an die nächtlich genutzten Ta-

62 a. a. O. (Fußnote 61), S. 12.
63 a. a. O. (Fußnote 61), S. 10 und 16.
64 a. a. O. (Fußnote 61), S. 10 und 15f.

gungsbereiche angrenzen. Besucher können daher auf kurzem Weg vom PKW zum Veranstaltungsort gelangen.
Da sich die genannten Regelungen auf zumeist organisatorische Maßnahmen (Begrenzung von 200 Parkplätzen nachts, Verzicht auf die nächtliche, aktive Nutzung ebenerdiger Stellplätze) bzw. auf bautechnische Details (Regelung von Schallleistungspegeln von gebäudetechnischen Maßnahmen) bezieht, können diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Regelungen werden daher im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.
Hiervon ausgenommen sind Regelungen bezüglich schallabsorbierender Elemente an den Parkdecks; die Verwendung solche Bauteile kann gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Es wird daher geregelt, dass die Decke von Stellplätzen im Parkdecks im 5. Geschoss (2. OG) schallabsorbierend ausgeführt werden muss. Stellplätze im 3. Geschoss (1. OG) müssen seitlich mit Lüftungslamellen ausgestattet werden, welche eine Einfügungsdämpfung von $D_e \geq 10$ dB aufweisen müssen.

Damit die im B-Plan und im Durchführungsvertrag zu treffenden Schallmaßnahmen ausreichend vor störenden Schallpegeln schützen, ist zu gewährleisten, dass die anfangs geschilderten Fahrbewegungen und Fahrzeugnutzungen, die die gegenwärtige Anliefersituation des Geschäftshauses „Moa-Bogen“ widerspiegeln und die Grundlage für Ergebnisse des Schallgutachtens bilden, auch zukünftig gewahrt bleiben bzw. sich nicht erhöhen/negativ auf die Schallsituation bezogen verändern. Aus diesem Grund wird per Durchführungsvertrag sichergestellt, dass die im Schallgutachten angenommene Anliefersituation unveränderbar ist.

3.6 Grünfestsetzungen

Gegenüber dem bestehenden Baurecht (Bebauungsplan 1-12) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bodenversiegelungen erzeugt. Auch die sonstigen umweltbezogenen Schutzgüter werden nicht negativ beeinflusst. Aus diesem Grund können die damaligen Grünfestsetzungen des Bebauungsplans 1-12 nahezu unverändert übernommen werden. Redaktionelle Veränderungen ergeben sich lediglich im Bereich der internen Erschließungsstraße: Hier werden die Grünfestsetzungen bezüglich der genauen Lage der Bepflanzungen flexibilisiert, ohne dass dabei die damals festgesetzte Baumanzahl bzw. die zu begrünende Fläche reduziert wird.

Die Grünfestsetzungen werden sowohl aus stadtklimatischen Gründen (Erfüllung des für das Plangebiet relevanten Biotopflächenfaktors), zur Erhöhung des Vegetationsanteils innerhalb des Plangebiets, zur gestalterischen Entwicklung, als Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO und als kompensatorische Maßnahmen der sich ergebenden GFZ von 3,49 bzw. der BMZ von 18,75 getroffen. Rechtsgrundlagen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie für den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln.

Es müssen weiterhin mindestens 4.000 m² der Dachflächen extensiv begrünt sein (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Der Aufbau der Dachbegrünung (Mindesthöhe des durchwurzelbaren Teils) muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung gehen positive Auswirkungen auf die biotischen Komponenten des Naturhaushalts (insb. Pflanzen und Tiere) als auch auf die abiotischen Komponenten (Regenrückhaltung; Schutzgut Wasser) aus. Darüber hinaus werden wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigt: Das von der Dachbegrünung aufgenommene Regenwasser kann vor Ort wieder verdunsten.

