

Bezirksamtsvorlage Nr. 1265
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **01.12.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-109VE und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung.

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Bebauungsplan **1-109VE für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof Jannowitzbrücke (Flurstücke 452, 453, 454, Flur 818) im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**, wird aufgestellt.
2. Für den Entwurf des Bebauungsplans **1-109VE** wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über die Aufstellung des Bebauungsplans **1-109VE** und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am .12.2020 beschlossen:

- I. Der Bebauungsplan 1-109VE für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof Jannowitzbrücke (Flurstücke 452, 453, 454, Flur 818) im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird aufgestellt.
- II. Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-109VE wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- III. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

A) Begründung

Veranlassung für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109VE sind folgende städtebauliche Gründe:

Anlass der Planaufstellung und Planungsziel

Die JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH (nachfolgend: Vorhabenträgerin), vertreten durch die gemeinschaftlich vertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Achaz von Oetzen und ihre Prokuristin Frau Lena Brühne, beabsichtigt entlang der Holzmarktstraße – Nähe Ecke Alexanderstraße ein Hochhaus mit Büro- und Geschäftsnutzung zu errichten. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit Schreiben vom 04.11.2020 hat die Vorhabenträgerin daher die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beantragt.

Planungskonzept

Das Konzept sieht den Bau eines rund 75 m hohen Hochhauses mit Büro- und Geschäftsnutzung – „Jaho-Hochhaus“ – mit rund 20.000 m² Geschossfläche vor. Das erste Vollgeschoss und das oberste Vollgeschoss (Sky-Bar) sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die 60 geplanten Stellplätze werden unterirdisch angelegt und über die Tiefgarage des Nachbargrundstücks Holzmarktstraße 4-5 erschlossen. Die Zugänglichkeit wird über entsprechende Dienstbarkeiten und Baulasten dauerhaft sichergestellt.

Das jetzt brachliegende Plangebiet war vorherig mit einem eingeschossigen Supermarkt bebaut.

Die äußere Gestaltung des Hochhauses ist Ergebnis eines Workshopverfahrens unter Beteiligung des Bezirks Mitte von Berlin und der Senatsbaudirektorin Frau Lüscher.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO, in dem hauptsächlich Büronutzungen untergebracht werden sollen. Die geplante Grundflächenzahl wird annähernd 1,0 betragen, die Geschossflächenzahl liegt bei geplanten 9,8.

Dem Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zugrunde, das vom Grundstückseigentümer zügig realisiert werden soll.

Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus den drei Flurstücken 452, 453 und 454 der Flur 818 sowie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Holzmarkstraße, die bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Die zu überplanende Fläche ist ca. 0,2 ha groß und befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die öffentliche Verkehrsfläche, die sich im Eigentum Berlins befindet, umfasst etwa 0,1 ha. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 zum beiliegenden Antrag des Vorhabenträgers dargestellt.

Bestehende Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb des Baunutzungsplans noch eines festgesetzten Bebauungsplans.

Geltendes Bauplanungsrecht

Die Zulässigkeit eines Vorhabens an dem beschriebenen Standort bemisst sich gegenwärtig nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007¹ (**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) nachfolgender Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) 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.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)² setzt als überörtliche und zusammenfassende Planung einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der

¹ LEPro 2007 vom 01. Februar 2008.

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.04.2019, (GVBl. S.294).

Hauptstadtregion. In ihm werden die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert.

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 4.5 Absatz 1 dar. Nach dem Grundsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur konzentriert angestrebt werden. Die beabsichtigte Planung steht daher in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin³ ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Es grenzt an eine Bahnfläche (Stadtbahn) an. Gemäß AV FNP4 Anlage kann das geplante Kerngebiet aus der im FNP dargestellten Gemischten Baufläche M2 entwickelt werden. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Darüber hinaus ist die unterhalb der Alexanderstraße verkehrende U-Bahn-Linie 8 als U-Bahn-trasse in Tunnellage gekennzeichnet sowie anliegend an den Geltungsbereich des B-Plans eine oberirdisch verlaufende Bahntrasse (Stadtbahn). Südlich der Bahntrasse ist das Flussbett der Spree dargestellt.

Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Weiteres hierzu siehe unter dem Punkt Verfahrensart.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“⁴ 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.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll den Bau eines Hochhauses mit überwiegender Büronutzung ermöglichen. Die Schaffung von Wohnraum ist nicht Gegenstand der Planung. Somit ist das „Berliner Modell“ mit Bezug auf die soziale Infrastruktur bzw. mietpreisgebundenem Wohnraum nicht anzuwenden.

Hochhausleitbild

Im Rahmen des Verfahrens ist das vom Senat am 25.02.2020 beschlossene Hochhausleitbild für Berlin zu beachten. Es ist für Bauvorhaben anzuwenden, die einer besonderen Begründung auch im gesamtstädtischen Kontext bedürfen. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die dazu geeignet sind, aufgrund ihrer Höhe, ihres Bauvolumens und ihrer Wahrnehmbarkeit den städtebaulichen Maßstab des Gebietszusammenhangs zu durchbrechen, deren prägende Einflüsse auf das Stadtbild deutlich über das nähere Umfeld hinausweisen und deren stadtstrukturelle Folgen nicht lokal begrenzt bleiben. Als Regelfall für die Anwendung definiert das Hochhausleitbild ein Hochhausvorhaben, welches die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet.

³ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060).

⁴ Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans von Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017

⁵ Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Februar 2019.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB soll nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

B) Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine. Die Vorhabenträgerin hat sich im Rahmen des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 04.11.2020 zur Übernahme von Planungs-, Gutachter- sowie Folgekosten gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs verpflichtet.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe

Anlagen

- 1 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorhabens zur Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes (Kerngebiet nach §7 BauGB) im Regelverfahren vom 04.11.2020
- 2 Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-109VE vom 13.08.2020
- 3 Projektbeschreibung vom 15.04.2020