

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-103 VE

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung	SO	SOV, Tagungszentrum und Einzelhandel
Baugrenze		
Geschossfläche als Höchstmaß		GF = 50.700 m ²
Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß		OK = 42,2 m bis 43,0 m über NHN
Zahl der Vollgeschosse zwingend		
Verkehrsflächen		
Öffentliche Verkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Einfahrt / Ein- und Ausfahrt		
Sonstige Planzeichen		
Mit Gerechten zu belastende Fläche		
Umgrenzung der Fläche für Stellplätze		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		

Planunterlagen

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Ausstattung und Geschäftszweck		Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsabgrenze	
Unterirdisches Bauwerk		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Überdachung		Flurstücksgrenze	
Gewässer		Flurstücknummer, Flurnummer	
Geländehöhe, Straßenhöhe		Grundstücknummer	
Straßenbaum oder geschützter Baum		Mauer, Stützmauer	
Laubwald, Nadelwald		Böschung	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmaß		Straßenbegrenzungslinie	
		Bordkante, topografische Begrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenerklärung (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.

Vorhabenträger:

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

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am beschlossen.

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

Fachbereichsleiterin

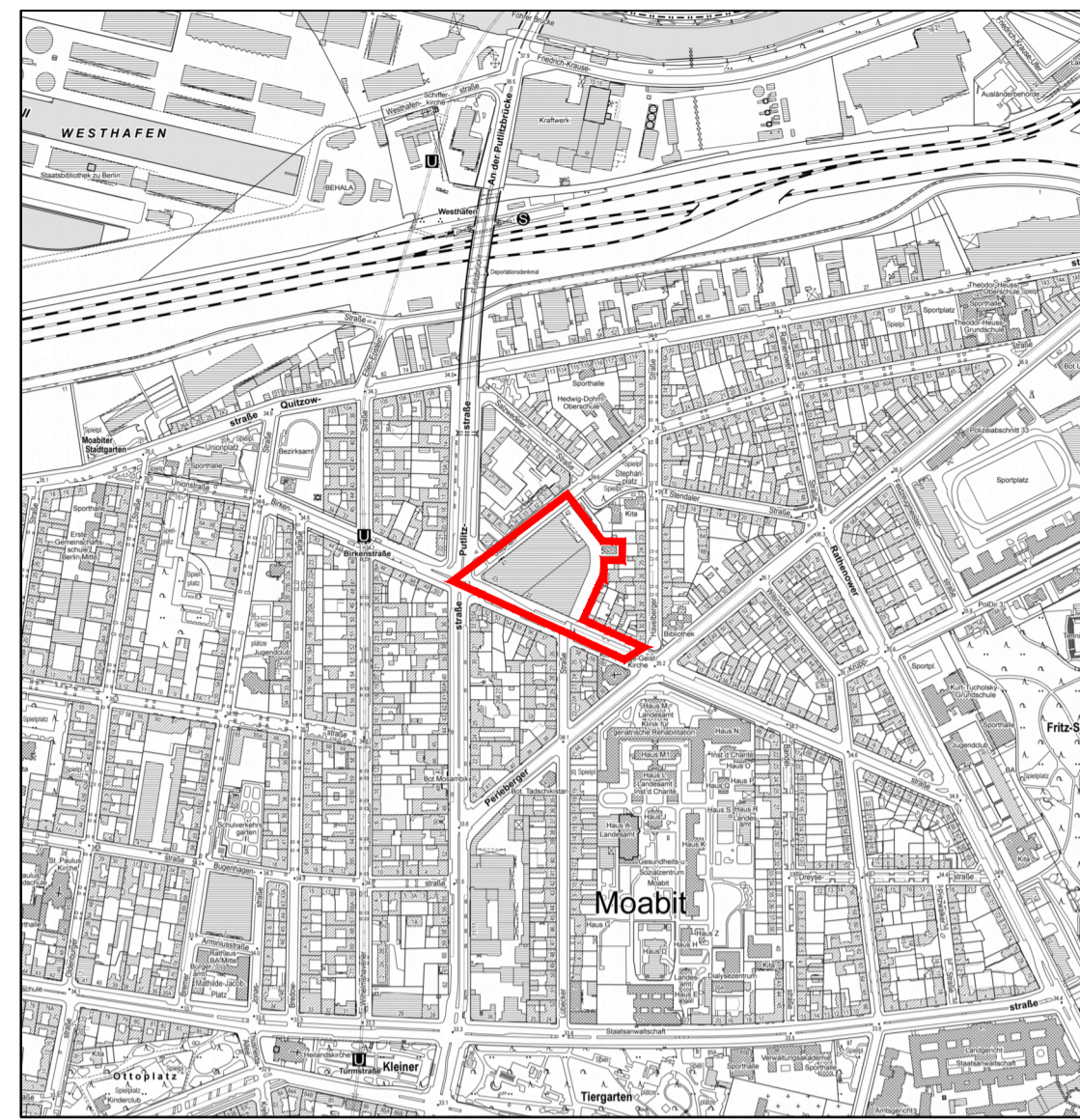
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.



Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Betrieben des Ausstellungs- und Kongressgewerbes sowie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Im Sondergebiet SO 1 sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Betriebe des Ausstellungs- und Kongressgewerbes,
- insgesamt maximal 417 Stellplätze, von denen maximal 19 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 im Sondergebiet SO 1 zulässig:

- Gewerbetriebe, 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.

Innerhalb der mit B2 gekennzeichneten Fläche sind im ersten Vollgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind zulässig:

- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tagungsräume,
- Büroräume.

2. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Dachaufbauten innerhalb der mit A, B1 und B2 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 BauNVO 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 höchsten denen von Heizöl EL sind.

7. Zum Schutz vor Lärm ist die Decke von Stellplätzen im ersten Vollgeschoss schallabsorbierend auszuführen.

8. Im Sondergebiet SO 1 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.

9. Im Sondergebiet SO 1 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.

10. Im Sondergebiet SO 1 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.

11. 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.

12. 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 Wegfläche von 2,0 m Breite gewährleistet ist.

13. 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.

14. Im Sondergebiet SO 1 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweis:
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans IL-L-10 "Moabiter Insel".

Sortimentsliste*

(gem. AV Einzelhandel vom 21. Dezember 2019)

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.1192.2 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 Gedenkartikel
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 Telekommunikationsgeräte 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 aus dieser Unterklasse: Handwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3 Kraftwagen
50.30.3 Kraftwagen und Zubehör
50.40.3 Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuge 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 Heimwerkbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
52.46.4 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 sonstiger Fachhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Handwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

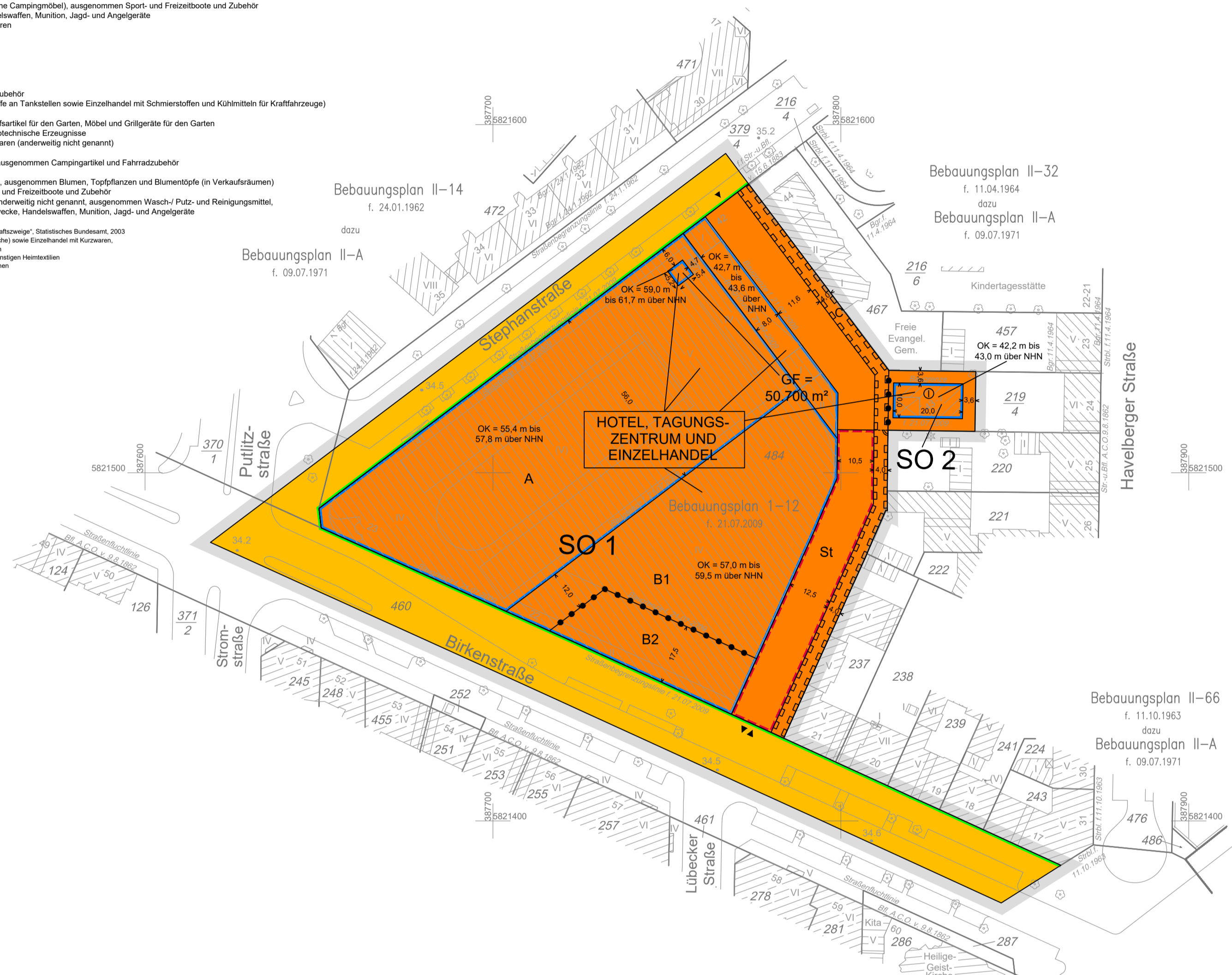
* Gruppenklassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003

** Haushaltswaren (Bettwaren, Haus- und Tischtextilien) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren,

Schreibbedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren

*** Einzelhandel mit Gärten, Dekoratormaterial und sonstigen Heimtextilien

**** Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelag und Teppichen

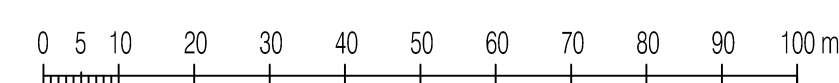


Die vermessungstechnische und liegenschaftliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-103 VE

Maßstab 1:1000



Planunterlagen: ALKIS-Flurkarte 1:1000 und Ortsvergleich
Stand September 2018