Darüber hinaus müssen außerhalb der Baugrenzen mindestens 18 Bäume gepflanzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung des Grundstücks müssen diese Bäume faktisch nahe der östlichen Geltungsbereichsgrenze, am Rande einer Umfahrung des Gebäudes gepflanzt werden. Bei einem regelmäßigen Abstand der Bäume untereinander muss ungefähr alle 10 m ein Baum gepflanzt werden.
Darüber hinaus muss eine Fläche von mindestens 55 m² gärtnerisch angelegt und erhalten werden (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Diese Fläche muss nicht zusammenhängend an-

gelegt werden, es dürfen auch mehrere Teilflächen entstehen, solange diese eine Mindestgröße von jeweils 15 m² aufweisen.
Neben positiven ökologischen Aspekten können die Bäume sowie die gärtnerisch angelegte Fläche auch zur Gliederung der ebenerdigen Stellplatzanlage beitragen.
Die Eingrenzung der Pflanzungen auf Flächen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht es, dass die Pflanzen einen direkten Kontakt mit dem anstehenden Boden aufnehmen können. Im Gegensatz zu Pflanzungen in Containern oder Pflanzkübeln können die Gehölze eine größere Wuchshöhe erreichen. Außerdem sind sie aufgrund der Einbettung der Wurzeln in den anstehenden Boden unempfindlicher gegen Frost und Trockenheit.

Bei den Bepflanzungen sind die Regelungen des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln), insbesondere die Regelungen bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen (§§ 27ff NachbG Bln) zu beachten. Gemäß diesen Regelungen müssen Hecken bis 2 m Höhe im Abstand von 0,5 m von der Grenze des Nachbargrundstücks entfernt gepflanzt werden. Hecken über 2 m benötigen einen Abstand von 1,0 m. Bäume benötigen einen Abstand zwischen 1 und 3 m zur Grundstücksgrenze, Sträucher wiederum einen Abstand von 0,5m.

Wege, die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Diese Wege dienen der fußläufigen Erschließung des Gebäudes Stephanstraße Nr. 43 (Kieztreffpunkt BürSte). Außerdem stellen sie für Fußgänger eine Möglichkeit zur Durchquerung des Blocks dar. Da die Wege nicht von schweren Fahrzeugen befahren werden müssen, ist es angemessen, dass die Belange der Wasserversickerung eine besondere Berücksichtigung erfahren.

Im Zusammenhang mit den getroffenen Grünfestsetzungen ist auf den festgesetzten Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ zu verweisen. Nach diesen Regelungen ist ein Biotopflächenfaktor von 0,3 auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Grünfestsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen voraussichtlich folgenden Biotopflächenfaktor:

Fläche	**Größe**	**Anrechnungs-faktor**	**Summe**
Dachbegrünung (textliche Festsetzung 9)	4.000 m²	0,7	2.800 m²
Unversiegelte Flächen (textliche Festsetzung 4 (1020 m²), abzüglich der Fläche einer fußläufigen Durchwegung (Fläche A, ca. 710 m²)).	310 m²	1	310 m²
Maximale Fläche der fußläufigen Durchwegung, die gemäß Festsetzung 12 in wasser- und luftdurchlässiger Weise errichtet werden muss.	710 m²	0,3	213 m²
Baumpflanzungen (textliche Festsetzung 10)	18 Bäume zu je 60 m², insgesamt 1.080 m²	1	1.080 m²
Summe **(entspricht BFF 4.403 / 14.580 = 0,30)**			**4.403 m²**

Hinweise
Pflanzflächen (textliche Festsetzung 9) werden nicht angerechnet; diese Fläche ist bereits in der unversiegelten Fläche gemäß textlicher Festsetzung 4 enthalten ist.
Baumscheiben (textliche Festsetzung 10) werden nicht angerechnet; die Fläche der Baumscheiben ist bereits in der unversiegelten Fläche gemäß textlicher Festsetzung 4 enthalten.
Um die positiven ökologische Wirkung der Baumkronen abzubilden, wird eine Anrechnung gewählt, die mit der Anrechnung von Fassadenbegrünung vergleichbar ist. Auch bei einer Fassadenbegrünung ist eine Fläche anrechenbar, die größer als die aus der Vogelperspektive erkennbare Bodenabdeckung ist. Pro Baumkrone werden 60 m² mit einem Anrechnungsfaktor 1 angerechnet. Dieser Berechnungsansatz wurde bereits im festgesetzten Bebauungsplan 1-12 aus dem Jahr 2009 verwendet.
Nähere Informationen bezüglich des BFF werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ergänzt.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Die Festsetzung war bereits im Bebauungsplan 1-12 vorhanden und wird inhaltsgleich übernommen. Die Festsetzung wurde seinerzeit zur Vorbereitung der Umsetzung einer aus den Sanierungszielen des ehemaligen Sanierungsgebiets „Stephankiez“ abgeleiteten Forderung zur Schaffung einer direkten blockdurchquerenden öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen der Salzwedeler Straße und der Lübecker Straße aufgenommen.

