

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
 52.11.02.2 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 Bürozwecke

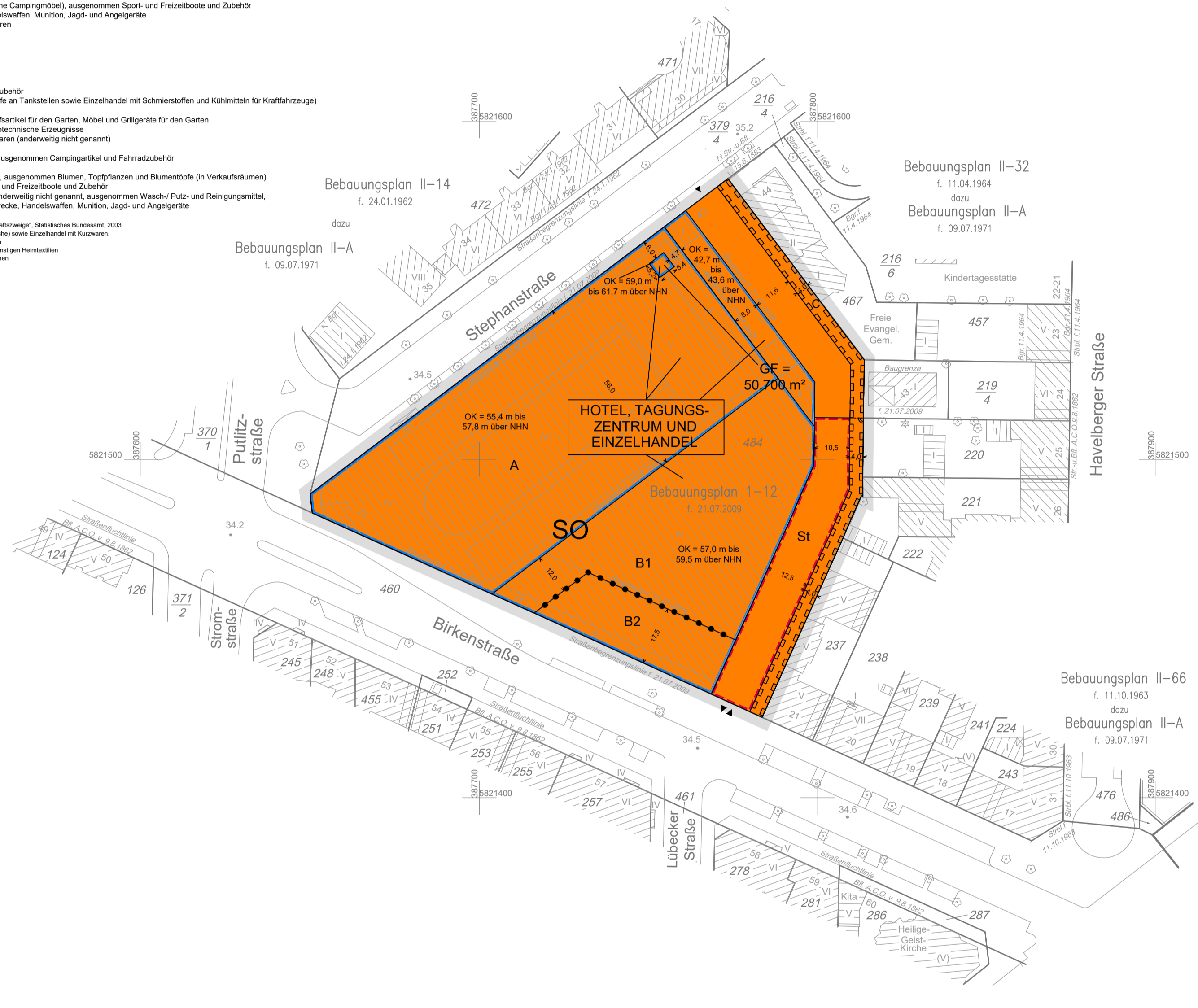
Übrige zentrenrelevante Sortimente

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,
 52.48.2 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 Bürozwecke, 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 Tapeten



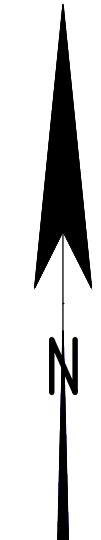
Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung	SO <small>SO: HOTEL, TAGUNGSZENTRUM UND EINZELHANDEL</small>
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

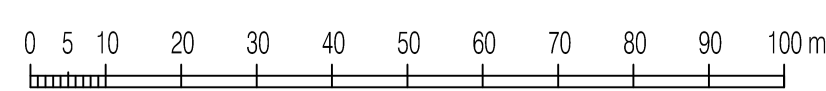
Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Ausstattung und Geschäftszweck		Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsabgrenzung	
Unterirdisches Bauwerk		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Überdachung		Flurstücksgrenze	
Gewässer		Flurstücknummer,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

Maßstab 1:1000



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