

## Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-103 VE

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



Festsetzungsbegründung  
 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	6
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	8
2.4.1	Bebauungsplan 1-12.....	8
2.4.2	Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien .....	8
2.5	Verkehrerschließung.....	8
2.6	Technische Infrastruktur .....	9
2.7	Altlasten.....	10
2.8	Denkmalschutz .....	10
3.	Planerische Ausgangssituation.....	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	11
3.2	Flächennutzungsplan.....	12
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen .....	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	14
3.6	Sanierungsgebiet, Erhaltungsverordnungen, Aktive Zentren .....	15
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	15
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	16
3.9	Planfeststellungen .....	17
3.10	Sonstiges.....	17
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	17
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
1.	Einleitung.....	19
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	19
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie der Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden .....	20
1.2.1	Gesetze und Verordnungen.....	20
1.2.2	Fachpläne.....	23
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	27
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung).....	27
2.1.1	Schutzgutkomplex Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	27
2.1.2	Schutzgut Fläche .....	30
2.1.3	Schutzgut Boden .....	31
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	31
2.1.5	Schutzgut Luft / Klima.....	32
2.1.6	Schutzgut Klima.....	33
2.1.7	Wirkungsgefüge.....	33
2.1.8	Schutzgut Landschaft .....	34
2.1.9	Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete.....	34
2.1.10	Schutzgut Mensch und Bevölkerung.....	35
2.1.11	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
2.1.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	37
2.1.13	Landschaftspläne und sonstige Pläne.....	38
2.1.14	Wechselwirkungen zwischen den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB .....	39
2.2	Entwicklung des Umweltzustands.....	40

2.2.1	Schutzgutkomplex Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	40
2.2.2	Schutzgut Fläche .....	41
2.2.3	Schutzgut Boden .....	41
2.2.4	Schutzgut Wasser.....	41
2.2.5	Schutzgutkomplex Klima / Luft.....	42
2.2.6	Schutzgut Landschaft .....	43
2.2.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB .....	43
2.2.8	Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete.....	43
2.2.9	Schutzgut Mensch und Bevölkerung.....	43
2.2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	45
2.2.11	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	45
2.2.12	Landschaftspläne und sonstige Pläne.....	45
2.2.13	Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie Beseitigung und Verwertung .....	46
2.2.14	Auswirkung von Unfällen und Katastrophen.....	46
2.2.15	Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	46
2.2.16	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	46
2.2.17	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	46
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtungen.....	46
2.4	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	47
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung .....	47
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	48
2.4.3	Eingriffsbeurteilung .....	48
2.4.4	Ausgleichsentscheidung .....	49
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
2.6	Erhebliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der festgesetzten Nutzungen .....	49
3.	Zusätzliche Angaben .....	49
3.1	Beschreibung der verwendeten Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	49
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	50
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	50
4.1	Derzeitiger Umweltzustand .....	50
4.2	Prognose des Umweltzustands.....	51
4.3	Fazit .....	52
5.	Verwendete Quellen .....	52
<b>III.</b>	<b>PLANINHALT.....</b>	<b>54</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	54
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	55
3.	Begründung der Festsetzungen.....	56
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	56
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	60
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche, Bauweise .....	63
3.4	Verkehr.....	64
3.5	Immissionsschutzfestsetzungen .....	64
3.5.1	Klimaschutz .....	64
3.5.2	Verkehrslärm .....	64
3.5.3	Gewerbelärm .....	66
3.6	Grünfestsetzungen .....	68
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	70
3.8	Sonstige Festsetzungen .....	70
3.9	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....	71
3.10	Flächenbilanz .....	72
3.11	Vertragliche Regelungen .....	72
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	72
<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>76</b>
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	76

2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	76
2.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist .....	76
2.2	Maßnahmen und Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist .....	76
3.	Auswirkungen auf Klima und Umwelt.....	76
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>77</b>
1.	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	77
2.	Mitteilung der Planungsabsicht .....	77
3.	Aufstellungsbeschluss .....	77
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden .....	77
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	84
6.	Beteiligung der Behörden .....	85
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	88
8.	Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	95
9.	Bezirksamtsbeschluss .....	96
10.	Anzeigeverfahren .....	96
11.	Erneutes Anzeigeverfahren .....	96
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>97</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>98</b>
1.	Textliche Festsetzungen .....	98
2.	Masterplan (Lageplan), Stand 23.06.2016 .....	102
3.	(Schnitte), Stand 23.06.2016 .....	103
4.	Biotoptypenkartierung.....	104

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans sind geplante nutzungsstrukturelle Änderungen innerhalb des Geschäftshauses „MoaBogen“. Das dort ansässige Hotel soll vergrößert werden. Neben einer Aufstockung der Bettenzahl soll auch der vom Hotel betriebene Konferenz- und Tagungsbereich erweitert werden. Die Ausweitung der Hotel-/ Tagungs- und Konferenznutzung soll zu Lasten von Einzelhandelsflächen erfolgen, die nicht mehr aufrechterhalten werden sollen. Im Zuge der geplanten Umnutzung fallen einige nicht mehr benötigte Stellplätze weg. Die äußere Kubatur des Gebäudes wird lediglich marginal verändert; die erforderlichen Baumaßnahmen konzentrieren sich im Wesentlichen auf das Gebäudeinnere, beispielsweise durch das Einziehen von Zwischengeschoßen und Entkernung (Herstellung von Lichthöfen).

Die bislang partiell offene Fassade entlang der Birkenstraße ist im Bereich des Parkhauses im Jahr 2018 geschlossen worden. Diese Maßnahme zur Errichtung von gewerblichen Nutzungen und von Einzelhandel entlang der Birkenstraße ist jedoch bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan 1-12) zulässig, die Erweiterung der Hotelnutzung in den derzeit noch für Einzelhandel vorgesehenen Flächen hingegen nicht. Die im Bebauungsplan 1-12 festgesetzte Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wäre nach der geplanten Erweiterung nicht mehr gegeben, da die bisherige Einzelhandelsnutzung gegenüber der geplanten Hotelenerweiterung in den Hintergrund tritt. Um die Genehmigungsfähigkeit der geplanten erweiterten Hotelnutzung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Dem Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zugrunde, das vom Grundstückseigentümer zügig realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Als Vorhabenträgerin fungiert die MoaBogen Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Drei-Brücken-Weg 12, 49681 Garrel.

Da die angestrebten Änderungen zur Hotelenerweiterung mit einer Bettenzahl von insgesamt ca. 350 Betten (davon 200 bereits im Bestand vorhanden) sowie zum großflächigen Einzelhandel mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> bestimmte Quantitäten beinhalten, sind die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Bezug auf solche Anlagen zu beachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im „Regelverfahren“ aufgestellt; es wird ein Umweltbericht erstellt.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte von Berlin. Das im Plangebiet gelegene Geschäftshaus „MoaBogen“ sowie das rückwärtig gelegene Gebäude Stephanstraße Nr. 43 wurden um das Jahr 2010 fertiggestellt.

Die östlich an den „MoaBogen“ angrenzende Bebauung sowie die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Birkenstraße wurden zumeist zwischen 1870 und 1899 errichtet. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stephanstraße wurde in der Nachkriegszeit (1946 – 1961) errichtet. Die Bebauung auf der westlichen Straßenseite der Putlitzstraße entstand im Wesentlichen zwischen 1900 und 1918<sup>1</sup>. Die umgebende Bebauung weist zumeist eine Höhe zwischen 19 – 25 m über Gelände auf<sup>2</sup>; es sind in der Regel 4-5 Vollgeschosse vorhanden.

1 FIS-Broker Kartenanzeige „Gebäudealter 1992/93“, Zugriff am 18.08.2020.

2 FIS-Broker Kartenanzeige „Gebäude- und Vegetationshöhen 2009/2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.08.2020.

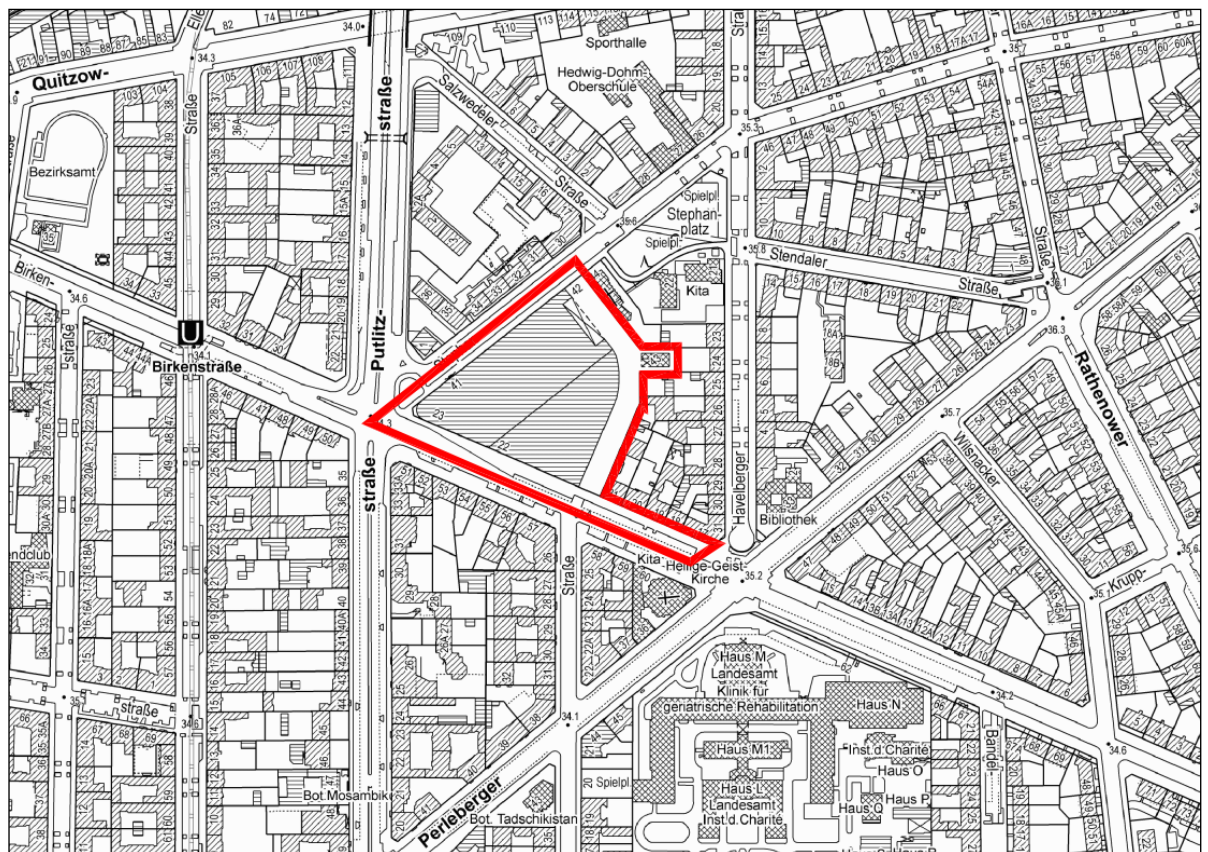
Bevor das Geschäftshaus „MoaBogen“ im Plangebiet errichtet wurde, war hier das Betriebsgelände des ehemaligen Moabiter Traditionsunternehmens Paech-Brot angesiedelt. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahre 1986 wurde der Backbetrieb 1993 aufgegeben. Das Gebäude wurde danach weiter als Standort für die Auslieferung genutzt. Im Jahre 2004 wurde das Grundstück beräumt.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück besteht aus dem Flurstück 484 der Flur 41. Es befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Darüber hinaus werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Birkenstraße und Stephanstraße) zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Hinsichtlich der Birkenstraße erfolgt dies bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, damit der vorliegende Bebauungsplan vollständig den räumlichen Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplans 1-12 überlagert und nicht einzelne Restflächen im Geltungsbereich des vormaligen Bebauungsplans verbleiben.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,1 ha. Das Baugrundstück ist rund 1,5 ha groß, die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 0,6 ha.



Übersichtskarte mit Geltungsbereich und Umgebung (ohne Maßstab)

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

### Bebauung / Bestand

Das Plangebiet ist entlang der Birken- und Stephanstraße mit einem mehrgeschossigen Geschäftsgebäude sowie – im rückwärtigen Teil – mit einem kleineren eingeschossigen Gebäude bebaut. Das Grundstück wird zu großen Teilen von den baulichen Hauptanlagen überbaut. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Fahrgasse vorhanden, welche die beiden Zufahrten in der Stephanstraße und der Birkenstraße miteinander verbindet, die Erschließung des Parkhauses und der Anlieferzonen übernimmt sowie als Feuerwehrumfahrung dient.

Das mehrgeschossige Geschäftsgebäude erreicht eine Höhe von ca. 25 m über Gelände (ca. 60 m ü. NHN). Die Höhe wird teilweise durch Technik-Aufbauten überschritten, die gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzt sind. Der Haupteingang für Fußgänger liegt in der westlichen Spitze des dreieckigen Grundstücks. Darüber hinaus sind weitere Nebeneingänge entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße vorhanden. Die Zu- und Abfahrten für Kraftfahrzeuge liegen an der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze an der Stephanstraße und Birkenstraße. Die Zufahrt in der Stephanstraße dient nur als Einfahrt für die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe, nicht für private PKWs. Die Zufahrt an der Birkenstraße fungiert dagegen als Ein- und Ausfahrt für PKWs und als Ausfahrt für LKWs.

Der „MoaBogen“ wird in den unteren Geschossen durch Einzelhändler sowie durch ergänzende gewerbliche Mieter (Restaurants, Frisör, etc.) genutzt. Als Ankermieter fungiert ein großer EDEKA-Lebensmittelmarkt. Im 1. Obergeschoss befinden sich derzeit ein gastronomischer Betrieb und eine für Einzelhandel vorgesehene Fläche. Die darüber liegenden Geschosse werden durch ein Hotel genutzt, zu dem auch ein Tagungs- und Konferenzbereich gehört. Darüber hinaus waren im Gebäude ein Fitness-Studio, ein Indoor-Spielplatz und ein Reifenhändler im Gebäude ansässig. In das Gebäude ist eine mehrgeschossige Stellplatzanlage mit ca. 550 Stellplätzen integriert. Diese wird durch ca. 20 ebenerdige Stellplätze ergänzt, die in der östlich des Gebäudes gelegenen Fahrgasse untergebracht sind.

In Vorbereitung der geplanten Umnutzungsmaßnahmen wird sich die Mieterstruktur verändern. Die Mietverträge verschiedener Nutzer (Fitness-Studio, Indoor-Spielplatz, Reifenhändler) laufen aus bzw. wurden einvernehmlich gelöst.

Das eingeschossige Gebäude Stephanstraße Nr. 43 wird vom Verein „BürSte e.V.“ (Bürger für den Stephankiez in Mitte e.V.) genutzt. Die Erschließung für das Gebäude wird über die Zufahrten für das Geschäftsgebäude „MoaBogen“ gesichert. Für Fußgänger steht darüber hinaus ein 4 m breiter, aufgeschütteter Weg zur Verfügung, der parallel zur der Kfz-Fahrgasse verläuft und durch Bepflanzungen von der Fahrgasse getrennt ist.

### **Soziostrukturelle Entwicklung**

Das Plangebiet ist Teil des Planungsraums „Stephankiez“ (Nr. 01022201). Dieser Planungsraum wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 nicht als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ eingeschätzt.

Der Status wird mit „mittel“, die Dynamik im Planungsraum wird als „stabil“ bewertet. Bezogen auf die vier Indikatoren des Monitorings (Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug, Kinderarmut) deutet dies nicht auf eine überdurchschnittlich hohe soziale Benachteiligung der Bewohner im Umfeld hin.

In Moabit wurde Mitte der 2010er Jahre ein steigender Aufwertungs- und Verdrängungsdruck vermutet. Aus diesem Grund wurde durch das Bezirksamt 2014/2015 eine Vorprüfung zur Ermittlung möglicher Gebiete, die für den Erlass einer Erhaltungsverordnung geeignet sind, durchgeführt (Grobscreening). In der Vorprüfung wurde die Festsetzung einer Milieuschutzsatzung empfohlen. Diese wurde am 21.04.2016 von der BVV beschlossen. Näheres hierzu kann dem Kapitel I 3.7 „Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen“ (Unterkapitel „Milieuschutzsatzung“, S. 15) entnommen werden.

### **Soziale Infrastruktur / Grünflächen / Kita / Schulen / sonstige Anlagen**

Ca. 50 m vom Plangebiet entfernt liegt die gewidmete Grünanlage „Stephanplatz“<sup>3</sup>. Hierbei handelt es sich um einen 1.330 m<sup>2</sup> großen Spielplatz, der auch als Grünanlage genutzt wird.

Die nächste Kita – Havelberger Straße Nr. 12 – liegt im selben Baublock wie das Plangebiet. Beim nächst gelegenen Schulgebäude handelt es sich um die ca. 100 m entfernte Hedwig-Dohm-Oberschule (integrierte Sekundarschule) in der Stephanstraße Nr. 27. Die nächstgelegene Grundschule ist die Kurt-Tucholski-Grundschule in der Rathenower Straße.<sup>4</sup>

3 FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)“, Zugriff am 18.08.2020.

4 FIS-Broker Kartenanzeige „Standorte Öffentlicher Schulen“, Zugriff am 18.08.2020.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Gebäude Stephanstraße Nr. 43. Das Gebäude wird von dem Verein „Bürger für den Stephankiez in Mitte (BürSte) e. V.“ genutzt. Hier finden u. a. Mieter- und Rechtsberatungen sowie Kieztreffen statt. Eine bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung ist für dieses Gebäude nicht vorgesehen.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

### 2.4.1 Bebauungsplan 1-12

Der gegenwärtig gültige Bebauungsplan **1-12**, festgesetzt am 21.07.2009, setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest. Das Sondergebiet dient vordringlich der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche dürfen bis zu 6.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente verwendet werden. 4.000 m<sup>2</sup> der zentrenrelevanten Sortimente dürfen durch großflächige Betriebe eingenommen werden. Darüber hinaus sind Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen zulässig. Im Plangebiet ist eine Geschossfläche von 50.900 m<sup>2</sup> zulässig.

### 2.4.2 Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien

Der derzeit geltende Bebauungsplan 1-12 setzte entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße eine Straßenbegrenzungslinie fest, die erstmalig am 20.07.1965 förmlich festgesetzt wurde.

Förmlich festgesetzte Baufluchtlinien wurden zwischenzeitig durch die im vorigen Kapitel genannten Bebauungspläne ersetzt.

## 2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für Kraftfahrzeuge über die Stephanstraße und die Birkenstraße erschlossen. Über die Stephanstraße können anliefernde LKW auf das Grundstück gelangen; über die Birkenstraße kann das Grundstück wieder verlassen werden. Über die Birkenstraße erfolgt auch die Ein- und Ausfahrt für PKW.