Zur Ermöglichung der Aufwertung der öffentlichen Wegeverbindung durch Bepflanzungen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche C zulässig, sofern zur Absicherung der uneingeschränkten fußläufigen Wegenutzung eine durchgängige Wegefläche von 2,0 m Breite gewährleistet ist.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft **(textliche Festsetzung Nr. 14)**. Hiervon betroffen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 aus dem Jahr 2009 sowie die Festsetzungen der älteren Bebauungspläne II - 62, II - 108 und II - 108-1.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung eines gewissen Nutzungsspektrums. Aus diesem Grund wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

festgesetzt, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel" im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. **(textliche Festsetzung Nr. 15)**.
Dies bedeutet, dass Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der Durchführungsvertrag nicht enthält, planungsrechtlich zunächst nicht zulässig sind. Die Zulässigkeit wird erst dann erlangt, wenn eine Anwendungsverpflichtung über jene Art der baulichen Nutzung im Durchführungsvertrag nach entsprechender Ergänzung aufgenommen wird.

3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (z. B. bezüglich Denkmalschutz oder Altlasten) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.10 Flächenbilanz

Fläche		**Größe**
Sondergebiet „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“		14.580 m²
Überbaubare Grundstücksfläche „MoaBogen“	11.460 m²	
Überbaubare Grundstücksfläche Stephanstraße Nr. 43	200 m²	
Fläche Stellplätze (St)	1.100 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche		6.060 m²
Summe		**20.640 m²**

Angaben gerundet

3.11 Vertragliche Regelungen

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Zudem hat er die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Da das Vorhaben bereits an die verkehrliche und technische Infrastruktur angebunden ist, fallen keine Erschließungskosten an.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht der Realisierung eines Wohnprojekts dienen, sind auch keine Kostenbeteiligungen für Maßnahmen der sozialen Infrastruktur erforderlich. Auch das Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung ist nicht anzuwenden

Im Durchführungsvertrag werden nach gegenwärtigem Verfahrensstand folgende Regelungen vereinbart:

- Regelungen für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung
- Organisatorische Regelungen bezüglich des Schallschutzes (Betriebszeiten Parkhaus, Beschränkung der nächtlichen Parkhausstellplätze für nächtliche Abendveranstaltungen auf 200 Stück Verzicht auf die nächtliche Nutzung ebenerdiger Stellplätze, Regelungen zur Schallentwicklung der Gebäudetechnik, Regelung zur Anliefersituation

Die Inhalte des Durchführungsvertrags werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nachfolgend wird der gegenwärtige Stand der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander dargestellt.

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Auch nach den geplanten Umbaumaßnahmen werden die im Plangebiet vorhandenen Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. In Bezug auf Belichtung, Belüftung und den Sozialabstand bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.
Der Betrieb des Geschäftsgebäudes kann sich schalltechnisch auf die Umgebung auswirken. Außerdem wirkt auf das Gebäude aufgrund der Nähe zum stark befahrenen Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße Verkehrslärm ein. Zur Ermittlung des Lärms wurde daher ein Schallgutachten erstellt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch vertragliche Regelungen gesichert.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet dient nicht dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind verschiedene gewerbliche Nutzungen ansässig. Auch künftig ist das Plangebiet ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (z. B. in Bezug auf Eigentumsbildung) wurden daher gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt.
Da das Plangebiet weder in der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (Wohnbaupotenzialstudie) noch im gesamtstädtischen StEP Wohnen 2025 als mögliche Potenzialfläche für Wohnungen dargestellt wird, ist die Zurückstellung der Belange der Wohnbedürfnisse sachgerecht.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet dient vordringlich dem Betrieb des Geschäftshauses „MoaBogen“. Das Plangebiet spielt insofern keine tragende Rolle im Hinblick auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Innerhalb des Plangebiets wird das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 als Kieztreffpunkt durch Verein BürSte e. V. genutzt. Durch diese Nutzung werden die o. g. Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

