



JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH  
Sophie-Charlotten-Straße 33 | 14059 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Stv. Bezirksbürgermeister u. Leiter der Abt.  
Stadtentwicklung, Soziales u. Gesundheit  
Herr Ephraim Gothe  
Müllerstraße 146  
13353 Berlin

JAHO Stadtturm  
Verwaltungs GmbH  
Sophie-Charlotten-Straße 33  
14059 Berlin

## JAHO Stadtturm // Hochhausbauvorhaben an der Holzmarktstraße

4. November 2020

### Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) im Regelverfahren

Sehr geehrter Herr Gothe,

wir, die JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH (vertreten durch die gemeinschaftlich vertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Achaz von Oetzen und ihre Prokuristin Frau Lena Brühne) beabsichtigen auf dem Baugrundstück Holzmarktstraße 3, 10179 Berlin (i. E. auf den Flurstücken: 452, 453 und 454 der Flur 818) im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, ein Geschäfts- und Bürogebäude mit ca. 75 m Gebäudehöhe zu realisieren.

Der Bahnhofsvorplatz mit den S- und U-Bahneingängen (Flurstücke 322 Eigentümer DB Netz AG und 323, Eigentümer Land Berlin) wird nicht in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, da die vorhandenen Nutzung nicht geändert und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Somit liegt kein Planungserfordernis vor, was die Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordern würde. Allerdings soll für den Bahnhofsvorplatz ein mit dem Land Berlin und der Deutschen Bahn sowie der BVG abgestimmtes Gestaltungskonzept entwickelt werden.

**Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für unser Hochhausvorhaben zu erlangen, beantragen wir die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB mit dem geplanten Geltungsbereich gemäß der beigefügten Anlage und bitten um eine positive Entscheidung nach § 12 Abs. 2 BauGB und Durchführung der Mitteilung der Planungsabsicht an die Senatsverwaltung und Gemeinsame Landesplanungsabteilung.**

Wir sind bereit und in der Lage, uns als Vorhabenträger gegenüber dem Land Berlin zu verpflichten, das Vorhaben gemäß § 12 Abs. 1 BauGB innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten sowie weitere ggf. anfallende Kosten für Gutachten etc. zu tragen. Die JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH ist Eigentümerin des Baugrundstücks im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 1 - Grundbuchauszug).



Das Baugrundstück (Flurstücke 452 bis 454) ist ca. 2.034 m<sup>2</sup> groß (siehe Anlage 2 – Geltungsbereich). Wir beabsichtigen die Errichtung eines ca. 75 m hohen Geschäfts- und Bürogebäudes (mit bis zu 18 Vollgeschossen) mit einer Geschossfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> für eine gemischte gewerbliche Nutzung im Sinne eines Kerngebiets.

Das Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) und das letzte Vollgeschoss (Skybar) sollen öffentlich zugänglich sein. Im 1. Obergeschoss ist u. a. ein Betriebs-Kita mit ca. 25 Plätzen vorgesehen. Die GRZ wird max. 1,0 betragen und die GFZ wird bei ca. 9,8 liegen. Das Hochhaus soll maximal drei unterirdische Geschosse besitzen, um insbesondere die erforderlichen technischen Anlagen und Nebenräume sowie Fahrrad- und einige Pkw-Stellplätze unterbringen zu können.

Die Gestaltung des Hochhauses wurde im Rahmen eines zweiten zweistufigen Workshopverfahrens qualifiziert, das Ende Oktober 2019 mit dem Siegerentwurf von David Chipperfield Architects (DCA) zum Abschluss kam (siehe Anlage 3 – Workshopergebnis DCA).

Die Adressbildung des Grundstücks soll über die Holzmarktstraße 3 erfolgen. Die Erschließung für die Entsorgung sowie die Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr soll in Abstimmung mit der Deutschen Bahn mittels einer Umfahrung über die bestehende Zufahrt des angrenzenden Flurstücks 444 (Holzmarktstraße 4), die Gasse (Bahnflächen) entlang des Viadukts, die Privatstraße und zurück zur Holzmarktstraße erfolgen.

Der sonstige Anlieferverkehr soll für das Gesamtprojekt über die neu zu schaffende Ein- und Ausfahrt zur Holzmarktstraße (Privatstraße zwischen Stadthaus und Anbau) geführt werden. Die Anlieferzone im Stadthaus mit den Lastenaufzügen soll auch der Anlieferung des Hochhauses dienen, das über die Untergeschosse mit dem Stadthaus verbunden sein wird. Die Pkw-Stellplätze im Hochhaus sollen auf ein Mindestmaß begrenzt und in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll unterirdisch über die Tiefgarage des Nachbargrundstücks Holzmarktstraße 4-5 abgewickelt werden (siehe Anlage 3 Seite 3 u. 8, zur besseren Nachvollziehbarkeit).

Die Zugänglichkeit soll über entsprechende Dienstbarkeiten/ Baulasten rechtlich dauerhaft gesichert werden.

Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Anlieferung und TG-Zufahrt können die derzeit vier Grundstückszufahrten auf zwei reduziert werden, so dass die Beeinträchtigung des fließenden und vor allem des Radverkehrs auf der Holzmarktstraße so gering wie möglich gehalten werden kann. Eine Kfz-Erschließung über den Bahnhofsvorplatz wird ausgeschlossen.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen in gewissem Umfang oberirdisch in Gebäudenähe und in ausreichender Anzahl unterirdisch im Zwischengeschoss des Gebäudes verortet werden.

Bei unserem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung einer gut erschlossenen innerstädtischen gemischten Baufläche (M2 – FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte) mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV dient. Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt, ist nicht geplant. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Auch wenn die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB rein formal vorliegen würden, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im s. g. Regelverfahren nach BauGB aufgestellt werden. So kann gewährleistet werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt insbesondere aufgrund des geplanten Maßes der Nutzung (Geschossfläche und Höhe des Gebäudes) umfassend und abschließend beurteilt werden können. Mit dem Regelverfahren wird auch gesichert, dass die Öffentlichkeit mehrfach im laufenden Verfahren beteiligt und somit eine möglichst hohe Transparenz erreicht wird.

Wir hoffen auf Ihre aktive Unterstützung und bitten Sie, unseren Antrag den verantwortlichen Gremien des Bezirks zur Entscheidung vorzulegen. Für eine zeitnahe Bearbeitung unseres Antrags wären wir Ihnen sehr verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

**JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH**



Achaz von Oertzen



Lena Brühne

Anlagen:

Anlage 1 Grundbuchauszug

Anlage 2 ALK mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 3 Präsentation JAHO Hochhaus an der Jannowitzbrücke DCA