Die großräumige Anbindung des Plangebiets übernehmen der Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße, die im Bestand des übergeordneten Verkehrsnetzes als Straßenverbindung der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) eingestuft sind.<sup>5</sup>

Der Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße ist Teil des Fahrradrouthenauptnetzes. Die Birkenstraße sowie die Stephanstraße sind bezüglich des Fahrradverkehrs als Bestandteil des Ergänzungsnetzes zu klassifizieren.<sup>6</sup>

Der Haupteingang für fußläufig das Plangebiet erreichende Benutzer und Besucher befindet sich an der westlichen Spitze des Grundstücks, im Kreuzungsbereich von Stephan-, Birken- und Stromstraße. Die derzeitige Hotelnutzung wird fußläufig durch einen separaten nördlichen Eingang an der Stephanstraße erschlossen. Das Gebäude verfügt darüber hinaus über zahlreiche weitere Nebeneingänge.

Über die ca. 150 m entfernte U-Bahnstation „Birkenstraße“ und die ca. 500 m entfernte S- und U-Bahnstation „Westhafen“ ist das Plangebiet an das öffentliche Schienennetz angebunden. In der Putlitzstraße verkehrt die Nachtbuslinie N9. In den angrenzenden Straßen verkehren weitere Buslinien.

5 FIS-Broker Kartenanzeige „Übergeordnetes Straßennetz Bestand“, Stand 12/2017, Zugriff am 18.08.2020

6 FIS-Broker Kartenanzeige „Übergeordnetes Fahrradrouthenetz“, Zugriff am 18.08.2020.



Eine Anbindung an den Nah- und Fernverkehr der Bahn ist über den ca. 1,8 km entfernten Hauptbahnhof gegeben.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlich nutzbarer Fußweg, der das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 erschließt sowie Fußgängern eine Querung des Blocks ermöglicht.

Im Zusammenhang mit den geplanten Umnutzungsmaßnahmen ist es möglich, dass sich der vom „MoaBogen“ ausgehende Verkehr verändert. Zur Ermittlung der künftigen Verkehrsentwicklung wurde daher ein Verkehrsgutachten mit einer ergänzenden Betrachtung zur Verkehrsprognose 2030 erstellt<sup>7</sup>. Die vom Verkehrsgutachter ermittelten Daten dienen dem Schallgutachten als Datengrundlage.

Darüber hinaus wurde durch das Verkehrsgutachten geprüft, ob das anliegende Straßennetz immer noch ausreichend leistungsfähig ist oder ob durch die geplanten Umnutzungsmaßnahmen mit Störungen im Verkehrsfluss zu rechnen ist.

Das Gutachten geht davon aus, dass jeden Tag ca. 1.040 Kraftfahrzeuge in das Plangebiet fahren und es auch wieder verlassen. Täglich wird daher von 2.074 Fahrten ausgegangen. In der Betrachtung zu den Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz weist die Verkehrsprognose 2030 im Vergleich zum Prognosehorizont 2025 lediglich für die Perleberger Straße veränderte Verkehrsstärken auf, so dass der Knotenpunkt Perleberger Straße / Birkenstraße erneut berechnet wurde. Insgesamt zeigen die Ergebnisse der aktualisierten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen, dass der Verkehrsablauf an allen angrenzenden Straßenkreuzungen nahezu ungehindert ist. Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen.

Die Errichtung des „MoaBogen“ wurde planungsrechtlich durch den 2009 festgesetzten Bebauungsplan 1-12 ermöglicht. Das seinerzeit erstellte Verkehrsgutachten, dem ein höherer Anteil an Einzelhandel zugrunde lag, ging noch von 5.630 Fahrten aus. Das Gutachten attestierte den umliegenden Straßenräumen die notwendige Leistungsfähigkeit für den prognostizierten Verkehr.

Die vom Bebauungsplan 1-103 VE vorgesehenen Festsetzungen, die einen geringeren Anteil an Einzelhandelsflächen vorsehen, tragen insofern zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs bei.

## 2.6 Technische Infrastruktur

### Ver- und Entsorgung

Innerhalb des angrenzenden öffentlichen Straßenraums sowie auf dem Grundstück sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Anlagen können im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit genutzt werden.

### Strom

Auf dem Grundstück, im rückwärtigen Bereich nahe der Be- und Entladung, eine Netzstation und zwei Übergabestationen, die z. Z. von Vattenfall bzw. der Stromnetz Berlin GmbH betrieben werden. Für die Netzstation ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen (siehe auch Kap. 3.10 „Sonstiges“ S. 17).

### Richtfunk

Nach Aussage der betroffenen Richtfunkbetreiber queren bzw. tangieren insgesamt vier Richtfunkstrecken das Plangebiet. Lediglich eine davon liegt dabei im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabens. Da hier jedoch maximale Oberkanten der zulässigen Bebauung festgesetzt werden, die sich unterhalb der Verbindung befinden, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

<sup>7</sup> Verkehrsuntersuchung MOA Bogen, Abschlussbericht, LK Argus GmbH, Berlin, 16.11.2017 sowie Ergänzende Betrachtung zur Verkehrsprognose 2030, LK Argus GmbH, Berlin, 22.11.2018.

## 2.7 Altlasten

Das Grundstück Birkenstraße 22-23 ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 18002 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG registriert. Während des Betriebs der Brotbäckerei wurde für die zahlreichen Lieferfahrzeuge der Brotbäckerei u. a. eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt und eine Waschanlage betrieben. Ferner gab es vor der Nutzung als Brotfabrik diverse Schlossereien. Zudem sind Bodenkontaminationen mit Schwermetallen und PAK im Auffüllungsbereich des Grundstücks durch Trümmerschutt aktenkundig.

Nach den Ausführungen des Umweltamts Mitte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Akte der Bodenschutzbehörde keine Nachweise zu Abfalldeklarationen von Bodenaushub oder zur seinerzeit beantragten Wasserhaltung im Rahmen der Realisierung des Vorhabens dokumentiert, in der auch Auflagen der Bodenschutzbehörde gemacht wurden. Demzufolge wurde die Akte der Wasserbehörde angefordert. Gemäß Stellungnahme des Umweltamts Mitte im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 geht daraus hervor, dass während des Baus des Gebäudes vor allem erhöhte Arsenkonzentrationen im Grundwasser festgestellt wurden, die jedoch nicht im Grundwasser sanierungsbedürftig sind. Abfalldeklarationen für das Bauvorhaben, insbesondere eine Sohlbeprobung, liegen nicht vor. Das Bauvorhaben kann deshalb insgesamt nicht vom Altlastenverdacht befreit werden und verbleibt im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast. Auswirkungen des Bodenzustandes auf die Gebäudenutzung sind nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

## 2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Gartendenkmäler und keine Denkmalensembles vorhanden<sup>8</sup>. Naturdenkmale<sup>9</sup> sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler<sup>10</sup> innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

Bei einem nahe dem Gebäude Stephanstraße Nr. 43 aufgestellter Brunnen handelt es sich um den aus dem Jahr 1987 stammenden „Paech-Brunnen“. Der Brunnen stand früher im Kreuzungsbereich Birkenstraße / Stephanstraße und wurde im Zuge der Baumaßnahmen um das Jahr 2010 auf seinen heutigen Standort versetzt. Es handelt sich bei diesem Brunnen jedoch nicht um ein Denkmal im denkmalrechtlichen Sinn.

Im Umfeld des Plangebiets sind einige Baudenkmäler vorhanden. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 49, Obj. Nr. 09050231,
- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 53, Obj. Nr. 09050257,
- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 54, Obj. Nr. 09050258,
- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 55, Obj. Nr. 09050417,
- Gesamtanlage + Baudenkmal Heilige-Geist-Kirche (Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus), Obj. Nr. 09050334
- Gesamtanlage + Baudenkmal Krankenhaus Moabit, Obj. Nr. 09050350,T,
- Baudenkmal Wohnhaus Birkenstr. 17 / Havelberger Str. 31, Obj. Nr. 09050256,
- Baudenkmal Bedürfnisanstalt Stephanplatz, Obj. Nr. 09050428 und
- Gesamtanlage + Baudenkmal 168., 182. und 189. Gemeindeschule (Schule, Lehrerwohnhaus), Obj. Nr. 09050336

Aufgrund der zahlreichen Denkmäler in der Umgebung des Plangebiets ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Gemäß § 11 Abs. 2 DSchG Bln ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

8 FIS-Broker Kartenanzeige „Denkmalkarte Berlin“, Zugriff am 18.08.2020.

9 gemäß Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 02. März 1993.

10 FIS-Broker Kartenanzeige „Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäle (AISBer)“, Zugriff am 18.08.2020.

### 3. Planerische Ausgangssituation

#### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007<sup>11</sup> (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) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regionalpläne. Gemäß § 1 des LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest.

Neben dem Grundsatz gemäß § 5 Abs. 2 LEPro -Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung- kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (**LEP HR**)<sup>12</sup>, Festlegungskarte, liegt das Plangebiet innerhalb der als Gestaltungsraum Siedlung dargestellten Flächen. Gemäß Ziel 3.4 sind in Berlin die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken. Grundsatz 5.1 legt fest, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel liegt das Plangebiet innerhalb eines Zentralen Ortes (Metropole Berlin); hier ist großflächiger Einzelhandel gemäß Ziel Z. 2.6 (Konzentrationsgebot) zulässig.

Bezüglich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel sind gemäß LEP HR zudem folgende weitere Ziele der Raumordnung für das Plangebiet 1-103 VE relevant:

Zu berücksichtigen ist das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot (Ziel Z 2.7). Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel leitet sich im vorliegenden Planverfahren aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte ab. Es ist somit nicht von negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte auszugehen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot findet daher im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung.

Relevant ist zudem das Integrationsgebot (Ziel Z 2.13), nach dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Das vorliegende Plangebiet liegt gemäß StEP Zentren am Rande des Stadtteilzentrums Turmstraße sowie am Rande eines „zentrentragenden Stadtraums mit ausgeprägter Urbanität“.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem „Moa-Bogen“ um eine vorhandene genehmigte Einzelhandelseinrichtung, deren Verkaufsfläche mit der vorliegenden Planung nicht erhöht, sondern verringert wird (siehe Ziel Z. 2.13 (3)). Das Integrationsgebot wird durch die vorliegende Planung somit nicht verletzt.

Der **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan** kennzeichnet den direkt angrenzenden Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Diese Verkehrsanlage ist gemäß textlicher Darstellung 1 zu erhalten.

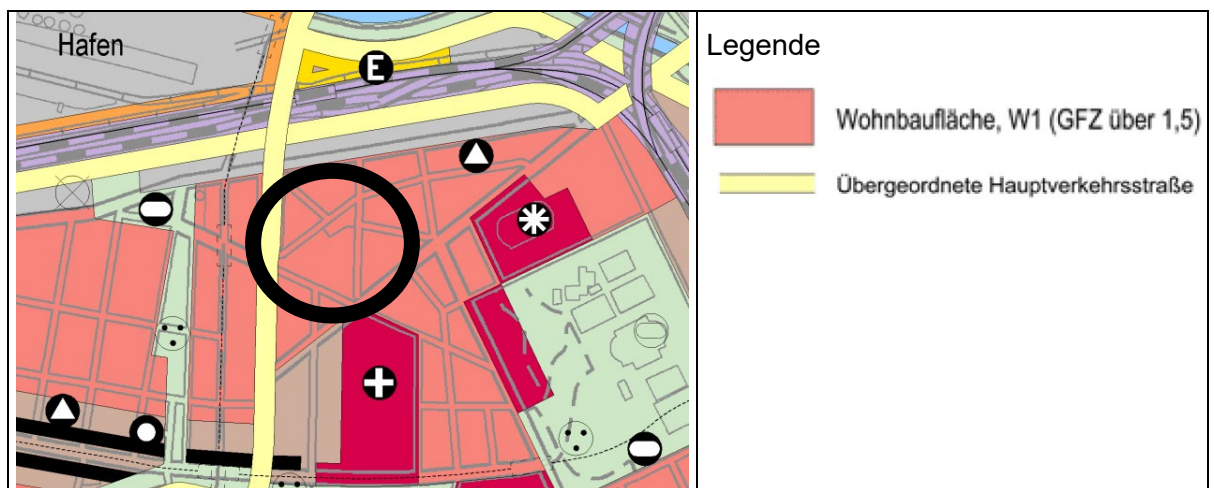
11 LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

12 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, in Kraft getreten am 01.07.2019 (GVBl. S. 294).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte erstmals mit Schreiben vom 05.09.2016 mit, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen ließe. Diese Einschätzung wurde im Rahmen des Beteiligungsschritts der der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2018 bestätigt. Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) erfolgte eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2020. Darin wurde mitgeteilt, dass nach der Festlegungskarte des LEP HR das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung läge, so dass die beabsichtigten Festsetzungen (Sondergebiet „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“) hier grundsätzlich zulässig seien. Im Weiteren wurde ausgeführt, dass zur Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Ziele 2.6 bis 2.14 LEP HR maßgeblich seien. Da es sich beim „Moa- Bogen“ um eine vorhandene, genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtung (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) handele, deren Verkaufsfläche durch die Planung zudem verringert würden, findet Ziel 2.13 Abs, 3 LEP HR Anwendung, so dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegenstehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin<sup>13</sup> ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Aufgrund der Lage an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie aufgrund der Einzelhandelsflächen berührt das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteresse Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 Nr. 2 und 7 AGBauGB.



FNP Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet)

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die Inhalte des Landschaftsprogramms und des Landschaftsplans „Moabiter Insel“ können dem Umweltbericht, Kap. II.1.2.2 „Fachpläne“ (S. 23) entnommen werden.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 -**StEP Wirtschaft 2030**-<sup>14</sup> beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie

13 FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060).

14 [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wirtschaft2030/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wirtschaft2030/), Zugriff am 19.08.2020.

und Betriebe erarbeitet. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Im Einzelnen führt der StEP Wirtschaft 2030 aus, dass sich die Rahmenbedingungen in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt haben. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Der StEP Wirtschaft 2030 trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die am nächsten gelegenen Flächen, für die Aussagen getroffen werden, befinden sich entlang des Straßenzugs Erna-Samuel-Straße / Ellen-Epstein-Straße. Diese werden im StEP als „Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP)“ gekennzeichnet.

Der **StEP Wohnen 2030**<sup>15</sup> wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Er löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Er dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, dessen Aufgabe es ist, festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Es wird lediglich die Lage innerhalb eines Milieuschutzgebietes (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) dargestellt.

Der **StEP Verkehr**<sup>16</sup> stellt in der aktuellen Bestandskarte den angrenzenden Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dar. Der westlich des Plangebiets gelegene Abschnitt der Birkenstraße wird als Ergänzungsstraße dargestellt. Die Ergänzungsstraße dient der Anbindung des Straßenzuges Ellen-Epstein-Straße / Erna-Samuel-Straße an die Stromstraße. Die Einstufungen werden auch in der Planung 2025 beibehalten.

Um sowohl die Zentren als auch ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken, hat der Berliner Senat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der **StEP Zentren 2030**<sup>17</sup> ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

Das Plangebiet liegt gemäß dem StEP Zentren 2030 am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums Turmstraße<sup>18</sup>. Diese Zielstellung wird dadurch gestärkt, dass sich weite Teile der Turmstraße zwischen der Beusselstraße und der Rathenower Straße zugleich im Sanierungsgebiet „Turmstraße“ befinden (11. VO zur Festsetzung von Sanierungsgebieten 15.03.2011),

- 
- 15 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat 1A, Berlin, Juli 2019.
- 16 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung VII, Berlin, März 2011, FIS-Broker Kartenanzeige Übergeordnetes Straßennetz Bestand“, Stand 12/2017, Zugriff am 18.08.2020.
- 17 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Kommunikation, Berlin, August 2019.
- 18 a.a.O., Abb. 4 „Zentrenhierarchie“, S. 43.

welches nach wie vor als wesentliches Sanierungsziel die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels auch im Stadtteilzentrum Turmstraße vorsieht.

Bzgl. des Handlungsbedarfs im Stadtteilzentrum wird hinsichtlich des Einzelhandels ein geringer Handlungsbedarf dargestellt. Städtebaulich ist dagegen mittlerer Handlungsbedarf ausgewiesen<sup>19</sup>

Der **StEP Mobilität und Verkehr** wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat als strategischer und verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP MoVe ist, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Heute zeigen die Verkehrskennzahlen, dass Berlin diesem Ziel nähergekommen ist, aber noch nicht erreicht hat.

Der StEP Move definiert beispielsweise, wie sich der Verkehr Berlins künftig zusammensetzen soll: Der Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) an allen zurückgelegten Wegen soll von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen. Dies soll zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs geschehen, weil nur so Berlins verkehrspolitischen Ziele erreichbar sind.

Weiterhin sind auch Karten zum übergeordneten Straßennetz Bestandteil des StEP MoVe, welche im Rahmen von Anpassungen regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben werden. In der Karte Übergeordnetes Straßennetz– Bestand 2017 (Stand Dezember 2017) ist der Straßenzug Stromstraße/ An der Putlitzbrücke unmittelbar westlich des Geltungsbereichs als übergeordnete Straßenverbindung (der Stufe II) gekennzeichnet. Die Perleberger Straße südöstlich des Plangebiets ist als örtliche Straßenverbindung (der Stufe III) und die Birkenstraße im Abschnitt westlich der Stromstraße/ An der Putlitzbrücke als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert.

Hinsichtlich der langfristigen Planung ist in der Karte Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025 (Stand Dezember 2017) diese Einstufung in entsprechender Klassifizierung wie im Bestand dargestellt.<sup>20</sup>

Die Inhalte des **StEP Klima** können dem Umweltbericht, Kap. II.1.2.2 „Fachpläne“ (S. 26) entnommen werden.

### 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

#### Planwerk Innere Stadt

Im Planwerk Innere Stadt<sup>21</sup> wird der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand dargestellt.

#### Lärminderungsplanung und Luftreinhalteplan

Aussagen zu diesen Planungen können dem Umweltbericht, Kapitel II.2.1.13 „Landschaftspläne und sonstige Pläne“ (S. 38 bzw. 38), entnommen werden.

#### Quartiersmanagement

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Quartiersmanagement-Gebiets. In unmittelbarer Nähe, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Birkenstraße, liegt das QM-Gebiet „Moabit-Ost“. Das 64,32 ha große Gebiet wurde im Jahr 2009 eingerichtet.

Das Quartiersmanagement Moabit-Ost sieht auf der Grundlage seiner Erfahrungen der bisherigen Arbeit seine Handlungsschwerpunkte derzeit in den folgenden Feldern:<sup>22</sup>

- Handlungsfeld Bildung, Ausbildung, Jugend
- Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft,
- Handlungsfeld Nachbarschaft,

19 a.a.O. (Fußnote 17), Abb. 06 „Handlungsbedarf in Zentren“, S. 50.

20 <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassen-netz/> - Zugriff 04.05.2021

21 FIS-Broker Kartenanzeige „Planwerk Innere Stadt Berlin 2010“, Zugriff am 19.08.2020.

22 Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2017, QM Moabit-Ost, April 2017.

- Handlungsfeld Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner sowie
- Handlungsfeld Öffentlicher Raum.

Im Handlungs- und Entwicklungskonzept 2017 wird der Schwerpunkt dabei insbesondere auf Vernetzung und Verstetigung im Sinne einer Erfolgssicherung gelegt

Ein indirekter bauleitplanerischer Bezug der o. g. Handlungsbedarfe mit dem Plangebiet ergibt sich durch den Kieztreffpunkt Stephanstraße Nr. 43. Das von dem eingetragenen Verein „BürSte“ genutzte Gebäude erfüllt trotz seiner Lage außerhalb des QM-Gebiets eine Funktion für das Handlungsfeld „Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner“.