Da im Plangebiet Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind, ist eine Ergänzung der sozialen Infrastruktur planungsrechtlich möglich.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Dem Plangebiet wird in der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte die Rolle eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Diese Funktion wird im Bebauungsplan durch einzelhandelsbezogene Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt insofern dazu bei, dass das Plangebiet die ihm zugedachte Rolle im städtebaulichen Gefüge des Ortsteils Moabit einnimmt bzw. behält.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die äußere Kubatur des Gebäudes kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. aufgrund der Regelungen des Durchführungsvertrags nur unwesentlich gegenüber dem Bestand verändert werden. Es ergeben sich keine relevanten Veränderungen im Ortsbild. Das Erscheinungsbild von Denkmälern außerhalb des Geltungsbereichs wird daher nicht verändert.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)
Dem Plangeber liegen keine Kenntnisse über besondere Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge innerhalb des Plangebiets vor.
Da im Plangebiet Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig sind, können kirchliche und seelsorgerische Belange planungsrechtlich Berücksichtigung finden.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
Zur Prüfung der umweltbezogenen Belange wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bebautes Grundstück handelt, dessen Bebauung nur unwesentlich gegenüber dem Bestand verändert werden kann, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes auszugehen.

Belange der Wirtschaft, verbrauchernahe Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
In dem bislang ausschließlich gewerblich genutzten Plangebiet sind auch weiterhin nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Den Belangen der Wirtschaft wird insofern auch weiterhin ein großes Gewicht beigemessen.

Die Veränderungen im Plangebiet (Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche, Erweiterung eines Hotels nebst Tagungsbereich) wurden vom Grundstückseigentümer vorgeschlagen und dienen dazu, dass die Nutzungen im Plangebiet an die veränderte Nachfragesituation angepasst werden können. Da der Betrieb von Lebensmittelmärkten auch weiterhin zulässig ist, werden Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs auch künftig beachtet.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
Die öffentlichen Nahverkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Bus) bedienen im Umfeld zahlreiche Haltepunkte. Das Plangebiet ist daher auch ohne individuelle Verkehrsmittel sehr gut erreichbar. Aufgrund der Lage an einer überörtlichen Straße kann das Plangebiet auch gut von Kraftfahrzeugen erreicht werden. Das Plangebiet ist daher gut erreichbar, ohne dass die bestehenden Verkehrsnetze ergänzt werden müssen. Die Belange der Mobilität der Bevölkerung werden berücksichtigt.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)
Dem Plangeber liegen keine Kenntnisse über zu berücksichtigende Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes vor.

Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
Die vorliegende Planung steht im Einklang mit bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten. Aufgrund der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben waren insbesondere die Aussagen von einzelhandelsbezogenen Entwicklungskonzepten (StEP Zentren 3, Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Mitte) für das Plangebiet relevant.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts. In diesem Konzept werden die Empfehlungen gegeben, dass im Geltungsbereich die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche auf 6.000 m² gedeckelt wird. Diese Beschränkung, die bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 war, wird auch künftig beibehalten.
Die Wegeverbindung zwischen Birkenstraße und Stephanstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze trägt dazu bei, dass die im StEP Klima benannte verbesserte Vernetzungsmöglichkeit für Fußgänger berücksichtigt wird.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)
Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes; Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)
Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderen Anlagen für o. g. Gruppen sind nicht Gegenstand der vom Vorhabenträger eingereichten Projektplanungen. Die Belange der o. g. Personengruppen – wie im Übrigen auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB – erfordern daher im Plangebiet keine besondere Berücksichtigung.

Da das Plangebiet sowie das nähere Umfeld durch das Land Berlin oder dem Bezirk Mitte nicht als möglicher Standort für o. g. Anlagen (z. B. Modularbauten oder Container) vorgesehen gesehen wird, ist die Zurückstellung der Belange sachgerecht. Da im Plangebiet allerdings Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden planungsrechtlich Berücksichtigung finden.

Private Belange
Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche
Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans basieren auf einer städtebaulichen Planung, die vom Grundstückseigentümer eingereicht wurde. Die Belange des Eigentümers wurden insofern berücksichtigt; Entschädigungsansprüche aufgrund der Veränderungen des bisher bestehenden Baurechts bestehen nicht.

