

Vorhaben- und Erschließungsplan 1-103 VE

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



Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Betrieben des Ausstellungs- und Kongressgewerbes sowie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Im Sondergebiet SO 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 zulässig:
 - Gewerbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

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

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 0,5 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 Bauutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,93 überschritten werden.

5. 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 höchstens denen von Heizöl EL sind.

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

7. Im Sondergebiet SO 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.

8. Im Sondergebiet SO 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.

9. Im Sondergebiet SO 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

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

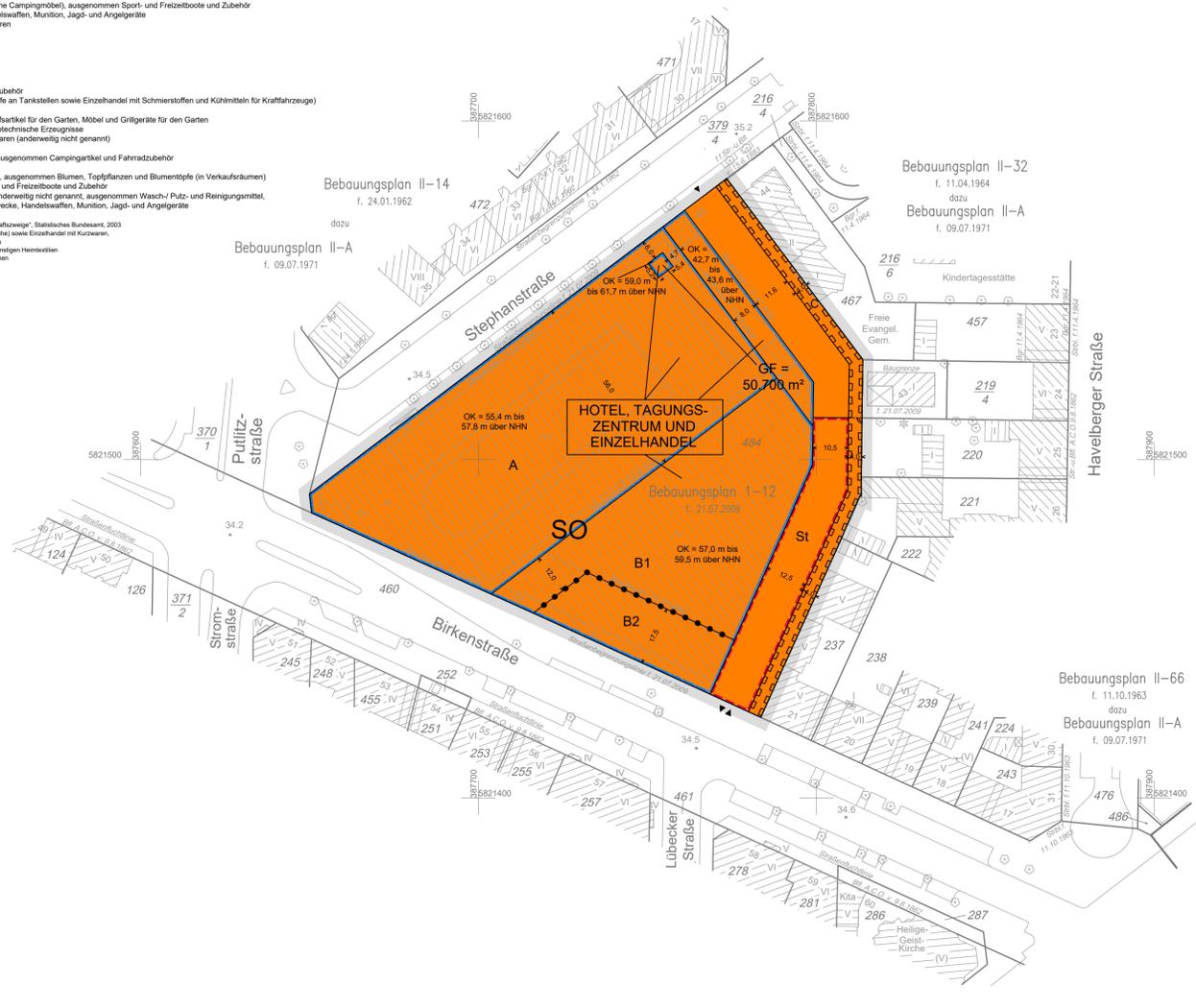
14. Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis:
 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“.

- Sortimentsliste***
 (gem. AV Einzelhandel vom 21. Dezember 2019)
- Zentrenrelevante Sortimente**
- Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
- 52.11.92.2 Nahrungsmittel, Getreide 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 Büro Zwecke
- Übrige zentrenrelevante Sortimente
- 52.41 Textilien**
 - 52.42 Bekleidung
 - 52.43 Schuhe und Lederwaren
 - 52.44.2 Bleichmittelartikel
 - 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 Geschenkartikel
 - 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 Krafträder, Kraftfahrzeuge und -zubehör
 - 50.50 Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
 - 50.50 Wohnmobil
 - 52.44.1 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
 - 52.46.1 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 Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

* Gruppenklassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003
 ** Haushaltswaren (Bettwaren, Haus- und Tischtextilien) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren,
 Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren
 *** Einzelhandel mit Gardinen, Dekorativtextil und sonstigen Heimtextilien
 **** Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelag und Teppichen



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung	SO	SO HOTEL, TAGUNGSZENTRUM UND EINZELHANDEL
Baugrenze		
Geschossfläche als Höchstmaß	GF = 50.700 m ²	
Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß	OK = 42,7 m bis 43,6 m über NHN	

Verkehrsflächen

Einfahrt / Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Mit Gehrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung der Fläche für Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

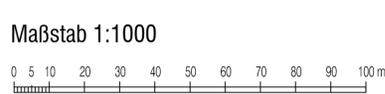
Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Ausstattung und Geschäftszweck		Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsabteilergrenze	
Unterirdisches Bauwerk		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Überdachung		Flurstücksgrenze	
Gewässer		Flurstücknummer, Flurnummer	
Geländehöhe, Straßenhöhe		60 % Flur 10	
Straßenbaum oder geschützter Baum		49A	
Laubwald, Nadelwald		Mauer, Stützmauer	
Zaun, Hecke		Böschung	
Hochspannungsmast		Baulinie, Baugrenze	
		Straßenbegrenzungslinie	
		Bordkante, topografische Begrenzungslinie	

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



Vorhaben- und Erschließungsplan 1-103 VE



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

12. Januar 2021
 gez. Clemens Lammek i. V. für den Vorhabenträger
 gemäß Vollmacht vom 6.7.2016

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

Anlage 5