### 3.6 Sanierungsgebiet, Erhaltungsverordnungen, Aktive Zentren

#### **Förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete und Milieuschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets. Das am nächsten gelegene Gebiet ist das ca. 150 m entfernte Sanierungsgebiet „Turmstraße“, das mit Verordnung vom 15.03.2011 festgesetzt wurde. Die dortigen Entwicklungsschwerpunkte sind die Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums als vielfältiger und funktionsfähiger Einkaufs- und Versorgungsstandort, Stärkung der öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung, Stabilisierung des Wohnstandortes und Wohnumfeldes, Verbesserung von Spielplätzen sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen. Die Sanierungsmaßnahmen sollen in einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist seit dem 25.05.2016 Bestandteil einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Ziel dieser sog. „Milieuschutzsatzung“ ist der Schutz der örtlichen Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Auf diese Weise soll eine gravierende Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vermieden werden. Da das Plangebiet nicht dem Wohnen dient, wirken sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Umfeld aus.

#### **Ehemaliges Sanierungsgebiet und ehemalige Milieuschutzsatzung**

In der Vergangenheit lag das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungsverordnung. Die im Jahr 1991 in Kraft getretene Milieuschutzsatzung Stephankiez wurde 2007 aufgehoben.

Das Plangebiet war darüber hinaus früher Bestandteil eines Sanierungsgebiets. Die Verordnung über das Sanierungsgebiet Stephankiez war zwischen 1995 und 2007 gültig. Der letzte Stand des Rahmenplans<sup>23</sup> kennzeichnete das Plangebiet als „Fläche mit gewerblicher Nutzung“ sowie als „Gebiet mit Neuordnungsbedarf“. Eine heute vorhandene Durchwegung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zwischen Birkenstraße und Stephanstraße wurde im damaligen Rahmenplan als „Blockquerung“ dargestellt.

#### **Aktives Stadtzentrum Turmstraße**

Die nahegelegene Turmstraße ist seit Ende des Jahres 2008 Bestandteil des Fördergebiets im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Sie soll als urbanes Stadtteilzentrum mit vielfältigen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten weiterentwickelt werden. Hierbei soll die Straße u. a. in ihrer Eigenschaft als Geschäftsstraße gestärkt werden. Mit räumlichem Bezug zum vorliegenden Plangebiet sollte u. a. die nahe gelegene Kita Havelberger Straße Nr. 22“ bis Ende 2018 saniert werden.

### 3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

In der Bereichsentwicklungsplanung (BEP, BVV-Beschluss vom 18.06.2009) wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Bereichsentwicklungsplanung wird durch sektorale Pläne ergänzt, deren Inhalte den folgenden Absätzen entnommen werden können.

23 Berlin Mitte – Rahmenplan Sanierungsgebiet Stephankiez, S.T.E.R.N. Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung, Stand 31.12.2006.

Der Fachplan Grün- und Freiflächen beinhaltet für den Geltungsbereich keine Darstellungen. Der in der Nähe gelegene Spielplatz am Stephanplatz wird als „öffentlicher Spielplatz“ gekennzeichnet.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte (Stand: September 2009, BVV-Beschluss vom 18.11.2011) stellt das Plangebiet als „Nahversorgungszentrum Birkenstraße“ dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts war das Einkaufszentrum „MoaBogen“ allerdings noch nicht in Betrieb gegangen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird das Plangebiet als Standort beschrieben, der sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage für ein Nahversorgungszentrum im dicht besiedelten Stephankiez eignet. Ein Problem stellt dabei jedoch der geringe Abstand zum Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße dar. Bis zur Turmstraße selbst beträgt der Abstand ca. 630 m. Wird das Besondere Stadtteilzentrum jedoch – wie damals geplant und empfohlen – um das frühere Gelände der Schultheiss-Brauerei erweitert, so beträgt der Abstand nur noch ca. 350 m. Es besteht daher die Gefahr, dass die beiden Standorte unmittelbar in Konkurrenz zueinander treten könnten, was letztlich zu einer Schwächung beider Standorte führen würde.

Als Lösung wurde damals eine „Aufgabenteilung“ der beiden Standorte empfohlen: Während der heutige „MoaBogen“ zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt und auf eine entsprechend ausgerichtete Verkaufsfläche (zentrenrelevante Sortimente max. ca. 6.000 m<sup>2</sup>, ansonsten nur nicht-zentrenrelevante Sortimente) begrenzt werden sollte, sollten umgekehrt die Angebote auf dem Schultheiss-Gelände im Sinne einer Stärkung der Turmstraße einen hohen Anteil der sog. „übrigen zentrenrelevanten Sortimente“ enthalten.

Der Fachplan soziale Infrastruktur (Bestandsplan) – Stand 07.08.2014 – trifft für das Plangebiet keine Darstellungen. Die benachbarte Kita sowie der benachbarte Spielplatz werden entsprechend ihrer Nutzung als „Kita (Eigenbetrieb)“ bzw. als „Spielplatz“ und „Grünfläche“ dargestellt.

Der Fachplan Wohnen (Wohnbaupotenzialstudie für Berlin Mitte, Stand 12.09.2014) stellt das Plangebiet in einigen Kartenwerken (z. B. Karte 3) als „Zentrum (Stadtteilzentrum, Nahversorgungs- und Ortteilzentrum)“ dar. Wohnbaupotenziale werden im Plangebiet nicht gesehen.

### 3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Planungsrecht der gegenüberliegenden Straßenseite der Stephanstraße wird durch den am 24.01.1962 festgesetzten Bebauungsplan **II-14** vorgegeben. Als Art der baulichen Nutzung wurde im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; Randbereiche, z. B. der Kreuzungsbereich Stephanstraße / Putlitzstraße, wurden als Kerngebiet festgesetzt.

Nordöstlich vom Plangebiet wurde am 11.04.1964 der Bebauungsplan **II-32** festgesetzt. Dieser Bebauungsplan dient u. a. der planungsrechtlichen Sicherung des Spielplatzes am Stephanplatz. Das Grundstück einer heutigen Kita wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan **II-A** vom 09.07.1971 wurden einige Festsetzungen der Bebauungspläne II-14 und II-32 auf die BauNVO i. d. F. von 1968 übergeleitet.

Das direkt angrenzende Grundstück Stephanstraße Nr. 44 (Kirche der freien evangelischen Gemeinde Moabit) sowie die ebenfalls direkt angrenzenden Grundstücke Havelberger Straße Nr. 24-31 und Birkenstraße Nr. 17-21 liegen nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken beurteilt sich nach dem **Baunutzungsplan**. Der Baunutzungsplan setzt hier ein gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 fest.



### 3.9 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

### 3.10 Sonstiges

#### Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit (Traufrecht) zugunsten des Grundstücks Stephanstraße Nr. 44 eingetragen: Von diesem Grundstück darf Regenwasser in das Plangebiet abgeführt werden.

Außerdem ist zugunsten eines Energieversorgers (Vattenfall) ein „Netzstationsrecht“ als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die den dauerhaften Betrieb einer Netzstation sichert.

Das Baulastenverzeichnis weist für die Fläche C des Plangebietes eine Eintragung auf, nach der die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist.

#### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht<sup>24</sup>. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG 06) „Volkspark Rehberge“, ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“<sup>25</sup> 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 ermöglicht die Umnutzung eines Geschäftsbauwerkes; die geplante Vergrößerung eines Hotels wird planungsrechtlich gesichert. Die Schaffung von Wohnraum ist nicht Gegenstand der Planung; das „Berliner Modell“ ist aus diesem Grund nicht anzuwenden.

## 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Innerhalb des Plangebiets stand ab Beginn des 20. Jahrhunderts eine Brotback-Fabrik. Der Backbetrieb der damaligen Paech-Brot Bäckerei wurde 1993 eingestellt, die Baulichkeiten wurden aber weiterhin als Auslieferungsstandort genutzt. Ab 1997 wurden erste Konzepte zur Nachnutzung des Areals erarbeitet. Nachdem diese in den folgenden Jahren konkretisiert wurden, folgte im Oktober 2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1-12. Vorgesehen war die Errichtung eines Gebäudes, das nahezu ausschließlich dem Einzelhandel dienen sollte. Andere Nutzungen waren lediglich untergeordnet bzw. hatten ergänzenden Charakter. Der Bebauungsplan wurde im Juli 2009 festgesetzt und stellt bis zur Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans 1-103 VE das gültige Planungsrecht dar. Als Art der Nutzung ist im Bebauungsplan 1-12 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche über 15.000 m<sup>2</sup> und 600 Stellplätze. Von der Verkaufsfläche dürfen maximal 6.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente verwendet werden, die restlichen Flächen dagegen für nicht-zentrenrelevante Nutzungen – z. B. Baumarkt, Gartencenter, Möbelmarkt – verwendet werden. Andere Nutzungen, beispielsweise Hotels, sind ebenfalls zulässig. Damit die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gewahrt bleibt, musste der Standort flächenmäßig von Einzelhandelsbetrieben dominiert werden.

24 FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000) (Umweltatlas)“, Zugriff am 19.08.2020.

25 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, August 2018.

Im Jahre 2010 wurde das Geschäftshaus „MoaBogen“ eröffnet. Bei Betriebsbeginn waren lediglich ca. 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vermietet, die im Wesentlichen von einem Lebensmittelmarkt in Anspruch genommen wurden. Für die restliche Einzelhandelsfläche, die insbesondere im 1. Obergeschoss vorgesehen war, fanden sich keine Interessenten. Seit Betriebsbeginn des Geschäftshauses trug neben dem ansässigen EDEKA-Markt das Hotel „MOA“ mit seinen ca. 200 Zimmern als Ankermieter wesentlich zum Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Der Standort stellte sich daher weniger als Einkaufszentrum dar, sondern vielmehr als gemischt genutztes Geschäftsgebäude.

In den folgenden Jahren zeigte sich, dass dauerhaft kein Interessent für die planungsrechtlich noch zulässigen, aber leerstehenden Einzelhandelsflächen gefunden werden konnte, da für die zumeist nicht-zentrenrelevanten Sortimentsflächen im Umfeld kein Bedarf bestand: An der Ellen-Epstein-Straße, ca. 800 m von Plangebiet entfernt, eröffnete um 2010 ein Baumarkt mit Gartencenter. In diesem Segment ist ein ausreichendes Angebot im Umfeld vorhanden.

Nachfragen von Möbelmärkten liegen nicht vor: Anbieter aus diesem Bereich (z. B. IKEA) fragen zumeist Verkaufsflächen ab 20.000 m<sup>2</sup> nach, die der „MoaBogen“ nicht nachweisen kann. Zudem wollen diese Anbieter oftmals auch in einem großen Umfang zentrenrelevante Waren als Randsortiment anbieten. Dies ist jedoch planungsrechtlich im „MoaBogen“ nicht möglich. Es ist daher in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, dass die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche ausgeschöpft werden kann.

Im Bereich des Hotel-Gewerbes hat sich die Nachfrage seit Festsetzung des Bebauungsplans 1-12 hingegen deutlich erhöht. Das im „MoaBogen“ ansässige Hotel plant daher, seine Zimmerzahl von derzeit ca. 200 auf ca. 350 zu erhöhen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Verfügbarkeit von Flächen eignet sich der Standort auch für Konferenzen und Tagungen. Diese Nutzungen sind bereits schon jetzt im Gebäude vorhanden, doch sollen sie flächenmäßig nun erweitert werden.

Der Grundstückseigentümer ist im Jahre 2016 an den Bezirk Mitte herangetreten, um die Möglichkeiten der entsprechenden Umnutzungsmaßnahmen innerhalb des Gebäudes abzustimmen. Das zuständige politische Gremium (Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne) wurde am 24.02.2016 informiert.

Da die Umnutzungsabsichten des Grundstückseigentümers sowohl innerhalb der Verwaltung als auch auf Seiten der Politik positiv aufgenommen wurden, kam es am 27.09.2016 vom Bezirksamt zum Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan 1-103 VE.

Eine zeichnerische Darstellung der vom Grundstückseigentümer vorgesehenen Planung kann den Anlagen der Begründung (S. 102 f) entnommen werden.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

##### **Ziele**

Das im Jahr 2010 eröffnete Geschäftshaus „MoaBogen“ wird derzeit hauptsächlich durch einen Lebensmittelmarkt und ein Hotel genutzt. Für die planungsrechtlich zulässige, aber leerstehende übrige Einzelhandelsfläche fanden sich dauerhaft keine Interessenten, da für die zumeist nicht zentrenrelevanten Sortimentsflächen im Umfeld kein Bedarf bestand. Währenddessen hat sich im Bereich des Hotel-Gewerbes die Nachfrage erhöht und das im „MoaBogen“ ansässige Hotel plant, seine Zimmerzahl von derzeit ca. 200 auf ca. 350 zu erhöhen und den Standort vermehrt und in ausgedehnter Flächeninanspruchnahme für Konferenzen und Tagungen zu nutzen.

Nach geltendem Planrecht, dem Bebauungsplan 1-12, ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-103 VE vorwiegend Einzelhandelsnutzung zulässig. Andere Nutzungen haben lediglich ergänzenden Charakter. Als Art der Nutzung ist im Bebauungsplan 1-12 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche über 15.000 m<sup>2</sup> und 600 Stellplätze. Andere Nutzungen, beispielsweise Hotels, sind ebenfalls zulässig. Der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ entsprechend muss der Standort jedoch flächenmäßig von Einzelhandelsbetrieben dominiert werden. Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-103 VE ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des Gebäudes zur Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Hotels.

##### **Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung berücksichtigt sowohl das bereits vorhandene Hotel als auch den vorhandenen Einzelhandel. Die geplante Erweiterung des Hotels sowie des dazugehörigen Veranstaltungs- und Tagungsbereichs werden ebenfalls durch diese Zweckbestimmung abgedeckt. Zur Konkretisierung der Zulässigkeit der bestehenden wie auch geplanten Nutzungen erfolgt eine Gliederung in die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2. Hintergrund ist die Detaillierung der im Bereich des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße 43 zulässigen Nutzungen.

Die angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Birkenstraße und Stephanstraße) werden zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Birkenstraße wird darüber hinaus bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31 in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Festsetzungen übernehmen die bisher zulässigen Nutzungsmaße und ermöglichen den Weiterbetrieb bzw. die interne Umnutzung des Geschäftsgebäudes „MoaBogen“ (SO 1) sowie den Erhalt des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43 (SO 2). Vom Baugrundstück können ca. 80 % durch Gebäude versiegelt werden. Berücksichtigt man zusätzlich die bereits bestehende Versiegelung durch Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, einer Kfz-Umfahrung etc., so bleibt der bereits erreichte Wert der Versiegelung von 93 % unverändert.

Die zulässige Geschossfläche (mehrgeschossiges Geschäftsgebäude „MoaBogen“ entlang der Stephan- und Birkenstraße mit 50.700 m<sup>2</sup> sowie das 1-geschossige Bauteil Stephanstraße Nr. 43 mit 200 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Grundstücksbereich) entspricht einer Geschossflächenzahl von 3,49. Dabei werden die Stellplatzebenen innerhalb des Parkhauses auf die zulässige Geschossflächenzahl eingerechnet.

Die zulässige Oberkante von bis zu ca. 26,7 m über Gelände sowie ergänzende Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten verändern geringfügig die bisher zulässige Bauhöhe, da die geplante Maßnahmen für die Umnutzung geringfügige Veränderungen bezüglich der Dachaufbauten nötig machen. Damit die Aufbauten vom Straßenraum aus optisch nicht erkennbar sind, wird künftig festgesetzt, dass diese mindestens 2,5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass die bauliche Hauptanlage direkt entlang dem öffentlichen Straßenraum errichtet werden kann. Hierdurch wird die Struktur der umgebenden Blockrandbebauung aufgegriffen. Entlang der seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Abstand einzuhalten. Die Baugrenzen – kombiniert mit der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen – tragen dafür Sorge, dass zu den Grundstücksnachbarn die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche von 0,4 H eingehalten wird.

Insgesamt sind im Plangebiet maximal 417 Stellplätze zulässig, von denen maximal 19 unter freiem Himmel (außerhalb des Parkhauses) angelegt werden dürfen. Der verbleibende Anteil muss aus Gründen des Schallschutzes innerhalb des Gebäudes errichtet werden. Gegenüber den bisher zulässigen 600 Stellplätzen ergibt sich somit eine deutliche Reduzierung.

Weitere Festsetzungen erfolgen zum

- Schutz vor Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr und durch Gewerbelärm,
- zur Begrünung von Dachflächen (wie vorher),
- zur Pflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen und Pflanzflächen (wie vorher),
- zur Befestigung der Durchwegung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (ebenefalls wie vorher) und
- zur Verwendung von Brennstoffen.

### **Bedarf an Grund und Boden**

Der Bebauungsplan 1-103 VE überlagert vollständig den 20.640 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplans 1-12 und die festgesetzte Überbauung orientiert sich deckungsgleich an der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Das Sonstige Sondergebiet „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ umfasst insgesamt eine Fläche von 14.580 m<sup>2</sup>; darin enthalten sind 11.460 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche „MoaBogen“ sowie 1.100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche (SO 1) sowie 200 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks Stephanstraße Nr. 43 (SO 2). Die nicht überbaubare Grundstücksfläche beträgt somit 1.820 m<sup>2</sup>.

6.060 m<sup>2</sup> entfallen auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die Gestaltung/ Einteilung dieser Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

## **1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie der Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden**

### **1.2.1 Gesetze und Verordnungen**

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)**

Das BNatSchG ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende beziehungsweise abweichende Regelungen treffen können, ist auch das NatSchG Bln zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. In

diesem Zusammenhang ist insbesondere § 1a Abs. 2 Satz 6 BauGB relevant. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. planungsrechtlich zulässig waren.

Darüber hinaus wird im Verfahren anhand der Angaben im Umweltbericht geprüft, ob es bei Realisierung der Planung zu Verbotverletzungen des besonderen Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG kommen kann.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde mittels einer Begehung des Plangebietes geprüft, ob geschützte Biotopbestände vorhanden sind bzw. ob in dem in Betrieb befindlichen Gebäude geschützte Arten vorkommen könnten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die damalige Einschätzung für die Umnutzung des Gebäudes einschließlich der Fassade des Parkhauses erstellt wurde, welche mittlerweile auf Grundlage der Festsetzung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1-12 genehmigt wurde. Das Vorkommen geschützter Arten ist im Rahmen der durch den dieses planungsrechtliche Verfahren festzusetzenden Änderungen am Gebäude (Umnutzung von EZH-Flächen in Hotelflächen im Inneren Gebäude) nicht zu erwarten.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG)**

Das BBodSchG in Verbindung mit dem Bln BodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BBodSchV) schaffen die Voraussetzungen für einen Bodenschutz und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen.

Im Bodenschutzgesetz – wie auch im Baugesetzbuch – wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Durch die fortgesetzte Nutzung eines bereits stark anthropogen überformten und versiegelten Grundstücks finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans müssen nach oben genannten Gesetzen schädliche Bodenverunreinigungen – sofern vorhanden – beseitigt werden. Das Grundstück Birkenstraße 22-23 ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 18002 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 registriert (s. Punkt 2.1.4).