Interesse von Mietern und Pächtern
Für die geplante Erweiterung des Hotels ist es erforderlich, dass ansässige Mieter den Standort verlassen. Die Mietverträge dieser Nutzer wurden nicht gekündigt; sie liefen mit Ablauf des vereinbarten Mietzeitraums aus bzw. es wurde sich auf einvernehmliche Kündigungsmodalitäten geeinigt. Es waren keine gerichtlichen Kündigungsverfahren oder sonstige Zwangsmaßnahmen erforderlich.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets
Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ermittelt, welche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von benachbarten Grundstücken erforderlich sind.
Da die Kubatur des Gebäudes unverändert bleibt, ergeben sich auch keine Änderung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und den Sozialabstand.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Aus Gründen des Abstandsflächenrechtes ergeben sich keine Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Zu den benachbarten Grundstücken müssen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Hierdurch werden Belichtung, Belüftung sowie der erforderliche Sozialabstand gewahrt.

Zur Ermittlung störendem/schädlichem Lärm wurde ein Schallgutachten erstellt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch vertragliche Regelungen gesichert.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller Bau- und Planungskosten verpflichtet. Dem Land Berlin entstehen insofern – von eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten; Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung bestehen nicht.

2.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan macht keine Maßnahmen erforderlich, die sich auf den Haushalt bzw. die Investitionsplanung auswirken.

2.2 Maßnahmen und Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist

Es sind keine Maßnahmen und Kostenrisiken bekannt, deren Finanzierung gesichert werden müsste.

3. Weitere Auswirkungen

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tragen dafür Sorge, dass der im Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ festgesetzte Biotopflächenfaktor eingehalten werden kann.

V. VERFAHREN

1. Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Eigentümerin der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, die MoaBogen Immobilieverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Drei-Brücken-Weg 12 in 49681 Garrel, hat mit Schreiben vom 11.08.2016 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 19.08.2016 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 1-103 VE informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 05.09.2016 mitgeteilt, das zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

Seitens der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden mit Schreiben vom 07.09.2016 keine Bedenken mitgeteilt. Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist gegeben. Aufgrund der Lage am übergeordneten Straßennetz sowie aufgrund der geplanten Einzelhandelsflächen wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Abs. 2 i.V. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt.

3. Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf 1-103 VE wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 27.09.2016 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 14.10.2016 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2726 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 17.11.2016 zur Kenntnis genommen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

…….
Laduch
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen, Sortimentsliste

1.
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel" dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Betrieben des Ausstellungs- und Kongressgewerbes sowie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Betriebe des Ausstellungs- und Kongressgewerbes,
- insgesamt maximal 475 Stellplätze, von denen maximal 25 innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche errichtet werden dürfen sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6.000 m². Die Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß beigefügter Sortimentsliste) innerhalb großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 4.000 m² nicht überschreiten. Nicht-zentrenrelevante Sortimente (gemäß beigefügter Sortimentsliste) sind innerhalb der maximalen Verkaufsfläche ohne Beschränkung der Betriebsgröße zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe sowie
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.
Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
Dachaufbauten innerhalb der mit A und B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzte Oberkante bis zu einer Oberkante von 60,5 m ü. NHN überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind.

3.
Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,93 überschritten werden.

5.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig,

wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

7.
Zum Schutz vor Lärm ist die Decke von Stellplätzen im 5. Geschoss schallabsorbierend auszuführen.
Stellplätze im 3. Geschoss sind nach außen mit seitlichen Lüftungslamellen mit einer Einfügungsdämpfung $D_e \geq 10$ dB zu versehen.

8.
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Birkenstraße und der Stephanstraße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Büroräumen und ähnlichen Räumen müssen die Außenbauteile, die zur Linie D-E-F-G orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,\,T}$ und für die Nacht $L_{r,\,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

9.
Im Sondergebiet sind mindestens 4.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10.
Im Sondergebiet sind außerhalb der Baugrenzen mindestens 18 Bäume zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

11.
Im Sondergebiet sind außerhalb der Baugrenzen insgesamt mindestens 55 m² gärtnerisch anzulegen. Teilflächen müssen eine Fläche von mindestens 15 m² aufweisen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

12.
In der Fläche C ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

13.
Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche C ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, sofern eine durchgängige Wegefläche von 2,0 m Breite gewährleistet ist.

