

Bezirksamtsvorlage Nr. 1158
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 24.02.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-122 (Kurfürstenstraße 62) sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Bebauungsplan 1-122 für eine südliche Teilfläche des Geländes zwischen Lützowplatz, Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße, Kurfürstenstraße und Schillstraße sowie einen Abschnitt der Kurfürstenstraße, im Bezirk Mitte, Ortssteil Tiergarten, wird aufgestellt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Für den Bebauungsplan 1-122 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.
4. Die der Durchführung der 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 der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management 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. Beteiligungsrelevante Auswirkungen:

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

10. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, werden im Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind dabei insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Der Klima-Check wird zum BVV-Beschluss des Rechtsverordnungsentwurfes vorbereitet werden.

11. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-122 (Kurfürstenstraße 62) sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat am .02.2026 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

- I. Der Bebauungsplan 1-122 für eine südliche Teilfläche des Geländes zwischen Lützowplatz, Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße, Kurfürstenstraße und Schillstraße sowie einen Abschnitt der Kurfürstenstraße, im Bezirk Mitte, Ortssteil Tiergarten, wird aufgestellt.
- II. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- III. Für den Bebauungsplan 1-122 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.
- IV. Die der Durchführung der Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

A) Begründung

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-122 mit einer Größe von ca. 17.170 m² befindet sich im nordöstlichen Kreuzungsbereich der Kurfürstenstraße mit der Schillstraße bzw. der Straße ‚An der Urania‘ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Tiergarten an der Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Er umfasst die privaten Flurstücke 4259, 4154, 3542 und 4257 der Flur 8 mit einer Fläche von ca. 5.670 m² sowie im Westen eine Teilfläche der Schillstraße (Flurstück 3855, Flur 8), im Süden einen Abschnitt der Kurfürstenstraße (Flurstück 4237, Flur 8) und im Osten eine Teilfläche der Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße (Flurstück 3700, Flur 8). Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlins umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 11.500 m². Die nördliche Begrenzung des

Plangebiets verläuft in einem Abstand von 11 m zum Südflügel des Hotels Berlin, d.h. der dort unmittelbar dem Hotel vorgelagerte Erschließungsbereich (Vorfahrt Pkw, Lieferfahrzeuge und Reisebusse, Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen - u.a. eine unterirdische Fernwärmeleitung) wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung:

Die Eigentümerin des Grundstücks „Padox Berlin GmbH“ strebt eine Neuordnung und Neubebauung der bisher überwiegend als Parkplatz genutzten Flächen südlich des Hotels Berlin an. Damit soll der bisher untergenutzte Standort seiner Lage und Zentralität entsprechend aufgewertet und nachverdichtet werden.

Aufbauend auf dem Ergebnis eines im Jahr 2018 durchgeführten städtebaulichen Werkstattverfahrens für den gesamten Kreuzungsbereich ist eine bauliche Arrondierung vorgesehen, deren städtebauliche und hochbauliche Ausgestaltung im Rahmen eines weiteren konkurrierenden Gutachterverfahrens im Jahr 2024 mit fünf teilnehmenden Büros festgelegt und im Verlauf durch weitere Abstimmungen punktuell weiterentwickelt wurde.

Die geplante Neuordnung und Nachverdichtung ist auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans II-128 aus dem Jahr 1989 nicht umsetzbar. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die Festsetzungen des Bebauungsplans II-128 auf den entsprechenden Teilflächen vollständig ersetzen soll.

Planungskonzept / Vorhabenbeschreibung:

Der aus dem Werkstattverfahren 2024 als Sieger hervorgegangene städtebauliche Entwurf von „kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH“ sieht eine durchgehende straßenbegleitende Neubebauung vor, die im mittleren Abschnitt eine Traufkante in innenstadttypischer Höhe ausbildet und im Westen und Osten mit jeweils einem Hochpunkt ihren Abschluss findet. Im Südosten des Grundstücks wird durch ein im Grundriss polygonal geknicktes zehngeschossiges Gebäude ein Vorplatz freigehalten. Nach Westen stellt ein Hochpunkt Bezüge zu den dort im Bau befindlichen bzw. geplanten neuen Hochhäusern her und die Gesamtfigur im Kreuzungsbereich wird hier mit einem Büroturm zum Abschluss gebracht. Das Hochhaus hat eine Bauhöhe von rund 60 m gegenüber Bürgersteigniveau. Die fahrtechnische Erschließung des neuen Gebäudeensembles soll von der Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße aus erfolgen. Dort ist eine zentrale Zu- und Abfahrt zur künftigen Tiefgarage vorgesehen.