Nach den Ausführungen des Umweltamts Mitte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Akte der Bodenschutzbehörde keine Nachweise zu Abfalldeklarationen von Bodenaushub oder zur seinerzeit beantragten Wasserhaltung im Rahmen der Realisierung des Vorhabens dokumentiert, in der auch Auflagen der Bodenschutzbehörde gemacht wurden. Demzufolge wurde die Akte der Wasserbehörde angefordert. Gemäß Stellungnahme des Umweltamts Mitte im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 geht daraus hervor, dass während des Baus des Gebäudes vor allem erhöhte Arsenkonzentrationen im Grundwasser festgestellt wurden, die jedoch nicht im Grundwasser sanierungsbedürftig sind. Abfalldeklarationen für das Bauvorhaben, insbesondere eine Sohlbeprobung, liegen nicht vor. Das Bauvorhaben kann deshalb insgesamt nicht vom Altlastenverdacht befreit werden und verbleibt im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast. Auswirkungen des Bodenzustandes auf die Gebäudenutzung sind nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)**

Mit Hilfe des WHG sollen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. Dies wird durch das BWG konkretisiert. Hier sei insbesondere auf § 36a BWG verwiesen, nach dem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Im vorliegenden Planverfahren wird die bestehende Bodenversiegelung nicht verändert. Auch eine Dachbegrünung, die ebenfalls einen Beitrag zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser leisten kann, bleibt unverändert. Die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen werden daher durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verschlechtert.

Aufgrund des Eintrags des Geltungsbereichs in das Bodenbelastungskataster ist der Geltungsbereich eventuell nicht uneingeschränkt zur Versickerung geeignet. In Bebauungsplan werden daher gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Regelungen mit Bezug zur Versickerung aufgenommen.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005 und TA Lärm**

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Nutzungen (z. B. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete) soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG). Maßgebliches lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern lediglich schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, der von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeht. Dies ist für den Bebauungsplan relevant, da im Plangebiet gewerbliche Nutzungen vorhanden und geplant sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die auf den angrenzenden Grundstücken einzuhalten sind, betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). In Mischgebieten sind die Werte jeweils um 5 dB(A) erhöht.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm wurde eine Lärmimmissionsprognose durchgeführt.

### **Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO)**

Alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe über 1,30 m über dem Erdboden, sind geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Geschützt sind auch Einzelbäume, die o.g. Maße noch nicht erreicht haben, wenn sie Ersatzpflanzungen oder auf Grund eines Bebauungsplans oder der Darstellung eines Landschaftsplans zu erhalten sind.

Da die Realisierung der Festsetzungen im Wesentlichen durch Baumaßnahmen im Inneren des Gebäudes erreicht werden kann, kann der Baumbewuchs vermutlich unverändert bleiben. Sollten doch Baumfällungen erforderlich werden, z. B. im Zuge von Baustelleneinrichtungen, kann über den erforderlichen Baumersatz auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Bln)**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob durch die Festsetzungen auch Prüfungsvorgänge bezüglich einer Umweltverträglichkeit durchzuführen sind. Die Änderung des bestehenden Vorhabens ist gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.1, 18.6 und Nr. 18.8 zu beurteilen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Hotelprojekt mit einer Bettenzahl von insgesamt ca. 350 Betten (davon 200 bereits im Bestand vorhanden) und Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorbereitet. Daher ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Bestandteil der Umweltprüfung durchgeführt.

Gemäß den landesrechtlichen Regelungen im UVPG-Bln sind keine zusätzlichen Prüfschritte nötig.

### **Regelungen zum Klimaschutz und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie**

Bezüglich des Klimaschutzes und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind folgende Regelungen zu beachten:

- Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG)
- Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (Gebäudeenergiegesetz-GEG)
- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln)

Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Das Ziel des EWG Bln ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher konkretisiert.

Regelungen zur Energieerzeugung sollen im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Regelungen zur Verwendung bestimmter Energiequellen sind nicht erforderlich. Mittlerweile bietet jeder Anbieter sogenannte „Öko-Stromtarife“ an. Der Stromabnehmer kann insofern eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit er Strom aus regenerativen Quellen verwenden will.

Das neue Gebäudeenergiegesetz enthält – wie zuvor die Energieeinsparverordnung – EnEV – und das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz – EEWärmeG – und das Energieeinspargesetz – EnEG – Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

## **1.2.2 Fachpläne**

### **Lärminderungsplanung Berlin**

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne seit 2008 fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Mit dem Lärmaktionsplan 2008 wurde bereits ein Konzeptbaustein Stadtentwicklung erarbeitet, der eine frühzeitige und umfassende Berücksichtigung von Verkehrslärm in Planungen sowie die Entwicklung sinnvoller aktiver Lärminderungsmaßnahmen ermöglichte. Seit 2011 wird die Arbeitsgruppe Lärminderungsplanung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz aktiv in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen. Im Jahr 2013 wurde die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen

Planung“ erarbeitet. Nachdem erste praktische Erfahrungen mit der Handreichung gesammelt wurden und um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen, wurde 2017 gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ veröffentlicht. Dieser Leitfaden bildet eine Grundlage dafür, dass Lärmaspekte sachgemäß berücksichtigt werden und damit eine Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren bei erhöhter Rechtssicherheit möglich ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden auf Grundlage einer verkehrlichen und einer schalltechnischen Untersuchung Schallschutzfestsetzungen für die betroffenen Bereiche aufgenommen.

Im Weiteren ist in diesem Zusammenhang der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen. Hiernach sind Flächen (zum Beispiel Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (zum Beispiel Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist im Sinne des Trennungsgrundsatzes positiv zu bewerten: Entlang dem stark befahrenen (und dementsprechend lauten) Straßenzug Strom- / Putlitzstraße werden neben gewerblichen Nutzungen Hotel- und Kongress-/ Tagungsnutzungen angeordnet, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen. Benachbarte Wohnungen werden durch den Betrieb des „MoaBogens“ nicht gestört. Durch das zu Grunde liegende Schallgutachten konnte belegt werden, dass auf den angrenzenden Grundstücken die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

### **Landschaftsprogramm für Berlin<sup>26</sup>**

Laut dem Teilplan „Biotop- und Artenschutz“<sup>27</sup> liegt das Plangebiet im Innenstadtbereich. Der Teilplan benennt folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen und Höfen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach-, Fassadenbegrünung)
- Kompensation bei baulichen Verdichtungen
- Verwendung stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“<sup>28</sup> stuft das Plangebiet als bebauten Bereich III ein, der hinsichtlich der Freiraumversorgung wie folgt eingestuft worden ist.

- Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht versorgt oder unterversorgt
- Anforderungen an den öffentlichen Freiraum: durchschnittlich
- Privater/halböffentlicher Freiraum: minimal bis durchschnittlich

Es werden folgende Ziele und Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Bereichen benannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich
- Straßenbaumpflanzungen,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

<sup>26</sup> Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (Abl. Nr. 24, 17.06.2016, S. 1314).

<sup>27</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz (Programmplan)“, Zugriff am 19.08.2020.

<sup>28</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan)“, Zugriff am 19.08.2020.



Im Teilplan „Landschaftsbild“<sup>29</sup> wird das Plangebiet als Innenstadtbereich gekennzeichnet. Der Teilplan benennt die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenbäume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden und Stadtplätzen und Vorgärten,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Gewässern, Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden,
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen, Begrünen von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z. B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Der Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“<sup>30</sup> stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt auf Anpassung an den Klimawandel dar. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden benannt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelungen,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der Vorsorgegebiete „Klima“ und „Luftreinhaltung“ mit folgenden Anforderungen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der Lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Laut Teilplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“<sup>31</sup> liegt das Plangebiet im „Ausgleichssuchraum Innenstadt“. Es wird bezüglich des Ausgleichspotenzial – wie nahezu die komplette Innenstadt – mit der Signatur „prioritäre Flächen und Maßnahmen“ gekennzeichnet.

In der Karte „Zielartenverbreitung“<sup>32</sup> ist keine Kennzeichnung für das Plangebiet vorhanden.

Das LaPro ist eng mit dem Flächennutzungsplan verbunden: Da LaPro ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des FNP und ergänzt diesen um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung. Aufgrund der engen Beziehung zwischen diesen beiden Planwerken werden die im LaPro formulierten Ziele und Maßnahmen gemein-

---

29 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Landschaftsbild (Programmplan)“, Zugriff am 19.08.2020.  
 30 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt/Umweltschutz (Programmplan)“, Zugriff am 19.08.2020.  
 31 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Beschlussfassung: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“, Zugriff am 19.08.2020.  
 32 FIS-Broker Kartenanzeige „LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung“, Zugriff am 19.08.2020.

sam mit der Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP geprüft. Da der vorliegenden Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann ist davon auszugehen, dass auf dieser Ebene die Vorgaben des LaPro berücksichtigt worden sind.

Im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-103 VE können nicht alle Ziele und Maßnahmen realisiert werden. Folgende Festsetzungen tragen zur Umsetzung der Ziele des LaPro bei:

- Möglichkeit der fußläufigen Durchquerung zwischen Stephanstraße und Birkenstraße durch Festsetzung des Wegerechts (Programmplan Erholung/Freiraumnutzung)
- Dachbegrünung (Programmpläne Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt/Umweltschutz)
- Gärtnerische Anlage/Erhalt von Freiflächen und Bäumen/Baumpflanzungen (Programmpläne Landschaftsbild, Naturhaushalt/Umweltschutz)
- Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz)

### **Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“<sup>33</sup>. Der Landschaftsplan trat am 13. April 1997 in Kraft. Für das Bebauungsplangebiet setzt der Landschaftsplan einen BFF (Biotopflächenfaktor) von 0,4 und für das Grundstück Birkenstraße Nr. 22a, das zum Zeitpunkt der Festsetzung mit einem Wohngebäude bebaut war, einen BFF von 0,6 fest. Die textliche Festsetzung Nr. 6 des Landschaftsplans formuliert die Voraussetzung für eine mögliche Minderung des BFF. Danach vermindert sich der Biotopflächenfaktor auf 0,3, soweit das Grundstück beispielsweise ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderer kerngebietstypischen Nutzungen genutzt werden soll.

Der für das Plangebiet relevante Biotopflächenfaktor von 0,3 konnte bei Errichtung des „Moabogen“ im Wesentlichen durch eine extensive Dachbegrünung von 4.000 m<sup>2</sup> erbracht werden. Darüber hinaus wurden Baumpflanzungen, wasserdurchlässiger Aufbau von Befestigungen sowie Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Auch bei den geplanten Umnutzungsmaßnahmen werden die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans dafür Sorge tragen, dass der unverändert gebliebene Biotopflächenfaktor auch weiterhin eingehalten werden muss. Die Lage des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ ist als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima**

Der StEP Klima<sup>34</sup> stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

- Das Plangebiet wird in den Karten 01, 02 und 03 (Bioklima) als Bereich klassifiziert, der von Wärmebelastung betroffen ist. Es ist Teil eines prioritären Handlungsraums.
- Das Plangebiet ist empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang (Karte 04).
- Bezüglich der Stadtbäume im Siedlungsraum besteht aktuell prioritärer Handlungsbedarf (siehe Karte 05).
- Es sollen Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft werden (Karte 06).

33 Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ vom 27. März 1997, GVBl. S. 266.

34 Stadtentwicklungsplan Klima, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, Berlin, August 2011.

- Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsraums mit einem hohen Versiegelungsgrad (Karte 07). Der Anteil der unbebaut versiegelten Fläche (nicht durch Hauptanlagen versiegelt) im Block wird überschlägig mit 40-50 % (Karte 08) dargestellt, der Siedlungsbereich ist hoch versiegelt (Karte 09).
- Der Stauraum in der Mischwasserkanalisation soll erweitert und optimal bewirtschaftet werden (Karte 10).
- Das Plangebiet hat keine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher (Karte 11).

Laut Aktionsplan (Karte 12) ist das Plangebiet Teil des Aktionsprojektes „Moabit / Turmstraße“. Die im StEP benannten Aktionsprojekte leiten sich nicht unmittelbar aus dem Analyse- und Entwicklungsprozess des StEP Klima ab, greifen aber seine Programmatik auf und machen diese anschaulich. Angeregt werden Wassermanagement, Stadtbäume, Entsiegelung, klimagerechte Gebäudesanierung, Solaranlagen, Hofbegrünung, erhöhte Aufenthaltsqualität im Straßenraum, behutsame Neugestaltung von Ottopark und Kleinem Tiergarten.

Der StEP Klima wird vom **StEP Klima KONKRET** ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Das Plangebiet und dessen Umfeld werden als „Räume mit besonderer Wärmebelastung am Tage 2050“ klassifiziert. Die Maßnahmen fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerungen bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

Die auf dem „MoaBogen“ vorhandene Dachbegrünung von 4.000 m<sup>2</sup> wirkt sich u. a. positiv auf die klimatischen Belange auf; der StEP Klima wird insofern berücksichtigt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)**

#### **2.1.1 Schutzgutkomplex Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt**

##### **Biotopbestand**

Zur Erfassung des Biotopbestandes wurde am 01.11.2016 eine Begehung des Grundstücks einschließlich der Dachflächen durchgeführt. Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin. Die ökologischen Funktionsbeziehungen des Bestandes zur Umgebung des Plangebiets werden auf der Grundlage des Umweltatlas und des LaPro eingeschätzt.

Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen sind Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt.

Die jeweiligen Biotoptypen wurden in der Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

Nachfolgend werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erfassten Biotoptypen dem jeweiligen Biotopcode zugeordnet, beschrieben und bewertet. Eine zeichnerische Darstellung findet sich in den Anlagen der Begründung (C.4 „Biotoptypenkartierung“, S. 104). In der Biotoptypenkarte wird der im November 2016 erfasste Bestand auf der Grundlage des amtlichen Lageplans zeichnerisch dargestellt. In diesem Lageplan war die vorhandene Bebauung und Gestaltung der Außenanlagen noch nicht vermessungstechnisch dargestellt. Die örtliche Abgrenzung der gemäß dem Bebauungsplan 1-12 errichteten Gebäude und Freiflächen kann deshalb von der zeichnerisch dargestellten Lage abweichen.

#### *12911 Extensive Dachbegrünung*

Teile der Dachflächen (4.000 m<sup>2</sup> gemäß Festsetzung des Bebauungsplans 1-12) sind im Zuge der Erstellung des Gebäudekomplexes „MoaBogen“ 2010 extensiv begrünt worden. Die Vegetationsbedeckung auf kiesigem Substrat setzt sich überwiegend aus wenigen Sedum-Arten zusammen, ist teilweise lückig ausgeprägt bzw. mit Moos durchsetzt, nur stellenweise sind auch Gräser vorhanden sowie Kräuter nur sehr vereinzelt. Die relative Artenarmut weist auf Pflegeeingriffe hin, die regelmäßig zur Verhinderung eines Spontanbewuchses von Gehölzen durchgeführt werden. Extensiv begrünzte Dachflächen können sich zu artenreichen, artspezifisch trocken-warm geprägten wertvollen Biotopen entwickeln. Die vorgefundene Biotopfläche entspricht aufgrund der noch jungen Vegetationsbedeckung und relativer Artenarmut maximal einem mittleren Biotopwert. Potenziell könnte mit zunehmendem Reifegrad und bei extensiver, fachgerechter Pflege eine deutlich höhere naturschutzfachliche Bedeutung des Biotoptyps entstehen.

#### *Verkehrsflächen*

##### *12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung*

##### *12621 überwiegend versiegelter Stadtplatz mit Bäumen*

##### *12611 Pflasterstraße*

##### *12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken*

Östlich des Gebäudekomplexes wurde eine Durchwegung für Fußgänger mit wasserdurchlässiger Befestigung angelegt (12652). Bei den Straßen handelt es sich um die mit Steinpflaster befestigte Fahrbahn der Stephanstraße (12611) und die asphaltierte bzw. bituminös befestigte Fahrbahn der Birkenstraße (12612) einschließlich der dazu gehörenden, überwiegend mit Betonpflaster befestigten Gehwege. Die neu errichtete Fahrgasse mit Stellplätzen östlich des Gebäudekomplexes wurde ebenfalls dem Biotoptyp 12612 zugeordnet.

Der Biotopwert all dieser Verkehrsflächen ist sehr gering. Die vollständig versiegelten Straßenflächen haben sämtliche Biotopfunktionen verloren und wirken sich darüber hinaus aufgrund ihrer Barriere- und Isolationswirkung negativ auf angrenzende Pflanzen- und Tierlebensräume aus. Lediglich dem unversiegelten Weg kann aufgrund seiner Verzahnung mit belebter Bodenfläche noch eine gewisse Biotopfunktion zugerechnet werden, die allerdings innerhalb der 5-stufigen Skala ebenfalls nicht über die Wertstufe „sehr gering“ hinausgeht.

#### *Bebaute Flächen*

##### *12310 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen*

##### *12330 Gemeinbedarfsflächen*

Bei den als Biotoptyp 12310 dargestellten Flächen handelt es sich um nicht begrünzte Gebäudeflächen des überwiegend durch Einzelhandel und ein Hotel genutzten Gebäudekomplexes. Das östlich des Verbindungsweges liegende Gebäude mit dem Biotopcode 12330 dient als Stadtteilzentrum. Der Biotopwert dieser Flächen ist sehr gering.

#### *Gärtnerisch gestaltete Freiflächen*

##### *10272 Anpflanzung von Sträuchern*

##### *10276 Anpflanzung von Stauden*

Die linienförmigen Freiflächen entlang des Durchgangswegs sind zum Teil mit verschiedenartigen Sträuchern, teilweise mit Stauden bepflanzt. Die Sträucher sind meist ca. 1 – 2 m hoch und in einem guten Entwicklungszustand. Aufgrund des noch kurzen Entwicklungszeitraums ist der Biotopwert bisher gering. Längerfristig ist insbesondere aufgrund der Verbindung mit den Baumpflanzungen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen möglich.

### *Bäume und Baumreihen*

*071251 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände*

*071252 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, jüngere Bestände*

*071520 sonstige Einzelbäume*

Mehr als 10 Jahre alte Baumreihen werden bereits den älteren Baumreihen zugeordnet, so auch die entlang der Stephanstraße gepflanzte ca. 20 Jahre alte Linden-Baumreihe, deren Biotopwert altersentsprechend mit mittel bewertet wird.

Die entlang des Verbindungswegs gepflanzten Bäume sind den jüngeren Baumreihen zuzuordnen. Sie befinden sich in einem guten Entwicklungs- und Pflegezustand, ihr Biotopwert ist aber bisher noch gering. Geringen Biotopwert haben bisher auch die drei Bäume, die im Rahmen des Vorhabens „MoaBogen“ auf dem Stadtplatz an der Ecke Stephan- / Birkenstraße gepflanzt worden sind.

Weitere Einzelbäume unterschiedlichen Alters mit mittlerem bis hohem Biotopwert sind als Straßenbäume (Birken) in der Birkenstraße und auf Privatgrundstücken an der Grenze des Geltungsbereichs vorhanden, deren Biotopwert mittel bis hoch ist.

### Hinweise auf geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Baumbestand ist nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Hierzu gehören auch die Ersatzpflanzungen unabhängig von deren Stammumfang.

### **Prognose der Entwicklung des Biotopbestands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Die oben beschriebene Bedeutung und Funktion des Schutzguts Pflanzen kann erhalten bleiben und sich weiter entwickeln. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Nutzer im Rahmen der bestehenden Planungsrechte ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch aufgrund des geltenden Planrechts kaum auf das genannte Schutzgut auswirken.

