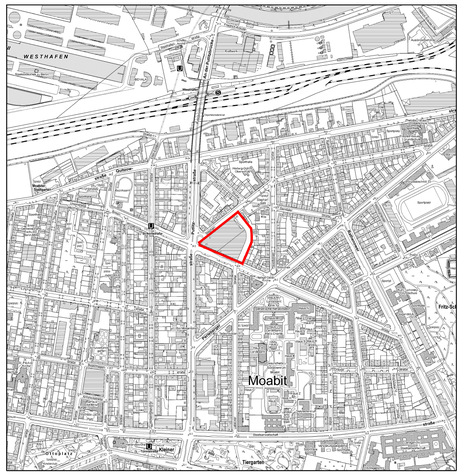


Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

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 sowie
- Schank- und Speisewirtschaften.

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 Vorhaben- und Erschließungsplans 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 De ≥ 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 Lr, T und für die Nacht Lr, 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 Vorhaben- und Erschließungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

15.
Die Geltungsbereichsgrenze entlang Stephanstraße und Birkenstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

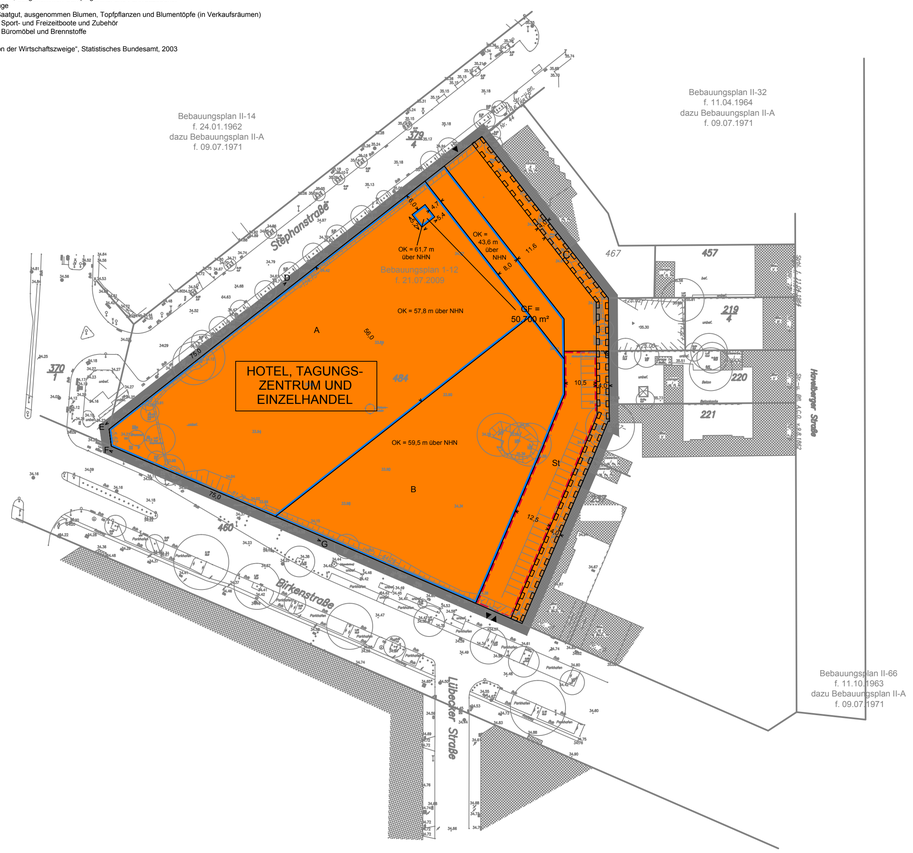
Übrige zentrenrelevante Sortimente
52.41 Textilien
52.42 Bekleidung
52.43 Schuhe und Lederwaren
52.44.2 Beleuchtungsartikel
52.44.3 Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6 Holz-, Kork-, 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 Reinigungsmitte,
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

VORENTWURF
Stand: 19.04.2018



Vorhaben- und Erschließungsplan 1-103 VE

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

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Sondergebiet, Zweckbestimmung — HOTEL, TAGUNGSZENTRUM UND EINZELHANDEL

Baugrenze

Geschossfläche als Höchstmaß — GF = 50.700 m²

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß — OK = 43,0 m über NHN

Verkehrsflächen

Einfahrt / Ein- und Ausfahrt — ▼ / ▼▲

Sonstige Planzeichen

Mit Gehrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung der Fläche für Stellplätze — St

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude — mit Durchfahrt und Geschoßzahl
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus — mit Geschoßzahl
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Überdachung
Gewässer — Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NHN · 34,5
Straßenbaum oder geschützter Baum
Laubwald; Nadelwald
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer — 60 26/9 ; Flur 10
Grundstücksnummer — 49A
Mauer, Stützmauer
Böschung
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Bordkante, topografische Begrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie ergänzende Planzeichen. Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

N

Vorhaben- und Erschließungsplan 1-103 VE

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Übersichtsplan für das Grundstück / Bauvorhaben Stephanstr. 38-43

Vorhabenträger:

MoaBogen Immobilieverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG
Drei-Brücken-Weg 12
49681 Garrel