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis und weiterer konzeptioneller Abstimmungen zur punktuellen Aufweitung der Baugrenzen soll der Bebauungsplan die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Ein Wohnanteil von um die 47% soll umgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen sollen über eine Baukörperfestsetzung und ergänzte Festsetzungen zur zulässigen Geschosshöhe bzw. der Gebäudehöhen bestimmt werden. Dabei soll eine Bauhöhe von ca. 60 m auch für den westlichen Hochpunkt nicht

überschritten werden. Die bestehenden angrenzenden Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt nur im Bereich der Kurfürstenstraße eine Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan II-128, da nunmehr die Kurfürstenstraße in ihrer im Bezirk Mitte liegenden Ausdehnung im betreffenden Abschnitt vollständig in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Bestand / Ausgangslage:

Aktuell werden die nördlichen Teilflächen im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-122 vom angrenzenden Hotel Berlin als Stellplatzfläche genutzt und sind mit einer eingeschossigen Tiefgarage und einer darüber liegenden Stellplatzebene bebaut. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von den westlich und östlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Diese Flächen werden überplant. Erhalten bleibt dagegen der unmittelbar dem Hotel vorgelagerte Erschließungsbereich. Er soll weiterhin als Vorfahrt für Pkw, Lieferfahrzeuge und Reisebusse sowie für die Führung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen dienen und wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Unter anderem verlaufen hier unterirdische Fernwärmeleitungen. Bei den südlichen Teilflächen im vorgesehenen Geltungsbereich handelt es sich um eine eingefriedete Grünfläche mit teils eingefassten Hochbeeten, verschiedenen Wegeführungen und einem, auch ältere Bäume umfassenden, Baumbestand. Weitere Bäume befinden sich im Gehwegbereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Festgesetzter Bebauungsplan/geltendes Planungsrecht:

Für das Grundstück gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans II-128, der den gesamten Baublock zwischen der Kurfürstenstraße, Schillstraße, Lützowplatz und Karl-Heinrichs-Ulrichs-Straße umfasst. Im Bebauungsplan II-128 ist ein Kerngebiet mit dem besonderen Nutzungszweck Hotel festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 bestimmt. Vorgegeben sind weiterhin eine geschlossene Bauweise und höchstens sieben Vollgeschosse. Auf den südlichen Teilflächen, die vom Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans 1-122 umfasst werden sollen, werden im rechtskräftigen Bebauungsplan II-128 Stellplatzflächen und Flächen für Tiefgarage festgesetzt, zur Kurfürstenstraße hin wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Pflanzbindung belegt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche M2 mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte dar. Der Entwicklungsrahmen des FNP für gemischte Bauflächen M2 im Regelfall erfasst: urbanes Gebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Dorfgebiet, dörfliches Wohngebiet.

Bereichsentwicklungsplanung:

In der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist der Planbereich als Kerngebiet (private Grundstücke) /öffentliche Grünfläche und die angrenzenden Straßen als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße (Schillstraße) sowie sonstige Straße (Kurfürstenstraße, Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße) dargestellt.

Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-122 liegt im Landschaftsplan II-L-11 Tiergarten Süd und ist zum Teil, d.h. im bebauten Bereich des Baublocks ohne die vorgelagerte Grünfläche, mit einem Ziel-BFF 0,3 belegt.

Planverfahren:

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abzusehen, wird kein Gebrauch gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Anfertigung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB durchgeführt.

Modell der kooperativen Baulandentwicklung:

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" durchgeführt. Die Grundstückseigentümerin wird sich im Rahmen der Angemessenheit zur Übernahme sämtlicher dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen verpflichten, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts sind. Nach Modell sind solche Maßnahmen in die Kostenvereinbarung einzubeziehen, die den zusätzlich entstehenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen deckt. Des Weiteren ist von der geplanten Geschossfläche Wohnen der nach Modell vorgegebene Anteil an förderfähigem Wohnraum vorzuhalten. Dazu wird mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Kostenübernahme:

Es wurde ein Vertrag über Planungs-, Gutachter- und sonstige Verfahrenskosten mit der Grundstückeigentümerin abgeschlossen.

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

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

D) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, werden im Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind dabei insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Der Klima-Check wird zum BVV-Beschluss des Rechtsverordnungsentwurfes vorbereitet werden.

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 1-122

Anlage 2: Planungskonzept/Vorhabenbeschreibung

Anlage 3: Vorentwurf Bebauungsplan 1-122