### **Tiere / Besonders geschützte Arten / Biologische Vielfalt**

Eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung hinsichtlich potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten (Fassaden- und Gebäudebrütern) erfolgte im Rahmen der örtlichen Begehung am 01. November 2016. Dabei gab es keinerlei Anhaltspunkte, die auf ortsfeste Niststätten für Vogelarten oder auf Fledermausquartiere an Fassaden oder auf Dachflächen hinweisen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die damalige Einschätzung für die Umnutzung des Gebäudes einschließlich der Fassade des Parkhauses erstellt wurde, welche mittlerweile auf Grundlage der Festsetzung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1-12 genehmigt wurde. Das Vorkommen geschützter Arten ist im Rahmen der durch den dieses planungsrechtliche Verfahren festzusetzenden Änderungen am Gebäude (Umnutzung von EZH-Flächen in Hotelflächen im Inneren Gebäude) nicht zu erwarten.

Potenzial für wechselnde Niststätten ist im Plangebiet in Bäumen und Gebüsch vorhanden, bei den Neupflanzungen ist es allerdings noch gering. Die Dachflächen bieten Lebensraum für flugfähige Insekten und Nahrung für im Gebiet vorkommende Vogelarten.

Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten können aufgrund der Lage und derzeitigen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Zur biologischen Vielfalt tragen die begrünten Dachflächen und Bepflanzungen bei. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der relativ geringen Strukturvielfalt sind diese Flächen jedoch hinsichtlich der biologischen Vielfalt eher nachrangig zu beurteilen.

## **Prognose der Entwicklung der Habitatfunktion für Tiere und der biologischen Vielfalt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Bestand keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Die oben beschriebene Bedeutung des Schutzguts Tiere kann erhalten bleiben. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Nutzer im Rahmen der bestehenden Planungsrechte ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch kaum auf die genannte Habitatfunktion und die biologische Vielfalt auswirken.

## **Schutzgut Fläche**

### **Basisszenario**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1-12 ist deckungsgleich mit dem aktuell vorliegenden Geltungsbereich. Es umschließt die bebaute Grundstücksfläche auf dem Flurstück 484 der Flur 41, das sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Darüber hinaus schließt der Geltungsbereich die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Birkenstraße und Stephanstraße) bis zu deren Mitte ein. Auf der Grundlage der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans 1-12 ist das Geschäftshaus „MoaBogen“ sowie das 1-geschossige Gebäude realisiert worden, deren jeweilige äußere Abgrenzung die zulässige überbaubare Grundstücksfläche markieren, die ebenfalls deckungsgleich in den aktuell vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

Das Plangebiet ist entlang der Birken- und Stephanstraße mit einem mehrgeschossigen Geschäftsgebäude sowie – im rückwärtigen Teil – mit einem kleineren eingeschossigen Gebäude bebaut. Das Grundstück wird zu großen Teilen von den baulichen Hauptanlagen überbaut. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Fahrgasse vorhanden, welche die beiden Zufahrten in der Stephanstraße und der Birkenstraße miteinander verbindet, die Erschließung des Parkhauses und der Anlieferzonen übernimmt sowie als Feuerwehrumfahrung dient.

Das mehrgeschossige Geschäftsgebäude, in das eine mehrgeschossige Stellplatzanlage integriert ist, erreicht eine Höhe von ca. 25 m über Gelände (ca. 60 m ü. NHN). Der Haupteingang für Fußgänger liegt in der westlichen Spitze des dreieckigen Grundstücks. Darüber hinaus sind weitere Nebeneingänge entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße vorhanden. Die Zu- und Abfahrten für Kraftfahrzeuge liegen an der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze an der Stephanstraße und Birkenstraße. Die Zufahrt in der Stephanstraße dient nur als Einfahrt für die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe, nicht für private PKWs. Die Zufahrt an der Birkenstraße dagegen als Ein- und Ausfahrt für PKWs und als Ausfahrt für LKWs.

Das eingeschossige Gebäude Stephanstraße Nr. 43 ist über die Zufahrten für das Geschäftsgebäude „MoaBogen“ erschlossen. Für Fußgänger steht darüber hinaus ein 4 m breiter, aufgeschütteter Weg zur Verfügung, der parallel zur der Kfz-Fahrgasse verläuft und durch Bepflanzungen von der Fahrgasse getrennt ist.

## **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Die oben beschriebene Funktion des Schutzguts Fläche kann erhalten bleiben. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Nutzer im Rahmen der bestehenden Planungsrechte ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch kaum auf das genannte Schutzgut auswirken.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### Basisszenario

Das Geländeniveau der angrenzenden Straßen liegt zwischen 34 und 35 m über NHN. Auf dem Baugrundstück liegt der tiefste Punkt des Geländes im Bereich der Anlieferung. Hier wurde das Gelände abgetragen. Ein entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender Fußweg sowie das rückwärtige Gebäude Stephanstraße Nr. 43 ist gegenüber der Gebäudeumfahrung bzw. den Anlieferungsbereich aufgeschüttet.

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen über die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen hinaus keine zusätzlichen Anforderungen; das Plangebiet genießt lediglich geringe Schutzwürdigkeit. Bei den anstehenden Böden handelt es sich gemäß Umweltatlas um Lockersyrose / Regosol / Pararendzina; beim Ausgangsmaterial handelt es sich um Trümmerschutt<sup>35</sup>. Aufgrund der Jahrzehnte langen gewerblichen Nutzungen und dem Neubau des „MoaBogens“ ist von einer sehr starken anthropogenen Beeinflussung der Böden auszugehen. 93 % der Fläche des Privatgrundstücks sind durch Bebauung, Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt. Auf den angrenzenden Straßen sind aufgrund der Baumscheiben kleinflächig unversiegelte Böden vorhanden; die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Bestandteil des geltenden Bebauungsplans 1-12.

Das Grundstück Birkenstraße 22-23 ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 18002 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG registriert. Während des Betriebs der Brotbäckerei wurde für die zahlreichen Lieferfahrzeuge der Brotbäckerei u. a. eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt und eine Waschanlage betrieben. Ferner gab es vor der Nutzung als Brotfabrik diverse Schlossereien. Zudem sind Bodenkontaminationen mit Schwermetallen und PAK im Auffüllungsbereich des Grundstücks durch Trümmerschutt aktenkundig.

Nach Aussage des Umweltamts Mitte zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Akte der Bodenschutzbehörde keine Nachweise zu Abfalldeklarationen von Bodenaushub oder zur seinerzeit beantragten Wasserhaltung im Rahmen der Realisierung des Vorhabens dokumentiert, in der auch Auflagen der Bodenschutzbehörde gemacht wurden. Demzufolge wurde die Akte der Wasserbehörde angefordert. Gemäß Stellungnahme des Umweltamts Mitte im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 geht daraus hervor, dass während der Erstellung des Gebäudes vor allem erhöhte Arsenkonzentrationen im Grundwasser festgestellt wurden, die jedoch nicht im Grundwasser sanierungsbedürftig sind. Abfalldeklarationen für das Bauvorhaben, insbesondere eine Sohlbeprobung, liegen nicht vor. Das Bauvorhaben kann deshalb insgesamt nicht vom Altlastenverdacht befreit werden und verbleibt im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast. Auswirkungen des Bodenzustandes auf die Gebäudenutzung sind nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

#### Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Die oben beschriebene Zusammensetzung des Schutzguts Boden kann erhalten bleiben. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Nutzer im Rahmen der bestehenden Planungsrechte ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch kaum auf das genannte Schutzgut auswirken.

### 2.1.4 Schutzgut Wasser

35 FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.

## Basisszenario

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet ist äußerst hoch<sup>36</sup>, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist jedoch von einer geringen Versickerungsrate auszugehen. Grundwasser tritt bei ca. 30 - 31 m ü. NHN<sup>37</sup> (ca. 4-5 m unter der Geländeoberfläche) auf. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei 31,4 m ü. NHN<sup>38</sup>.

Gemäß Stellungnahme des Umweltamts Mitte mit Schreiben vom 16.07.2020 im Rahmen des Beteiligungsschritts der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geht aus der Akte der Wasserbehörde (angelegt zur seinerzeit beantragten Wasserhaltung im Rahmen der Realisierung) hervor, dass während der Erstellung des Gebäudes vor allem erhöhte Arsenkonzentrationen im Grundwasser festgestellt wurden, die jedoch nicht im Grundwasser sanierungsbedürftig sind. Abfalldeklarationen für das Bauvorhaben, insbesondere eine Sohlbeprobung, liegen nicht vor. Das Bauvorhaben kann deshalb insgesamt nicht vom Altlastenverdacht befreit werden und verbleibt im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast. Auswirkungen des Bodenzustandes auf die Gebäudenutzung sind nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Wasserwerk Tegel, Schutzzone III) befindet sich ca. 5 km vom Plangebiet entfernt<sup>39</sup>.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.<sup>40</sup>

Das Grundstück Birkenstraße 22-23 ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 18002 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG registriert. Nähere Informationen hierzu können dem Kapitel 2.1.3 „Schutzgut Boden“, S. 31, entnommen werden.

## Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Die oben beschriebene Funktion des Schutzguts Wasser kann erhalten bleiben. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Nutzer im Rahmen der bestehenden Planungsrechte ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch kaum auf das genannte Schutzgut auswirken.

### 2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

#### Basisszenario

Das Plangebiet – wie auch die gesamte Berliner Innenstadt – liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für die Luftreinhaltung. Aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen weitestgehend reduziert werden.

---

36 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.  
37 FIS-Broker Kartenanzeige „Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.  
38 FIS-Broker Kartenanzeige „Zu erwartender höchster Grundwasserstand (zeHGW) (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.  
39 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete“, Zugriff am 16.09.2020.  
40 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Hochwasserrisikomanagement in Berlin Überprüfung der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos und der Risikogebiete in Berlin - Zweiter Zyklus -, Abb. 2, Lage der Risikogebiete in Berlin, Stand 13.07.2018, S. 6, Berlin April 2019



Hauptbelastungsquelle der Luft im Bebauungsplangebiet ist der motorisierte Straßenverkehr der Straßen Stromstraße/Putlitzstraße, Stephanstraße und Birkenstraße. Bezüglich der Luftschadstoffe ist der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße der am stärksten belastete Bereich im Umfeld des Plangebiets. Hier bei zeigt die „Karte der verkehrsbedingten Luftbelastung im Straßenraum 2015“ im nördlichsten Bereich der Stromstraße und an der Putlitzbrücke eine mäßige Belastung für die Indexwerte Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)<sup>41</sup>. Der Index für die „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ ist der Kategorie „gering“ zugeordnet.<sup>42</sup> Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitte der Stephanstraße und der Birkenstraße liegen keine Daten vor.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Nutzer im Rahmen der bestehenden Planungsrechte ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch kaum auf das genannte Schutzgut auswirken, da sich keine relevante Änderung des Kfz-Verkehrs – und damit keine Auswirkungen auf die Entstehung von Luftschadstoffen - ergeben.

## **2.1.6 Schutzgut Klima**

### **Basisszenario**

Der Umweltatlas<sup>43</sup> stellt den Geltungsbereich bezüglich der thermischen Situation als ungünstig dar. Luftaustauschbahnen (z. B. Kaltluftleitbahnen) sind im Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört zu den stadtklimatischen Zonen, die hohe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen und eine hohe Schwülegefährdung aufweisen<sup>44</sup>. Es handelt sich um einen Siedlungsraum mit mäßigem Wärmeinseleffekt; nur ein Teilstück der Birkenstraße ist als Fläche mit starkem Wärmeinseleffekt dargestellt.<sup>45</sup>

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Die oben beschriebenen Klimafunktionen bleiben bestehen. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Nutzer im Rahmen der bestehenden Planungsrechte ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich nicht auf das Schutzgut Klima auswirken.

## **2.1.7 Wirkungsgefüge**

### **Basisszenario**

Die vorhandenen Flächennutzungen stehen in einem Wirkungsgefüge insbesondere hinsichtlich des Schutzgutkomplexes Klima/Luft und den stark eingeschränkten Schutzgutfunktionen des Bodens und des Wasserhaushalts. Dabei werden die Funktionen des Naturhaushalts, die aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und der Bebauung stark beeinträchtigt sind, durch Dachbegrünung zu einem gewissen Anteil ausgeglichen. Diese ausgleichende

<sup>41</sup> FIS Broker Kartenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 (Ausgabe 2017)“ Zugriff am 28.01.2019

<sup>42</sup> FIS Broker Kartenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ (Umweltatlas), Zugriff 28.01.2019

<sup>43</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.

<sup>44</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtklimatische Zonen“, Zugriff am 16.09.2020

<sup>45</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015“, Zugriff am 16.09.2020

Wirkung ist allerdings aufgrund der geringen Substratschicht und geringer Vegetationsbedeckung hinsichtlich der Boden- und Klimafunktionen gering, aber die Bedeutung der Dachfläche für spezialisierte Pflanzen- und Insektenarten mit besonderer Anpassung an trockene Extremstandorte ist relativ hoch und leistet damit auch einen Beitrag zur biologischen Vielfalt an einem innerstädtischen Standort.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Luft und Klima ergeben: Die Fortführung der Nutzung des Grundstücks im Rahmen der bestehenden Baurechte führt zu keinen Änderungen.

## **2.1.8 Schutzgut Landschaft**

### **Basisszenario**

Das Schutzgut Landschaft ist anhand seiner Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild, aber auch hinsichtlich seiner Funktion für die Erholung zu beurteilen. Kriterien für die Beurteilung des Landschafts- und Stadtbildes sind der Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie störender Elemente. Im städtischen Raum ist eher der Anteil quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstrukturen und der störenden Elemente zu beurteilen.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Eckgrundstück, das insbesondere von der Stromstraße und Putlitzstraße und den an das private Grundstück angrenzenden Straßenabschnitten bzw. gegenüber liegenden Gebäuden als typische gewerbliche Bebauung mit modernem Charakter wahrgenommen wird, die das Eckgrundstück betont und einen hohen Wiedererkennungswert besitzt. Die Rückseite des Sonderstandorts erschließt sich insbesondere für Fußgänger, wobei die Möglichkeit der Durchwegung, die durch begleitende Beet- und Baumpflanzungen und gestaltet ist, als Beitrag zur Erschließung und Aufwertung von Freiräumen positiv hervorzuheben ist. Insgesamt ist das Plangebiet innerhalb eines sechsstufigen Bewertungsrahmens (sehr gering, gering mittel, mittel – hoch, hoch, sehr hoch) als mittel - hoch einzustufen.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Die Kubatur des Gebäudes sowie die Möglichkeit der fußläufigen Durchquerung in einem stadtbildgerecht gestalteten Freiraum im östlichen Teil des Plangebiets – und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft – bleiben erhalten.

## **2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete**

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Natura-2000-Schutzgebietes<sup>46</sup>. Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete liegen außerhalb des Bezirks Mitte und werden in ihren Erhaltungszielen nicht durch die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich beeinflusst, weder im bisherigen Zustand noch prognostisch bei Nichtdurchführung der Planung.

<sup>46</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000) (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.

## 2.1.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

### Basisszenario

Im vorliegenden Plangebiet ergeben sich potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung in Bezug auf Schall sowie aufgrund des Eintrags des Grundstücks in das Bodenbelastungskataster.

### Verkehrslärm

Die schalltechnisch dominierende Quelle ist der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße. Nahe der Straße können tagsüber Pegel (L\_DEN) bis zu 69 dB(A) auftreten. Mit zunehmender Entfernung nehmen die Pegel ab. In einer Entfernung von 15 m liegen die Pegel unter 65 dB(A).<sup>47</sup>

In der Nacht liegen die Pegel (L\_N) direkt an der Putlitzstraße bei ca. 61 dB(A). Ab einer Entfernung von ca. 20 m sinken die Pegel auf 55 dB(A).<sup>48</sup>

Da die anderen Straßen im Umfeld des Plangebiets (Stephanstraße, Birkenstraße) keine Rolle im übergeordneten Straßennetz Berlin einnehmen, gehen von diesen Straßen deutlich geringere Schallemissionen aus.

Zu den o. g. Pegeln ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmindizes L DEN und L Night basiert auf den entsprechend der EG-Umgebungslärmrichtlinie harmonisierten vorläufigen Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten (z. B. DIN 18005), die in Verbindung mit nationalen Berechnungsvorschriften (z.B. RLS-90) stehen, ist daher nur eingeschränkt möglich. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den strategischen Lärmkarten dennoch zur ersten Einschätzung herangezogen werden<sup>49</sup>.

Die Pegel nahe der Straße liegen im Bereich der Gesundheitsgefährdung, der in der Literatur mit 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht angegeben wird.

Die DIN 18005, die schalltechnische Orientierungswerte bezüglich des Verkehrslärms enthält, gibt bezüglich der Schutzwürdigkeit von Sondergebieten eine Spanne an: Am Tage können die Orientierungswerte je nach konkreter Schutzwürdigkeit zwischen 45 und 65 dB(A) liegen. In der Nacht ist eine Spanne zwischen 35 und 65 dB(A) vorgesehen.

Bezüglich der Schutzwürdigkeit kann der „MoaBogen“ mit einem Gewerbegebiet bzw. mit einem Kerngebiet verglichen werden. Hier betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tage 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Diese Werte könnten im Einwirkungsbereich der Putlitzstraße überschritten werden.

Da die vorliegenden Daten des FIS-Brokers auf eine hohe Belastung durch Verkehrsgeräusche hindeuten, wurde ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass am Tage die Pegel durch den Verkehrslärm bis zu rd. 59 dB(A) und nachts bis zu rd. 53 dB(A) betragen<sup>50</sup>. Die Orientierungswerte werden insofern eingehalten; die Angaben aus der strategischen Lärmkarte waren zu hoch bemessen.

### Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Schutzzone und außerhalb der „Planungszone Fluglärmenschutz“ des Flughafens Tegel<sup>51</sup>. Mit Fluglärm ist daher nicht zu rechnen.

<sup>47</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.

<sup>48</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.

<sup>49</sup> Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“, Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, Mai 2017, S. 166.

<sup>50</sup> Beratung Nr. 1255E-1.3, Schallimmissionsprognose EKZ, Akustik-Ingenieur-Büro Moll GmbH, Berlin, 05.03.2019, S. 8.

<sup>51</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Fluglärmenschutzbereiche 2009 (Umweltatlas)“, Zugriff am 16.09.2020.

### Gewerbelärm

Die nächstgelegene gewerbliche Nutzung, die mit einer relevanten Schallentwicklung verbunden ist, ist die Ladezone eines PENNY-Lebensmittelmarktes in der Stephanstraße Nr. 30. Da beim Betrieb dieser Ladezone der Schutzanspruch der Wohnungen im selben Gebäude berücksichtigt werden muss, ist nicht davon auszugehen, dass die gewerblichen Schallemissionen im weiter entfernten Plangebiet des Bebauungsplans 1-103 VE relevant sind.

Von den im „MoaBogen“ ansässigen Einzelhandelsbetrieben und vom Hotel gehen gewerbliche Schallemissionen aus. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Geräusche durch Kraftfahrzeuge, die das Parkhaus nutzen sowie um Geräusche durch die Anlieferung. In untergeordnetem Umfang treten auch Geräusche von haustechnischen Anlagen (z. B. Kühlanlagen, Lüftungen, etc.) in Erscheinung.

