

# 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	<b>SO</b>	SOV, Tagungszentrum und Einzelhandel
Baugrenze	—	
Geschossfläche als Höchstmaß	GF = 50.700 m <sup>2</sup>	
Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß	OK = 42,2 m bis 43,0 m über NHN	
Zahl der Vollgeschosse zwingend	⓪	
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	
Parthaus		Ortsalgrenze	
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	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	
		Bordlinie, topografische Begrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung (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 17.12.2020

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

gez. Gothe  
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung  
gez. Laduch  
Fachbereichsleiterin

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

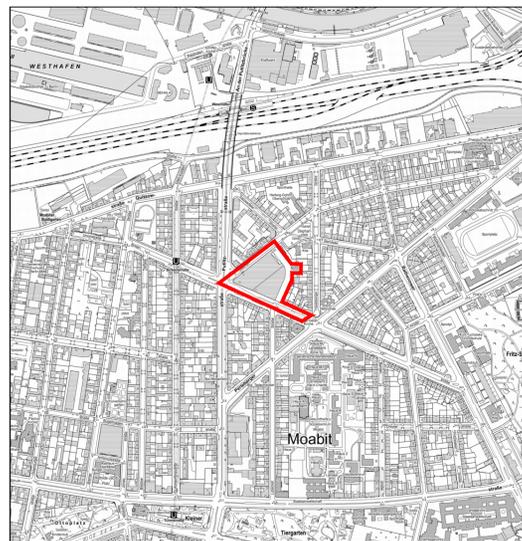
Berlin, den  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 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 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß beigefügter Sortimentsliste) innerhalb großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 4.000 m<sup>2</sup> 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 Bauordnungsverordnung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> gärtnerisch anzulegen. Teilflächen müssen eine Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> 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 Wegefläche 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".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

52.11.02.2 Nahrungsmittel, Getreide und Tabakwaren  
52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel  
52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf  
52.49.9 aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke

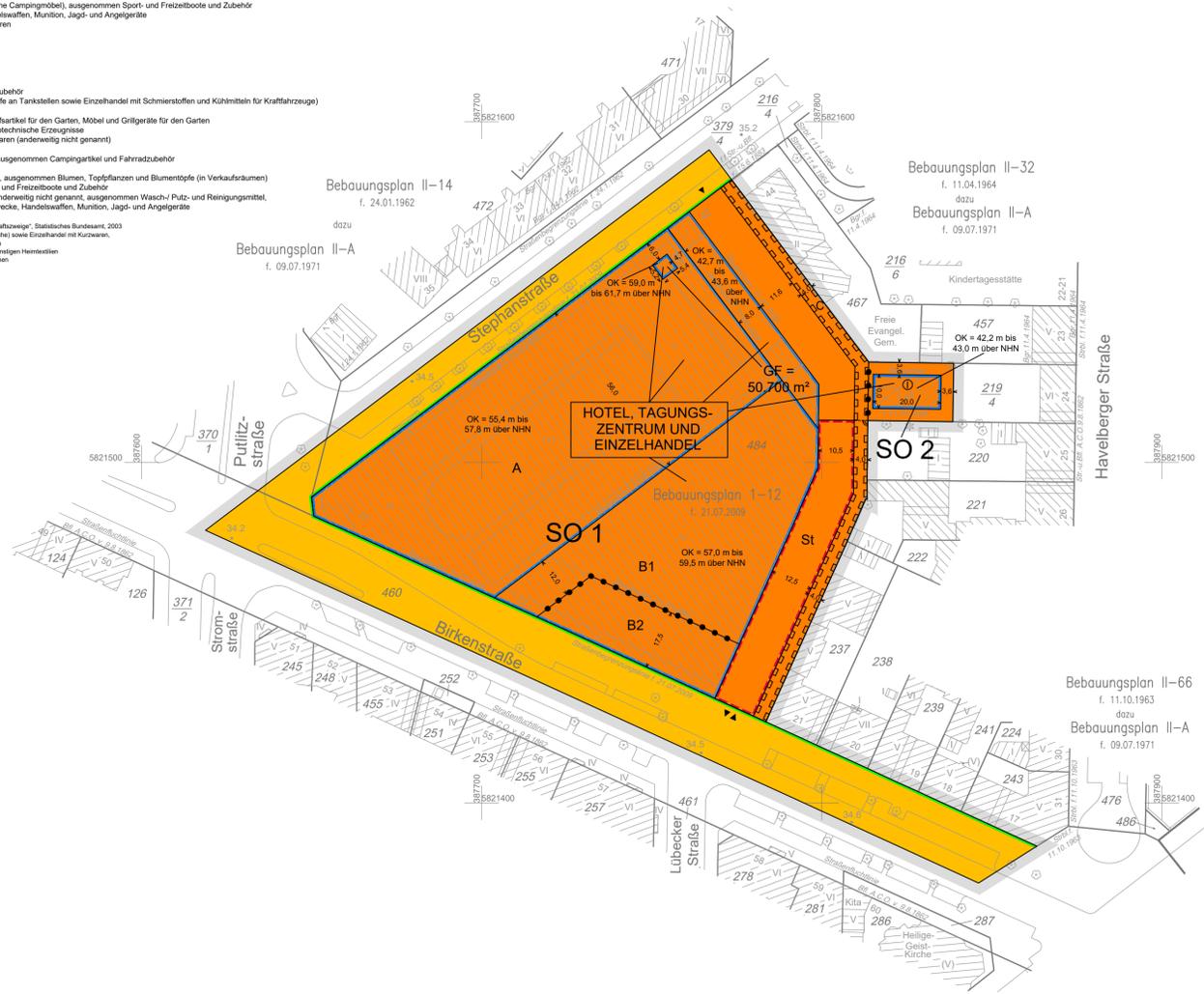
Übrige zentrenrelevante Sortimente

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.  
52.46.2 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 Reinigungsartikel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Handwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

\* Gruppenklassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003  
\*\* Haushaltsartikel (Bettwaren, Haar- und Toiletartikel) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren,  
Schreibbedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren  
\*\*\* Einzelhandel mit Gärten, Dekorationen und sonstigen Heimtextilien  
\*\*\*\* Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelag und Tapeten



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

Die vermessungstechnische und liegenschaftliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Anlage 4