14.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

15.
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Sortimentsliste
(gem. AV Einzelhandel vom 23. Juni 2014)

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke

Übrige zentrenrelevante Sortimente

52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und – zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör

52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Brennstoffe, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/Putz und Reinigungsmittel
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

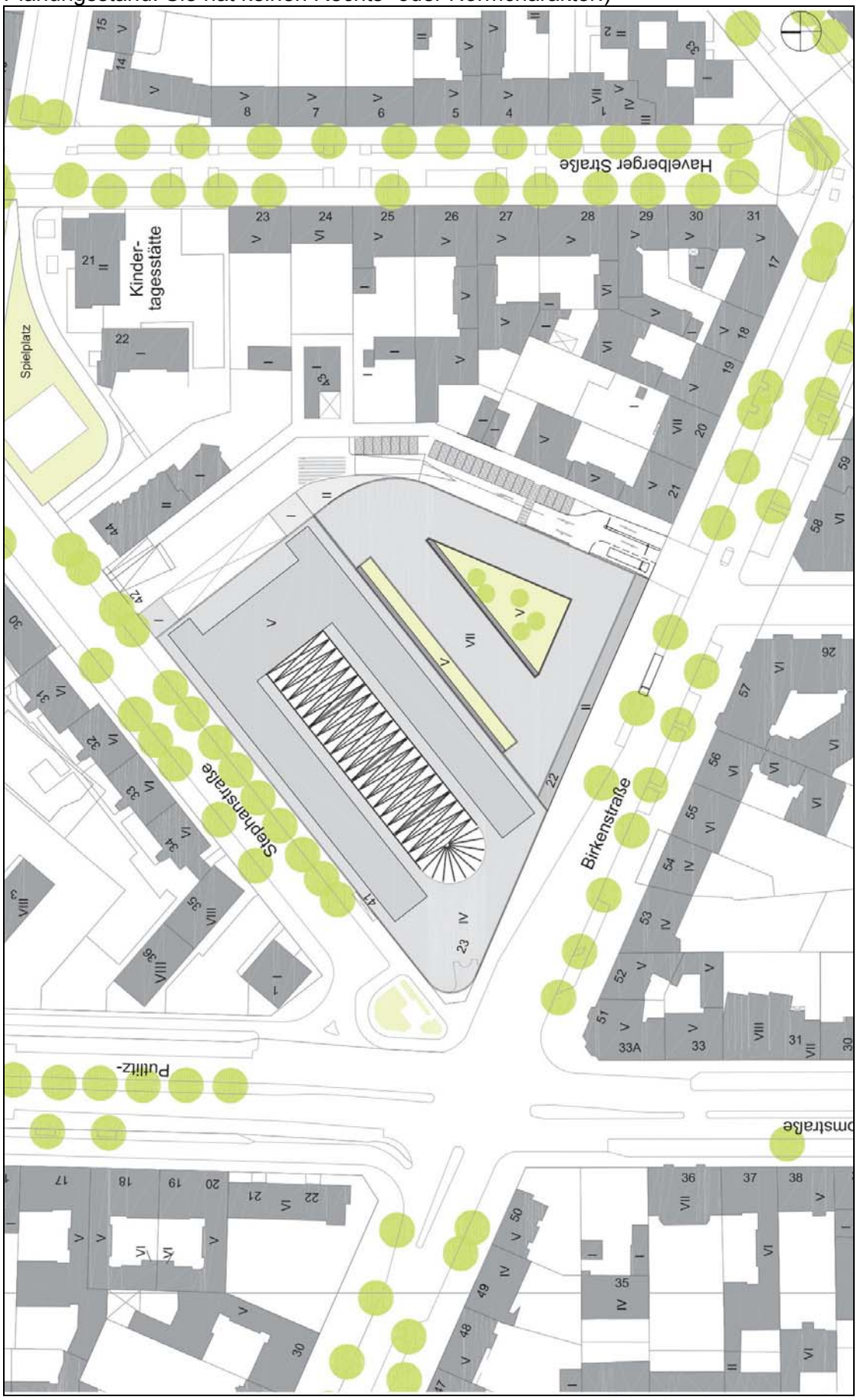
Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
50.50	Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
52.45.1	aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
52.46.1	Eisen-, Metall und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
52.49.8	aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Büromöbel und Brennstoffe