Zur Ermittlung der Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Zuge der Errichtung des MoaBogens ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis konnten die Immissionsrichtwerte auf den umliegenden Grundstücken eingehalten werden.

### Sport- und Freizeitlärm

Im näheren Umfeld sind keine Sportanlagen vorhanden. Mit Sportlärm i. S. der SportanlagenlärmschutzVO ist daher nicht zu rechnen.

Ca. 50 m vom Plangebiet entfernt, im Kreuzungsbereich von Stephanstraße und Havelberger Straße, liegt die gewidmete Grünanlage „Stephanplatz“, in die eine Freizeitanlage (Bolzplatz) integriert ist. Von diesen Freizeitanlagen geht Lärm i. S. der Freizeitlärmrichtlinie aus. Da diese Anlage so betrieben werden muss, dass der Schutzanspruch der nahe gelegenen Wohnbebauungen gewährleistet ist, ist das in größerer Entfernung zum Bolzplatz gelegene Plangebiet nicht von Schallemissionen des Bolzplatzes betroffen.

### Altlasten

Das Grundstück Birkenstraße 22-23 ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 18002 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG registriert. Nähere Informationen hierzu können dem Kapitel 2.1.3 „Schutzgut Boden“, S. 31, entnommen werden.

## **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Hierdurch ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen der vom Grundstück ausgehenden Schallemissionen.

Die Fortführung der Nutzung wirkt sich auch nicht auf die Zusammensetzung des Bodens aus, Veränderungen bezüglich potenzieller Altlasten treten nicht auf.

## **2.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Basisszenario**

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler vorhanden.

Bei einem nahe dem Gebäude Stephanstraße Nr. 43 aufgestellter Brunnen handelt es sich um den aus dem Jahr 1987 stammenden „Paech-Brunnen“. Der Brunnen stand früher im Kreuzungsbereich Birkenstraße / Stephanstraße und wurde im Zuge der Baumaßnahmen um das Jahr 2010 auf seinen heutigen Standort versetzt. Es handelt sich bei diesem Brunnen

jedoch nicht um ein Denkmal im denkmalrechtlichen Sinn, er ist daher als „sonstiges Sachgut“ zu klassifizieren.

Im Umfeld des Plangebiets sind einige Baudenkmäler vorhanden. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 49, Obj. Nr. 09050231,
- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 53, Obj. Nr. 09050257,
- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 54, Obj. Nr. 09050258,
- Baudenkmal Mietshaus Birkenstr. 55, Obj. Nr. 09050417,
- Gesamtanlage + Baudenkmal Heilig-Geist-Kirche (Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus), Obj. Nr. 09050334
- Gesamtanlage + Baudenkmal Krankenhaus Moabit, Obj. Nr. 09050350,T,
- Baudenkmal Wohnhaus Birkenstr. 17 / Havelberger Str. 31, Obj. Nr. 09050256,
- Baudenkmal Bedürfnisanstalt Stephanplatz, Obj. Nr. 09050428 und
- Gesamtanlage+ Baudenkmal 168, 182 und 189. Gemeindeschule (Schule, Lehrerwohnhaus), Obj. Nr. 09050336

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Die Kubatur des Gebäudes bliebe erhalten; veränderte Auswirkungen auf die Umgebung – und damit auf umgebende Denkmäler – treten nicht auf. Auch der sog. Paech-Brunnen kann an seinem bisherigen Ort verbleiben, auch bezüglich dieser baulichen Anlagen ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen.

### **Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern Basisszenario**

Die Bebauung wurde um 2010 fertig gestellt. In Bezug auf die o.g. Belange müssen die damals geltenden (bau-)technischen Standards und Normen erfüllt werden. Bei nachträglichen Umbauten müssen ggf. neuere Normen erfüllt werden. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Errichtung des Gebäudes kann davon ausgegangen werden, dass Emissionen entsprechend dem Stand der Technik vermieden werden.

Potenzielle Schallemissionen wurden im damaligen Bebauungsplanverfahren 1-12 bzw. in nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren geprüft.

Da das Grundstück vollständig an die technische Infrastruktur (u. a. Abwassernetz) angeschlossen ist, ist von einem sachgerechten Umgang mit Abwässern auszugehen.

Vom sachgerechten Umgang mit Abfällen kann ebenfalls ausgegangen werden; Berlin verfügt über zahlreiche Entsorgungsunternehmen, die anfallende Abfälle sachgerecht verwerten können.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Veränderungen im Emissionsverhalten der Nutzer können in bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren gesteuert werden.

Veränderungen bezüglich der anfallenden Abwässer und Abfälle sind bei gleichbleibender Nutzung des Gebäudes nicht zu erwarten.

## 2.1.13 Landschaftspläne und sonstige Pläne

### Basisszenario

#### Landschaftspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans II L-10 „Moabiter Insel“. Der für das Plangebiet relevante Biotopflächenfaktor von 0,3 konnte bei Errichtung des „MoaBogen“ im Wesentlichen durch eine extensive Dachbegrünung von 4.000 m<sup>2</sup> Dachfläche erbracht werden. Darüber hinaus wurden Baumpflanzungen, wasser-durchlässiger Aufbau von Befestigungen sowie Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Lage des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ ist als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Lärminderungsplanung

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne seit 2008 fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Mit dem Lärmaktionsplan 2008 wurde bereits ein Konzeptbaustein Stadtentwicklung erarbeitet, der eine frühzeitige und umfassende Berücksichtigung von Verkehrslärm in Planungen sowie die Entwicklung sinnvoller aktiver Lärminderungsmaßnahmen ermöglichte. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung 2008 konkretisierend dargestellten zwölf Konzeptgebiete. Es ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

#### Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan<sup>52</sup> trifft keine konkreten Aussagen für das innerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden im Luftreinhalteplan formuliert<sup>53</sup>:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 1.1).  
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 1.2).  
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Grün in der Straße (Maßnahme M 1.3).  
Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken.
- Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren (Maßnahme 1.5)  
Mit Bezug auf den StEP Zentren wird angemerkt, dass die Reduzierung von motorisierten Einkaufsverkehren einen Beitrag zur Luftreinhaltung leisten kann.

52 Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

53 Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 142ff.

- Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 1.6).  
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

Im Rahmen des Verfahrensschritts der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hatte die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass in der Karte der verkehrsbedingten Luftbelastung im Straßenraum 2015 (Ausgabe 2017; Umweltatlas) die berechneten Luftschadstoffe unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Luftschadstoffe liegen.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmestrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt.

Ab Ende Juni 2019 wurde südlich des Plangebiets für den Abschnitt der Stromstraße zwischen der Bugenhagenstraße und der Turmstraße ein Durchfahrtsverbot (Dieselfahrzeuge bis EURO 5/V) sowie Tempo 30 eingeführt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine Maßnahmen dargestellt.

### StEP Klima

Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsraums mit einem hohen Versiegelungsgrad (Karte 07). Aus Sicht des StEP Klima ist daher das Wassermanagement von besonderer Relevanz, andernfalls könnte der Abfluss von Niederschlagswasser im Falle von Starkregen problematisch sein.

Aufgrund der bestehenden Dachbegrünung von 4.000 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass Belange des Wassermanagements beim Betrieb des MoaBogens den bisherigen Anforderungen entsprechend berücksichtigt werden.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel und andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Hotel) genutzt werden. Da die vorhandenen baulichen Anlagen allenfalls kleinräumig verändert werden ergeben sich keine Veränderungen bezüglich des im Landschaftsplans „Moabiter Insel“ festgesetzten Biotopflächenfaktor. Veränderungen in Bezug auf die Aussagen der Lärminderungsplanung und des Luftreinhalteplans treten ebenfalls nicht auf. Die Dachbegrünung bliebe ebenfalls erhalten; die Empfehlungen des StEP Klima werden weiter berücksichtigt.

## **2.1.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB**

### **Basisszenario**

Aufgrund des Eintrags des Grundstücks in das Bodenbelastungskataster können sich Wechselwirkungen in Bezug auf potenzielle Altlasten ergeben: Diese können sich sowohl auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch auswirken. In untergeordneten Umfang wären auch Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vorstellbar.

Der Eintrag in das Bodenbelastungskataster hat jedoch bei den bisherigen Baugenehmigungsvorgängen bzw. beim bisherigen Betrieb nicht zu Einschränkungen geführt, theoretisch mögliche Wechselwirkungen sind bisher nicht aufgetreten.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung der Planung hätte gegenüber dem Basisszenario keine veränderten Wechselwirkungen zur Folge, da sich weder an der ausgeübten Nutzung noch an dem genutzten Gebäude Änderungen ergeben würden.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Schutzgutkomplex Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die Kubatur des Gebäudes kann unverändert bestehen bleiben, auch die Nebenflächen (Stellplätze, Fahrgassen, Wege etc.) müssen nicht verändert werden. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan 1-103 VE keine Erweiterung der baulichen Anlagen. 4.000 m<sup>2</sup> extensive Dachbegrünung und die Anzahl von mindestens 18 Baumpflanzungen bzw. nachzupflanzenden Bäumen einschließlich der Mindestgröße der Baumscheiben (9 m<sup>2</sup>) werden erneut festgesetzt. Es ist daher nicht von langfristigen Auswirkungen auf Lebensräume für Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

An Glasfassaden kann es zu Verletzungen oder Tod von Vögeln durch Kollisionen (Vogel-schlag) kommen. Um dies zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (s. Kap. II. 2.3 und II.2.4.1).

#### **Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Kubatur des Gebäudes bleibt nahezu unverändert, ein Abriss (sowie Wiederaufbau) des Gebäudes ist daher planungsrechtlich nicht nötig und wird vom Grundstückseigentümer auch nicht angestrebt. Baumaßnahmen zur Umsetzung der Nutzungsänderung finden daher im Wesentlichen im Inneren des Gebäudes statt. Im Jahr 2018 erfolgte auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan 1-12) die partielle Schließung der Fassade zum Parkhaus an der Birkenstraße. Weitere Änderungen in den äußeren Gebäudeteilen sind nicht zu erwarten, denkbar wären allenfalls kleinere Änderungen von technischen Anlagen an der Fassade bzw. auf dem Dach (z. B. Kühler, Lüftungsrohre) bzw. kleinräumige Änderungen.

Bei einer naturschutzfachliche Ersteinschätzung hinsichtlich potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten (Fassaden- und Gebäudebrütern) am 01. November 2016 ergaben sich keinerlei Anhaltspunkte, die auf ortsfeste Niststätten für Vogelarten oder auf Fledermausquartiere an Fassaden oder auf Dachflächen hinweisen. Nicht ausgeschlossen sind allgemein im Stadtgebiet verbreitete Vogelarten, die in Bäumen und Sträuchern brüten. Bei der Bauvorbereitung und ggf. notwendigen Rückschnitten oder Gehölzrodungen sind daher die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (s. Kap. II. 2.3 und II.2.4.1).

Bei Änderungen der technischen Dachaufbauten können Beeinträchtigungen der vorhandenen Dachbegrünung erfolgen. Aufgrund der Festsetzung der mindestens zu begrünenden Dachfläche ist ein entsprechender Anteil wiederherzustellen, so dass daraus kein anhaltender Vegetationsverlust entsteht. Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist daher auch bau- oder betriebsbedingt nicht zu erwarten.

Die für den Betrieb und die Sicherheit erforderliche Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen kann während der Dämmerung und in der Nacht nachaktive Insekten und Vögel



empfindlich beeinflussen und stören. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird daher die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse vorgeschlagen (s. Kap. II. 2.4.1).

## 2.2.2 Schutzgut Fläche

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die festgesetzten Nutzungsmaße übernehmen die bisher zulässigen Nutzungsmaße und ermöglichen den Weiterbetrieb bzw. die Umnutzung des Geschäftsgebäudes „MoaBogen“ sowie den Erhalt des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43. Vom Baugrundstück können ca. 80 % durch Gebäude versiegelt werden. Berücksichtigt man zusätzlich die bereits bestehende Versiegelung durch Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, einer Kfz-Umfahrung etc., so bleibt der bereits erreichte Wert der Versiegelung von 93 % unverändert.

### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt können temporär Flächen beansprucht werden. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen für den Baubetrieb (s. Kap. II. 2.4.1) werden anhaltende Beeinträchtigungen durch temporäre Flächeninanspruchnahmen vermieden.

## 2.2.3 Schutzgut Boden

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Zusammensetzung bzw. die räumliche Verteilung zwischen bebauten und unbebauten Flächen bleibt gegenüber dem Bestand sowie dem gelten Planungsrecht unverändert. Es ergeben sich keine Veränderungen.

Da sowohl die bisherige als auch die künftige Bodenversiegelung sehr hoch ist, können ggf. im Erdreich vorhandene Schadstoffe kaum ins Grundwasser ausgewaschen werden bzw. an der Oberfläche wirksam werden.

Für den Geltungsbereich wurde seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 folgender Sachstand zum Bereich Bodenschutz/ Altlasten geäußert: Nach Auswertung der Wasserakte wurde festgestellt, dass während der Erstellung des Gebäudes vor allem erhöhte Arsenkonzentrationen im Grundwasser aufgetreten sind, die jedoch nicht im Grundwasser sanierungsbedürftig sind. Abfalldeklarationen für das Bauvorhaben, insbesondere eine Sohlbeprobung, liegen nicht vor. Das Bauvorhaben kann deshalb insgesamt nicht vom Altlastenverdacht befreit werden und verbleibt im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast. Auswirkungen des Bodenzustandes auf die Gebäudenutzung sind nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

### Bauphase

Da das Grundstück nahe vollständig versiegelt ist ergeben sich während der Bauphasen nur kurzfristige und allenfalls geringfügige Veränderungen, beispielsweise durch Ablagerung von Baumaterialien. Ein Abriss des gesamten Gebäudes ist nicht vorgesehen. Generell sind die fachlichen Regelungen und Standards für den Baubetrieb zu beachten.

## 2.2.4 Schutzgut Wasser

### Anlagebedingte Auswirkungen

Da die Bodenversiegelung auf dem Grundstück sowohl im Bestand als auch künftig unverändert hoch ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die vorhandene Dachbegrünung im Umfang von 4.000 m<sup>2</sup> muss auch künftig erhalten werden; Regenwasser kann im bisherigen Umfang verdunstet werden.

Aufgrund der hohen Bodenversiegelung und der damit einhergehenden Beeinträchtigung bezüglich der Versickerung von Regenwasser ist nicht mit dem Auswaschen von ggf. vorhandenen Altlasten zu rechnen. Veränderte wassertechnische Rahmenbedingungen auf dem Grundstück, das mit der Nummer 18002 im Bodenbelastungskataster eingetragen ist, sind nicht zu befürchten.

Für den Geltungsbereich wurde seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 folgender Sachstand zum Bereich Bodenschutz/ Altlasten geäußert: Nach Auswertung der Wasserakte wurde festgestellt, dass während der Erstellung des Gebäudes vor allem erhöhte Arsenkonzentrationen im Grundwasser aufgetreten sind, die jedoch nicht im Grundwasser sanierungsbedürftig sind. Abfalldeklarationen für das Bauvorhaben, insbesondere eine Sohlbeprobung, liegen nicht vor. Das Bauvorhaben kann deshalb insgesamt nicht vom Altlastenverdacht befreit werden und verbleibt im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast. Auswirkungen des Bodenzustandes auf die Gebäudenutzung sind nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

#### **Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen für den Baubetrieb ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **2.2.5 Schutzgutkomplex Klima / Luft**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Luftleitbahnen oder Flächen mit bedeutenden Klimafunktionen sind nicht betroffen und die Kubatur des Gebäudes kann unverändert bestehen bleiben. Auch die 4.000 m<sup>2</sup> extensiv begrünte Dachflächen sowie Baumbepflanzungen und Pflanzflächen bleiben auf der Grundlage der Festsetzungen erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben daher keine stadtklimatischen Auswirkungen.

Eine besondere Empfindlichkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben.

Da das Plangebiet innerhalb des innerstädtischen Vorranggebiets für die Luftreinhaltung liegt, soll die lufthygienische Vorbelastung durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen weitestgehend reduziert werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Emissionswerte von Brennstoffen auf dem Niveau von extraleichtem Heizöl gedeckelt werden. Diese Festsetzung greift eine Regelung auf, die bereits im bisher gültigen Bebauungsplan 1-12 enthalten war.

Die Reduzierung der Stellplatzmöglichkeiten führt zu einer Verringerung der zu- und abfahrende Fahrzeuge (mit Verbrennungsmotoren), also zu einer Verringerung verkehrsbedingter Immissionen.

#### **Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Zuge von Baumaßnahmen ist mit erhöhten Emissionen (z. B. Staub) zu rechnen. Dadurch, dass die Baumaßnahmen im Wesentlichen im Inneren des Gebäudes erfolgen ist nicht von Auswirkungen im Umfeld des „MoaBogens“ auszugehen.

Staubentwicklung innerhalb des Gebäudes, z. B. im Bereich der eigentlichen Baustellen oder nahe gelegenen Gebäudeabschnitten, sind in der Regel nicht zu umgehen. Die Bauherren und die am Bau Beteiligten sind allerdings verpflichtet, den Baustellenbetrieb möglichst staubarm durchzuführen und immer das schonendste Bauverfahren einzusetzen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass baubedingte Auswirkungen einen Umfang erreichen, der für die Bauleitplanung relevant ist.

## 2.2.6 Schutzgut Landschaft

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die städtebauliche Charakteristik des gewerblich genutzten Eckgrundstücks bleibt im Wesentlichen erhalten, ebenso die Möglichkeit der fußläufigen Durchquerung im östlichen Teil des Grundstücks mit begleitenden Beet- und Baumpflanzungen. Die Festsetzungen wirken sich daher nicht auf das Landschafts-/Ortsbild einschließlich der Naherholungsfunktion aus.

### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bauphasen wirken sich aufgrund der kurzen Dauer nicht auf das Schutzgut Landschaft aus. Nach außen visuell wirkende Abrisse sind nicht vorgesehen. Die Änderung der Nutzung (betriebsbedingt) bewirkt keine Veränderung des Schutzguts.

## 2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB

Durch die weitgehende Beschränkung der vorgesehenen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen auf das Gebäudeinnere sind keine anlage-, bau- oder betriebsbedingten Änderung des ökologischen Wirkungsgefüges oder anderer sich gegenseitig bedingender oder verstärkender Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## 2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete

### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten führen, sind aufgrund der Lage des Geltungsbereichs und der großen Entfernung zu den nächstliegenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowohl anlage-, bau- und betriebsbedingt ausgeschlossen.

## 2.2.9 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

### Auswirkungen durch Verkehrslärm (betriebsbedingt)

Der Moa-Bogen wird durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Im MoaBogen sind Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten als auch Büroräume vorhanden. Für Letztere sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wenn tagsüber Pegel  $L_r$  von  $\geq 63$  dB(A), erreicht werden. Im Falle von Hotelzimmern sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  ca.  $\geq 58$  dB(A) tags/  $\geq 53$  dB(A) nachts beträgt. Erforderlich werden Maßnahmen, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für die entsprechenden Nutzungen die o.g. Werte erreicht werden.

Durch ein Schallgutachten wurde ermittelt, dass Beherbergungsstätten entlang der gesamten Fassadenlänge von Birken- und Stephanstraße betroffen sind. Büroräume sind – ausgehend von der Kreuzung Birkenstraße / Stephanstraße – jeweils entlang der vorderen Hälfte der Fassade betroffen.<sup>54</sup> Da der Verkehrslärm nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden kann, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bauherr muss durch bauliche Schutzmaßnahmen gewährleisten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinreichend vor dem Verkehrslärm geschützt werden. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient.

Auf die Festsetzung von Regelungen zum Schallschutz von Außenbauteilen kann im Bebauungsplan hingegen verzichtet werden, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01

54 Beratung Nr. 1255E-1.4, Schallimmissionsprognose EKZ, Akustik-Ingenieur-Büro Moll GmbH, Berlin, 30.09.2020, S. 18.

nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurde und der Schallschutznachweis somit im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen ist.

### **Auswirkungen durch Gewerbelärm (betriebsbedingt)**

Im Aufstellungsverfahren wurde bezüglich des Gewerbelärms ein Schallgutachten erstellt. Hier wurde die Gebäudetechnik auf den Dachflächen sowie die Anlieferung und Entsorgung (nebst den dazugehörigen Kfz-Fahrwegen) als unkritisch eingestuft.

Bezüglich der Fahrwege zum Parkhaus sowie zu den Einfahrten des Parkhauses kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die vom Verkehrsgutachten prognostizierten 2.080 Fahrzeugbewegungen am Tage (6:00 bis 22:00 Uhr) schalltechnisch unkritisch sind, da die Immissionsrichtwerte für die jeweiligen Immissionsorte ebenfalls deutlich unterschritten werden.

Während der Nachtzeit (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) sind dagegen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm folgende Voraussetzungen zu erfüllen und dauerhaft abzusichern:

- Beschränkung der Parkhausnutzung durch geeignete logistische Maßnahmen, so dass im Zusammenhang mit Veranstaltungen maximal 205 Fahrzeuge in einer Nachtstunde das Parkhaus verlassen dürfen.
- Die ebenerdigen Stellplätze außerhalb des Parkhauses dürfen nachts nicht genutzt werden.
- Die Decke des Parkdecks im 1. Vollgeschoss (EG) ist schallabsorbierend auszuführen.

Die Stellplätze der Parkdecks im über dem 1. Vollgeschoss (EG) liegenden 1. Zwischengeschoss und über dem 1. Zwischengeschoss (2. Vollgeschoss) liegenden 1. Obergeschoss (3. Vollgeschoss) sind nach außen mit seitlichen Lüftungslamellen schalltechnisch zu dämmen. Für andere Parkdecks werden keine Maßnahmen empfohlen.<sup>55</sup> Den Anlagen dieser Begründung (Kap. C.3 „(Schnitte), Stand 23.06.2016“, S. 103) liegt ein Gebäudeschnitt bei, der die Gliederung der Geschossebenen veranschaulicht.

Da sich die genannten Regelungen auf zumeist organisatorische Maßnahmen (Begrenzung des Verlassens von maximal 205 Fahrzeugen in einer Nachtstunde, Verzicht auf die nächtliche, aktive Nutzung der ebenerdigen Stellplätze außerhalb des Parkhauses) bzw. auf bautechnische Details (Regelung von Schallleistungspegeln von gebäudetechnischen Maßnahmen) bezieht, können diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Regelungen werden daher im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

Hiervon ausgenommen sind Regelungen bezüglich schallabsorbierender Elemente an der Decke des Parkdecks im Erdgeschoss; die Verwendung solcher Bauteile wird im Bebauungsplan festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

### **Baubedingte Lärm- und Schadstoffbelastungen**

Während der Bauphasen ist mit Auswirkungen durch Lärm und Schadstoffen (Abgase, Staub) zu rechnen. Da ein Bebauungsplan keine detaillierten Regelungen über Ablauf und Lärmintensität von Baumaßnahmen trifft, können Auswirkungen durch Baulärm nur überschlägig dargestellt werden.

Zunächst ist davon auszugehen, dass Auswirkungen durch Baulärm im Wesentlichen tagsüber zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr vorkommen werden. Bauarbeiten außerhalb dieses

---

55 a. a. O. (Fußnote 69), S. 10 und 16f.

Zeitraums sind gemäß Nr. 3.1.2 AVV Baulärm<sup>56</sup> als Ruhestörung zu bewerten. Die Nachruhe der Anwohner kann daher als gewahrt angesehen werden.

Da die Baumaßnahmen zumeist innerhalb des Gebäudes stattfinden, sind im Wesentlichen die Benutzer und Besucher des MoaBogens von Baulärm betroffen. Angrenzende Grundstücke sind nur untergeordnet betroffen.

Durch Baustellenlogistik (z. B. anliefernde Kfz, Entsorgung von Bauschutt) können auch die umgebenden Grundstücke beeinträchtigt werden. Diese Vorgänge finden im Wesentlichen tagsüber statt; die Wohnqualität im Umfeld wird dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt.

#### **Auswirkungen durch Altlasten (baubedingt)**

Bei den Baumaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um hochbauliche Maßnahmen. Tiefbaumaßnahmen, und damit baubedingte Auswirkungen auf ggf. vorhandene Altlasten, sind nicht zu erwarten.

### **2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Es ergeben sich keine Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan, da sich die Kubatur des Gebäudes gegenüber dem Bestand sowie gegenüber dem bisherigen Planungsrecht lediglich marginal verändert. Benachbarte Denkmäler sowie sonstige Sachgüter auf dem eigenen Grundstück (z. B. der sog. „Paech-Brunnen“ im rückwärtigen Teil des Grundstücks) werden nicht beeinträchtigt.

#### **Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Weder in der Bauphase noch durch den Betrieb der Einrichtungen ist von relevanten Auswirkungen auszugehen.

### **2.2.11 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

#### **Vermeidung während des Betriebs der Einrichtungen**

Im Plangebiet werden die Emissionswerte von Brennstoffen auf dem Niveau von extraleichtem Heizöl gedeckelt (textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Festsetzung greift eine Regelung auf, die bereits im bisher gültigen Bebauungsplan 1-12 enthalten war. Bezüglich der Vermeidung von Emissionen ergeben sich durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber der bisherigen Situation.

Auch bezüglich der vorhandenen technischen Infrastruktur ist von keinen Veränderungen auszugehen; auch künftig ist von einem sachgerechten Umgang mit Abwasser auszugehen.

Bei der Abfallentsorgung ist ebenfalls davon auszugehen, dass die in Berlin tätigen Entsorgungsunternehmen die Abfälle sachgerecht verwerten können.

#### **Bauzeit**

Während der Bauphase ist in Bezug auf die Abfallerzeugung davon auszugehen, dass gegenüber dem regulären Betrieb in erhöhtem Maße Bauschutt anfällt. Auch hier ist davon auszugehen, dass diese Abfallart sachgerecht entsorgt werden kann.

### **2.2.12 Landschaftspläne und sonstige Pläne**

---

<sup>56</sup> Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970).

Die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen ermöglichen weiterhin die Realisierung eines Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3. Damit werden die Festsetzungen des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ erreicht, nach denen auf dem Grundstück ein BFF von 0,3 nachzuweisen ist.

### **2.2.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie Beseitigung und Verwertung**

Die im „MoaBogen“ entstehenden Abfälle sind bezüglich ihrer Art mit Hausmüll vergleichbar. Über die entstehenden Mengen liegen keine Angaben vor.

Im Land Berlin ist von einer den Vorschriften entsprechenden Beseitigung und Verwertung von Abfällen auszugehen.

### **2.2.14 Auswirkung von Unfällen und Katastrophen**

Beim „MoaBogen“ ist nicht davon auszugehen, dass dort gefährliche, explosive oder giftige Stoffe gelagert werden. Katastrophen (z. B. Explosionen) oder Betriebsunfälle mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung sind daher hinreichend unwahrscheinlich.

### **2.2.15 Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Umweltwirkungen durch Kumulierung von Vorhaben sind nicht zu erwarten.

### **2.2.16 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Folgen von Starkregenereignissen werden durch Abflussverzögerung durch die 4.000 m<sup>2</sup> große, extensiv begrünte Dachfläche tendenziell gemindert (vgl. Kap. II. 2.2.5). Unter dem Aspekt der Minimierung des Niederschlagsabflusses und der Anpassung an den Klimawandel käme als zusätzliche technische Lösung der Einbau eines Retentionsdachs in Betracht. Dies würde jedoch eine statische Neuberechnung und Konstruktion erfordern, der das vorhandene Gebäude, für das derzeit kein Abriss und Neubau geplant ist, ggf. nicht standhalten würde.

### **2.2.17 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Maßnahmen im Gebäude und die künftige Nutzung des Sondergebiets SO 1 werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## **2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtungen**

Neben der Berücksichtigung des Artenschutzes als einfacher Umweltbelang, der im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die Realisierung des baulichen Vorhabens gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG verstoßen würde.

Bei einer naturschutzfachlichen Ersteinschätzung hinsichtlich potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten (Fassaden- und Gebäudebrütern) am 01. November 2016 ergaben sich keinerlei Anhaltspunkte, die auf ortsfeste Niststätten für Vogelarten oder auf Fledermausquartiere an Fassaden oder auf Dachflächen hinweisen. Weitere besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten konnten nach Lage des Vorhabens und Biotopausstattung

des Plangebiets ausgeschlossen werden. Auf vertiefende faunistische Untersuchungen wurde im weiteren Verfahren aus folgenden Gründen verzichtet:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans verändern im Wesentlichen nur die zulässige Art der Nutzung des vorhandenen Gebäudes. Bauliche Änderung finden ausschließlich im Gebäudeinneren statt, indem 3000m<sup>2</sup> ehemalige Einzelhandelsflächen einer Hotelnutzung zugeführt werden.

Die partielle Schließung der Fassade zum Parkhaus an der Birkenstraße im Jahr 2018 erfolgte auf Grundlage der Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1-12. Ein Gebäudeabriss ist nicht vorgesehen. Drohende Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Da der besondere Artenschutz jedoch unmittelbar gilt und es sich bei der Ersteinschätzung um eine Momentaufnahme handelt, sind die gesetzlichen Bestimmungen weiterhin zu beachten, so dass bei baulichen Veränderungen der Fassade oder der Dachaufbauten ggf. punktuelle Untersuchungen nach Maßgabe der „Gebäudebrüter-Verordnung“<sup>57</sup> und der Handlungsanweisung der Senatsverwaltung<sup>58</sup> erforderlich werden können.

## **2.4 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung**

#### **Vermeidung von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Fauna**

Zur Minimierung von betriebsbedingten Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Vogelarten durch Licht wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik, gekapselte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten und der Verzicht auf eine Beleuchtung der Fassaden in der Nacht vorgeschlagen.

Bei Änderungen von Fassaden oder Fassadenteilen ist darauf zu achten, dass Kollisionen mit Vögeln (Vogelschlag) vermieden werden. Hierzu wird auf den Beiratsbeschluss zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“<sup>59</sup> hingewiesen.

#### **Vermeidung von Lärm während der Bauzeit**

Zur Minderung des Lärms durch Baustellen sind grundsätzlich die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des das Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin beim Betrieb von Baustellen zu beachten. Speziellere, auf den Baulärm bezogene Regelungen enthält die Zweiunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag sind nicht erforderlich.

#### **Schutz von Tieren und Pflanzenbeständen während der Bauzeit**

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September entfernt werden.

---

<sup>57</sup> Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014

<sup>58</sup> Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Anforderungen an die Tätigkeit der fachkundigen Personen im Rahmen der „Gebäudebrüter-Verordnung“, den Inhalt der von ihnen erstellten Berichte sowie der Dokumentation der erfolgten Ausgleichsmaßnahmen (Stand: 18.10.2017)

<sup>59</sup> Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“, Beiratsbeschluss – NL-39-08-18b, 05.11.2018

Zum Schutz von Bäumen sind diese einschließlich ihres jeweiligen Kronen- und Wurzelbereichs durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Schäden durch Bautätigkeiten, Baumaschinen und Fahrzeuge gemäß DIN 18920 und RAS LP-4 (sinngemäß) zu schützen. Der Wurzelbereich von Bäumen darf nicht zur Lagerung von Material genutzt werden.

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Kompensationsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG sind im Rahmen des Bebauungsplans 1-103 VE gemäß Eingriffsbeurteilung nicht erforderlich (s. nächstes Kapitel).

#### **2.4.3 Eingriffsbeurteilung**

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere § 1a Abs. 2 Satz 6 BauGB relevant. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. planungsrechtlich zulässig waren.

Der gegenwärtig rechtsverbindliche Bebauungsplan 1-12, festgesetzt am 21.07.2009, setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest. Das Sondergebiet dient vordringlich der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die angrenzenden Straßenflächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan 1-103 VE überlagert vollständig den 20.640 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplans 1-12 und die festgesetzte Überbauung orientiert sich vollständig an der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Durch den Bebauungsplan 1-103 VE wird als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Zur Konkretisierung der Zulässigkeit der bestehenden wie auch geplanten Nutzungen erfolgt eine Gliederung in die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2. Hintergrund ist die Detaillierung der im Bereich des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße 43 zulässigen Nutzungen.

Die angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Birkenstraße und Stephanstraße) werden ebenfalls zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Birkenstraße wird darüber hinaus bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31 in den Geltungsbereich einbezogen.

Die festgesetzten Baugrenzen und Nutzungsmaße greifen die der bisher zulässigen Nutzungen auf und ermöglichen den Weiterbetrieb bzw. die Umnutzung des Geschäftsgebäudes „MoaBogen“ sowie den Erhalt des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43. Vom Baugrundstück können ca. 80 % durch Gebäude versiegelt werden. Berücksichtigt man zusätzlich die bereits bestehende Versiegelung durch Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, einer Kfz-Umfahrung etc., so bleibt der bereits erreichte Wert der Versiegelung von 93 % unverändert.

Weitere Festsetzungen erfolgen zur Begrünung von Dachflächen, zur Pflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen und Pflanzflächen und zur Befestigung der Durchwegung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise in den selben Größenordnungen wie im Bestand, der auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans realisiert worden ist, so dass die vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Festsetzung der zulässigen Oberkante von bis zu ca. 26,7 m über Gelände sowie ergänzende Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten wird die bisher zulässige Bauhöhe nur geringfügig verändert, um Veränderungen bezüglich der Dachaufbauten



im Rahmen der Umnutzungsmaßnahmen zu ermöglichen. Damit die Aufbauten vom Straßenraum aus optisch nicht erkennbar sind wird festgesetzt, dass diese mindestens 2,5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten müssen. Eine Veränderung des Landschafts-/Stadtbildes wird damit vermieden.

#### **2.4.4 Ausgleichsentscheidung**

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden im Bebauungsplan 1-103 VE berücksichtigt. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet, die eine Ausgleichsentscheidung erfordern würden.

#### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Grundstück wird seit den 2010er Jahren durch Einzelhandel, Hotel und sonstige gewerbliche Mieter genutzt. Bei der nun geplanten Vergrößerung des Hotels (nebst Tagungsbereich) und der damit einhergehenden Reduzierung des zulässigen Einzelhandels handelt es sich um eine Verschiebung des Nutzungsspektrums, die sich eng an der bisherigen Nutzung des Gebäudes orientiert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vom Grundstückseigentümer nicht vorgeschlagen worden: Die bisherige gewerbliche Nutzung hat sich dem Grunde nach als wirtschaftlich tragfähig erwiesen; eine vollständige Änderung der Nutzung – die ggf. mit Abriss und Neubau einhergegangen wurde – ist nicht erwogen worden.

Aus städtebaulicher Sicht drängen sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf, die am Standort verwirklicht werden sollten. Das Grundstück wird im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „Nahversorgungszentrum Birkenstraße“ dargestellt. Die Beibehaltung der Einzelhandelsnutzung ist insofern sinnvoll. Durch die Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche wird eine denkbare Konkurrenz-Situation mit dem nahe gelegenen Einzelhandelsstandort auf dem ehemaligen Schultheiss-Areal minimiert.

Die mit der Verschiebung des Nutzungsspektrums einhergehende Reduzierung der Stellplätze von bisher 600 auf künftig 417 ist positiv zu bewerten. Zum einen werden denkbare schalltechnische Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke minimiert. Zum anderen wird vermieden, dass durch eine unangemessene hohe Stellplatzanzahl ggf. Verkehr angezogen wird.

#### **2.6 Erhebliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der festgesetzten Nutzungen**

Bei einem Hotel-, Tagungs- und Einzelhandelsstandort ist nicht von erheblichen Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auszugehen. Am Standort werden beispielsweise keine explosiven oder giftigen Stoffe gelagert oder hergestellt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **4.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-103 VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Änderungen des Gebäudes zur Erweiterung der Nutzung des bereits am Standort vorhandenen Hotels bei gleichzeitiger Reduzierung von Einzelhandelsflächen. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Zur Konkretisierung der Zulässigkeit der bestehenden wie auch geplanten Nutzungen erfolgt eine Gliederung in die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2. Hintergrund ist die Detaillierung der im Bereich des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße 43 zulässigen Nutzungen.

Die angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Stephanstraße und Birkenstraße bis zur Höhe Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße) werden zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Das ca. 20.640 m<sup>2</sup> große Plangebiet überlagert somit vollständig den Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplans 1-12, auf dessen Grundlage vorwiegend Einzelhandelsnutzung zulässig ist. Andere Nutzungen haben lediglich ergänzenden Charakter.

Das Plangebiet ist entlang der Birken- und Stephanstraße mit einem mehrgeschossigen Geschäftsgebäude sowie – im rückwärtigen Teil – mit einem kleineren eingeschossigen Gebäude bebaut. Das Grundstück wird zu großen Teilen von den baulichen Hauptanlagen überbaut, in die ein Parkhaus integriert ist. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Fahr-gasse vorhanden, welche die beiden Zufahrten in der Stephanstraße und der Birkenstraße miteinander verbindet, die Erschließung des Parkhauses und der Anlieferzonen übernimmt sowie als Feuerwehrumfahrung dient. Das mehrgeschossige Geschäftsgebäude erreicht eine Höhe von ca. 25 m über Gelände. Natürliche Bodenverhältnisse sind in dem weitgehend versiegelten Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Eckgrundstück, das insbesondere von der Stromstraße / Putlitzstraße aus als typische gewerbliche Bebauung mit modernem Charakter wahrgenommen wird. Die Rückseite des Sonderstandorts erschließt sich insbesondere für Fußgänger, wobei die Möglichkeit der Durchwegung, die durch begleitende Beet- und Baumpflanzungen und gestaltet ist, als Beitrag zur Erschließung und Aufwertung von Freiräumen positiv hervorzuheben ist.

Teile der Dachflächen (4.000 m<sup>2</sup> gemäß Festsetzung des Bebauungsplans 1-12) sind im Zuge der Erstellung des Gebäudekomplexes „MoaBogen“ 2010 extensiv begrünt worden. Weitere Vegetationsflächen befinden sich als linienförmige Freiflächen entlang des Durchgangswegs, die mit verschiedenartigen Sträuchern und Stauden bepflanzt sind. Entlang des Verbindungswegs wurden auch Bäume gepflanzt. Weitere Einzelbäume sind als Straßenbäume (Birken) in der Birkenstraße und auf Privatgrundstücken an der Grenze des Geltungsbereichs vorhanden.