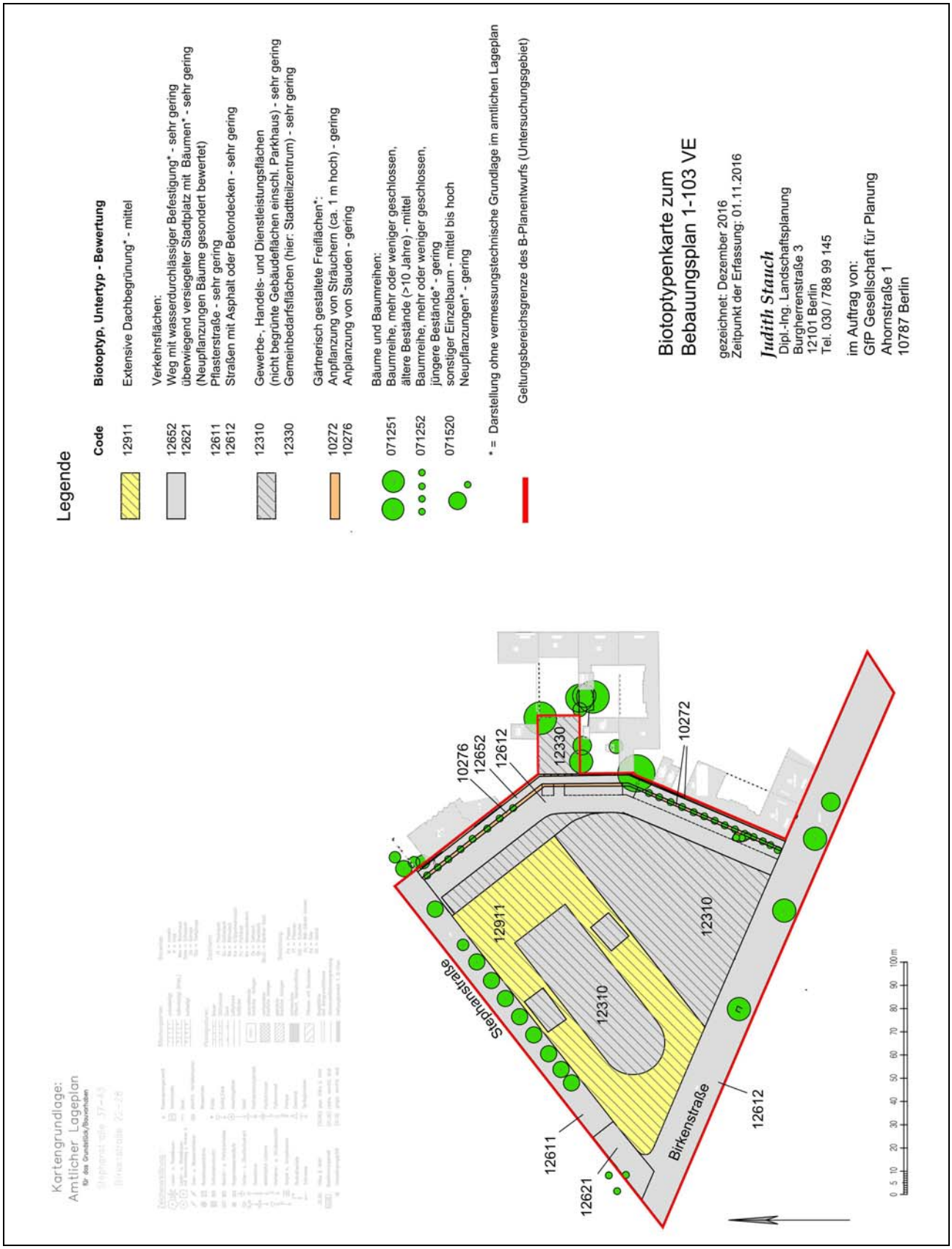
Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003

2. Masterplan (Lageplan), Stand 23.06.2016

(Die Darstellung dient nur der Veranschaulichung der geplanten Baulichkeiten zu dem o. g. Planungsstand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)



3. Masterplan (Schnitte), Stand 23.06.2016

(Die Darstellung dient nur der Veranschaulichung der geplanten Baulichkeiten zu dem o. g. Planungsstand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)

4. Biotoptypenkartierung