Bei der im Rahmen der Biotoptypenkartierung durchgeführten Besichtigung am 01. November 2016 ergaben sich keinerlei Anhaltspunkte für Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermausquartiere an Fassaden oder auf Dachflächen.

Das Plangebiet – wie auch die gesamte Berliner Innenstadt – liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für die Luftreinhaltung. Aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen weitestgehend reduziert werden.

Das Plangebiet gehört zu den stadtklimatischen Zonen, die hohe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen und eine hohe Schwülegefährdung aufweisen.

Lärmbelastungen sind aufgrund des Straßenverkehrs auf der Putlitzstraße / Stromstraße als übergeordneter Straßenzug und der geringer befahrenen Birkenstraße und Stephanstraße vorhanden. Außerdem gehen Geräusche durch den Betrieb der im „MoaBogen“ ansässigen Einzelhandelsbetriebe, dem Hotelbetrieb und die Nutzung des Parkhauses.

Im Ergebnis eines Schallgutachtens können im Zusammenhang mit verbindlich zu regelnden Maßnahmen die geltenden Richtwerte auf den umliegenden Grundstücken eingehalten werden.

Das Grundstück Birkenstraße 22-23 ist im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 18002 als Altlast i.S. des § 2 Abs. 5 registriert. Während des Betriebs der Brotbäckerei wurde für die zahlreichen Lieferfahrzeuge der Brotbäckerei u. a. eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt und eine Waschanlage betrieben. Ferner gab es vor der Nutzung als Brotfabrik diverse Schlossereien. Zudem sind Bodenkontaminationen mit Schwermetallen und PAK im Auffüllungsbereich des Grundstücks durch Trümmerschutt aktenkundig. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Grundstücksberäumung im Jahr 2004 sowie der anschließenden Neubebauung mit dem Einkaufszentrum „MoaBogen“ sämtliche der damals evtl. noch vorhandenen Bodenkontaminationen beseitigt wurden oder aber so durch das Bauwerk abgedeckt wurden, dass keine Gefahren mehr von Mensch und Umwelt auftreten können.

Für das Plangebiet wurde seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 folgender Sachstand zum Bereich Bodenschutz/ Altlasten geäußert: Nach Auswertung der Wasserakte wurde festgestellt, dass während der Erstellung des Gebäudes vor allem erhöhte Arsenkonzentrationen im Grundwasser aufgetreten sind, die jedoch nicht im Grundwasser sanierungsbedürftig sind. Abfalldeklarationen für das Bauvorhaben, insbesondere eine Sohlbeprobung, liegen nicht vor. Das Bauvorhaben kann deshalb insgesamt nicht vom Altlastenverdacht befreit werden und verbleibt im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast. Auswirkungen des Bodenzustandes auf die Gebäudenutzung sind nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich.

Im Umfeld des Plangebiets sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden, so die Mietshäuser Birkenstr. 49, 53, 54, 55, das Wohnhaus Birkenstr. 17 / Havelberger Str. 31, die Gesamtanlage mit Baudenkmal Heilig-Geist-Kirche, die Gesamtanlage mit Baudenkmal Krankenhaus Moabit, die Gesamtanlage mit Baudenkmal Gemeindeschule und das Baudenkmal Bedürfnisanstalt Stephanplatz.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Denkmäler vorhanden.

Nahe dem Gebäude Stephanstraße Nr. 43 befindet sich ein Brunnen, bei dem es sich um den aus dem Jahr 1987 stammenden „Paech-Brunnen“ handelt. Der Brunnen stand früher im Kreuzungsbereich Birkenstraße / Stephanstraße und wurde im Zuge der Baumaßnahmen um das Jahr 2010 auf seinen heutigen Standort versetzt.

## 4.2 Prognose des Umweltzustands

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-103 VE übernehmen die bisher zulässigen Nutzungsmaße und ermöglichen den Weiterbetrieb bzw. die Umnutzung des Geschäftsgebäudes „MoaBogen“ sowie den Erhalt des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43, das im Rahmen einer Gliederung des Sonstigen Sondergebiets hinsichtlich seiner zulässigen Nutzungen konkretisiert wird. Vom Baugrundstück können ca. 80 % durch Gebäude versiegelt werden. Berücksichtigt man zusätzlich die bereits bestehende Versiegelung durch

Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, einer Kfz-Umfahrung etc., so bleibt der bereits erreichte Wert der Versiegelung von 93 % unverändert.

Die zulässige Oberkante des Gebäudes über Gelände sowie ergänzende Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten werden nur geringfügig erhöht, um geringe Änderungen der technischen Dachaufbauten im Zusammenhang mit den nutzungsstrukturellen Änderungen innerhalb der Bebauung zu ermöglichen. Damit die Aufbauten vom Straßenraum aus optisch nicht erkennbar sind, wird künftig festgesetzt, dass diese mindestens 2,5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten müssen.

Gegenüber den bisher zulässigen 600 Stellplätzen ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Künftig sind im Plangebiet maximal 417 Stellplätze zulässig, von denen bis zu 19 unter freiem Himmel angelegt werden dürfen.

Auch folgende Festsetzungen orientieren sich am Bestand:

- Begrünung von Dachflächen
- Pflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen und Pflanzflächen
- Befestigung der Durchwegung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Die Situation bezüglich der Schutzgüter von Natur und Landschaft verändert sich somit nicht negativ bei der Umsetzung der Planung. Außer den zur Vermeidung und Minimierung bereits in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zum Lärmschutz sind die geltenden Regelungen während der Bauzeit und der betrieblichen Nutzungen zu beachten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Fazit

Der Bebauungsplan führt im Vergleich zu der bereits zulässigen Nutzung nicht zu einer Verschlechterung der Umweltsituation bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschafts- bzw. Stadtbild.

Die Auswirkungen durch Lärm, die in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht wurden, führen nicht zu einer gesundheitsgefährdenden Belastung oder erheblichen Störung für Menschen.

#### 5. Verwendete Quellen

Abfrage von Geodaten (einschließlich Landschafts- und Artenschutzprogramm) über das Geoportale Berlin: [www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“, Mai 2017, S. 166

Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“, Beiratsbeschluss – NL-39-08-18b, 05.11.2018

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen: Bebauungsplan 1- 12 für die Grundstücke Birkenstraße 22-28 und Stephanstraße 37-43 sowie Teilflächen der Birkenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, aufgestellt 25.10.2007

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 1 - 12 vom 25.10.2007 (mit Deckblatt vom 21.10.2008)

Blessing / Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. 2. Aufl. 2012

Busse / Dirnberger / Pröbstl-Haider / Schmid: Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökoko-Unterschied, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung. 2013

Lärmaktionsplan 2019-2023 für Berlin, 23. Juni 2020, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung IX

Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, November 2008

LK Argus GmbH (im Auftrag der Moa Bogen Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG): Abschlussbericht Verkehrsuntersuchung MOA Bogen, 16. November 2017 sowie Ergänzende Betrachtungen zur Verkehrsprognose 2030, 22. November 2018

Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Moll Akustikbüro (im Auftrag der Moa Bogen Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG): Beratung Nr. 1255E-1.4 Schallimmissionsprognose EKZ, 30.09.2020

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Anforderungen an die Tätigkeit der fachkundigen Personen im Rahmen der „Gebäudebrüder-Verordnung“, den Inhalt der von ihnen erstellten Berichte sowie der Dokumentation der erfolgten Ausgleichsmaßnahmen (Stand: 18.10.2017)

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Überprüfung der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos und der Risikogebiete in Berlin Zweiter Zyklus, Lageplan potenzieller signifikanter Ereignisse 13.07.2018

Stadtentwicklungsplan Klima, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, Berlin, August 2011.

Stauch, J. (im Auftrag der GfP Gesellschaft für Planung): Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 1-103 VE im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit (Text und Karte) Dezember 2016

Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014

Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans II-L10 „Moabiter Insel“ vom 27. März 1997, GVBl. S. 266.

### III. PLANINHALT

#### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die Festsetzungen orientieren sich an den städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Überlegungen des Grundstückseigentümers. Eine zeichnerische Darstellung kann den Anlagen der Begründung (S. 102 f) entnommen werden.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung berücksichtigt sowohl das bereits vorhandene Hotel als auch Teile des vorhandenen Einzelhandels. Die geplante Erweiterung des Hotels mit dem dazugehörigen Veranstaltungs- und Tagungsbereich bei gleichzeitiger Reduzierung von bisher zulässiger Einzelhandelsnutzung werden ebenfalls durch diese Zweckbestimmung abgedeckt.

#### **Verkehrsflächen**

Die angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Birkenstraße und Stephanstraße) werden zur Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Birkenstraße wird darüber hinaus bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31 in den Geltungsbereich einbezogen. Auf diese Weise überlagert der vorliegende Bebauungsplan vollständig den Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplans 1-12, so dass die bestehenden Festsetzungen außer Kraft gesetzt werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Nutzungsmaße ermöglichen den Weiterbetrieb bzw. die Umnutzung des Geschäftsgebäudes „MoaBogen“ sowie den Erhalt des rückwärtig gelegenen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43. Vom Baugrundstück können ca. 80 % durch Gebäude versiegelt werden. Berücksichtigt man zusätzlich die bereits bestehende Versiegelung durch Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, einer Kfz-Umfahrung etc., so bleibt der bereits erreichte Wert der Versiegelung von 93 % unverändert.

Die insgesamt maximal zulässige Geschossfläche von 50.900 m<sup>2</sup> (mehrgeschossiges Geschäftsgebäude „MoaBogen“ entlang der Stephan- und Birkenstraße mit 50.700 m<sup>2</sup> sowie das 1-geschossige Bauteil Stephanstraße Nr. 43 mit 200 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Grundstücksbereich) entspricht einer Geschossflächenzahl von 3,49. Hierzu ist anzumerken, dass nicht nur die gewerblichen Nutzungen, sondern auch die Stellplatzebenen innerhalb des Parkhauses auf die zulässige Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen. Die Festsetzungen übernehmen die bisher zulässigen Nutzungsmaße.

Die zulässige Oberkante von bis zu ca. 26,7 m über Gelände sowie ergänzende Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten verändern geringfügig die bisher zulässige Bauhöhe, da die bereits genehmigten Maßnahmen geringfügige Veränderungen bezüglich der Dachaufbauten nötig machen. Damit die Aufbauten vom Straßenraum aus optisch nicht erkennbar sind, wird künftig festgesetzt, dass diese mindestens 2,5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten müssen.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans 1-12 so angeordnet, dass die bauliche Hauptanlage direkt entlang dem öffentlichen Straßenraum errichtet werden kann. Hierdurch wird die Struktur der umgebenden Blockrandbebauung aufgegriffen. Entlang der seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Abstand (entsprechend Bebauungsplan 1-12) einzuhalten. Die Baugrenzen – kombiniert mit der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen – tragen dafür Sorge, dass zu den Grundstücksnachbarn die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche von 0,4 H eingehalten wird.

### **Stellplätze**

Insgesamt sind im Plangebiet maximal 417 Stellplätze zulässig, von denen maximal 19 Stellplätze unter freiem Himmel angelegt werden dürfen. Der verbleibende Anteil muss aus Gründen des Schallschutzes innerhalb des Gebäudes errichtet werden. Gegenüber den bisher zulässigen 600 Stellplätzen gemäß den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1-12 ergibt sich somit eine deutliche Reduzierung.

### **Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm ein. Da Übernachtungsräume von Hotels einen Schutzanspruch genießen, der mit Wohnungen vergleichbar ist, werden entlang der Birkenstraße und entlang der Stephanstraße sind Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen des Bauantragsverfahrens und der Realisierung gefordert. Auch für Büroräume sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese müssen jedoch nicht entlang der gesamten straßenbegleitenden Fassaden, sondern nur entlang von Teilflächen realisiert werden. Als Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung zur schallabsorbierenden Ausführung der Decke von Stellplätzen im ersten Vollgeschoss.

Durch den Betrieb des Geschäftshauses „MoaBogen“ entsteht Gewerbelärm. Maßgebliche Lärmquellen sind die Anlieferung sowie die Zu- und Abfahrten des Parkhauses sowie der außerhalb zulässigen Stellplätze. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung werden zusätzlich zur o.g. textlichen Festsetzung daher per Durchführungsvertrag verschiedene verbindliche Regelungen getroffen, die mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Diese betreffen Festlegungen hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Parkhauses zu nächtlichen Hotelveranstaltungen im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr. Durch eine Schrankenanlage innerhalb des Parkhauses können das 4. und 5. Geschoss (nach Gutachten Moll: 2. Zwischengeschoss und 2. Obergeschoss) von Teilnehmern bzw. Besuchern der Tagungen, Kongresse und sonstigen Veranstaltungen nicht genutzt werden und bleiben ausschließlich den Hotelgästen und Dauerparkern vorbehalten. Die Gesamtzahl der verbleibenden Stellplätze des 1. – 3. Geschosses (nach Gutachten Moll: Erdgeschoss, 1. Zwischengeschoss und 2. Obergeschoss) beträgt damit 190 Stellplätze. Somit wird die Einhaltung der Lärmwerte gewährleistet, die erst bei einer Anzahl von über 205 Fahrzeugen, die in einer Nachtstunde das Parkhaus verlassen dürfen, überschritten würde.

Im Weiteren wird die Nutzung der außerhalb des Parkhauses ebenerdig und unter freiem Himmel zulässigen Stellplätze in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) unterbunden.

Die zur nächtlichen Nutzung vorgesehen Ebenen des Parkhauses (Erdgeschoss, 1. Zwischengeschoss, 1. Obergeschoss) müssen schalltechnisch besonders gedämmt werden. Die Stellplätze der Parkdecks im 1. Zwischengeschoss und dem 1. Obergeschoss sind nach außen mit seitlichen Lüftungslamellen mit einer Einfügungsdämpfung  $D_e \geq 10$  dB schalltechnisch zu dämmen. Damit kann der Schall nicht ungehindert nach außen dringen. Im Erdgeschoss muss dagegen die Decke des Parkhauses schallgedämmt werden. Diese Maßnahme kann – im Gegensatz zu den o. g. Maßnahmen – im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bebauungsplan wird darüber hinaus die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten geregelt, was ebenfalls schalltechnisch wirksam ist. Die Ein- und Ausfahrt in das Gelände ist nur über die Birkenstraße zulässig. So wird der Verkehr direkt in das überörtliche Straßennetz abgeleitet. Über die Stephanstraße darf lediglich die Einfahrt erfolgen, die Ausfahrt ist ebenfalls nur über die Birkenstraße möglich. So wird die Stephanstraße weitgehend von zusätzlichem Verkehr – und damit von Schallimmissionen – freigehalten.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Aus einer Darstellung als Wohnbaufläche W1 können gemäß AV FNP<sup>60</sup> Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung im Einzelfall entwickelt werden. Ein solcher Einzelfall liegt hier vor: Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 können Flächen kleiner als 3 ha aus

60 Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans von Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017, ABl. Nr. 41, S. 4633.

dem FNP entwickelt werden, wenn das im FNP dargestellte städtebauliche Gefüge gewahrt bleibt.

Im vorliegenden Fall greift der Entwicklungsgrundsatz 1, da der im FNP als Wohnbaufläche W1 dargestellte Bereich nicht nur das Plangebiet, sondern auch große Flächen beidseitig von Putlitz- und Stromstraße umfasst. Diese Fläche kann in Ihrer Gesamtheit auch weiterhin überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, so dass das städtebauliche Gefüge gewahrt bleibt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans an einer übergeordneten Straßenverbindung – Putlitzstraße / Stromstraße – liegt, könnten durch die Planung dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt werden. Aus diesem Grund wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt. Insgesamt zeigen die Ergebnisse des Gutachtens, dass auch nach Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-103VE der Verkehrsablauf an allen angrenzenden Straßenkreuzungen nahezu ungehindert möglich ist. Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen.

Auch aufgrund der Zulässigkeit von Einzelhandel werden dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Da das Plangebiet gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb eines zentralen Bereiches (Nahversorgungszentrum Birkenstraße) liegt, wirkt sich die Zulässigkeit des Einzelhandels nicht negativ auf das städtebauliche Gefüge aus. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandel gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht abgesenkt: Der Anteil an nicht-zentrenrelevanten Nutzungen (z. B. Bau- und Möbelmärkte) wird reduziert.

Der Betrieb eines Hotels nebst zugehörigem Tagungs- und Konferenzbereich wirkt sich ebenfalls nicht auf das städtebauliche Gefüge des FNP aus: Das Hotel verfügt nach der Realisierung der Maßnahmen über ca. 350 Zimmer. Von einer solchen Größenordnung gehen keine gesamtstädtisch nachteiligen Auswirkungen aus. Der zugehörige Konferenz- und Tagungsbereich ist ebenfalls nicht so dimensioniert, dass von dessen Betrieb nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge ausgehen.

Von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde zuletzt mit Schreiben vom 31.05.2018 mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Regelungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird das Baugebiet in zwei Teilflächen SO 1 und SO 2 gegliedert, die durch zeichnerische Festsetzung voneinander abgegrenzt werden. Die größere Fläche besteht aus dem Geschäftsgebäude „MoaBogen“ inkl. des Parkhauses, die kleinere Fläche aus dem rückwärtig gelegenen 1-geschossigen Gebäude Stephanstraße Nr. 43, das gegenwärtig durch den Verein „BürSte“ als Kieztreffpunkt genutzt wird.

Innerhalb des Sondergebiets SO 1 sind bis zu 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Von der zulässigen Verkaufsfläche können zentrenrelevante Sortimente von großflächigen Anbietern auf maximal 4.000 m<sup>2</sup> angeboten werden. Die verbleibende Verkaufsfläche in diesem Segment fällt hingegen an kleinflächige Betriebe.

Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden bezüglich der Großflächigkeit ihrer Verkaufsfläche nicht näher geregelt.



Die in der textlichen Festsetzung genannten Sortimente basieren auf einer Veröffentlichung des statistischen Bundesamtes. Diese wurden in die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) übernommen. Bei Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den einzelnen Sortimenten kann auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ i. d. F. von 2003 zurückgegriffen werden. Im Sondergebiet SO 1 sind darüber hinaus als Hauptnutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ausstellungs- und Kongressgewerbe zulässig.

Weiterhin sind das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen im Sondergebiet SO 1 zulässig.

Für den im hinteren Bereich der Birkenstraße gelegenen und in der Planzeichnung mit „B2“ bezeichneten Gebäudeteil des SO 1 wird festgesetzt, dass sich dort im ersten Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe befinden dürfen. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzelhandelsbetriebe erfolgt, um die durch das Einkaufszentrum mit dem Haupteingang im Kreuzungsbereich Putlitzstraße / Birkenstraße initiierte Belebung des Straßenraums durch Kundenverkehr auch in das östlich des Straßenzuges Stromstraße / Putlitzstraße gelegene Quartier hineinzuziehen. Dies kann insgesamt zu einer Belebung dieses Teilbereichs der Birkenstraße beitragen.

Innerhalb des Sondergebiets SO 2 sind dagegen lediglich Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tagungsräume und Büroräume zulässig. Die Gliederung leitet sich damit aus der gegenwärtig bestehenden Nutzung ab (derzeit Kieztreffpunkt „BürSte e.V.“), andererseits wird ein der Hauptnutzung (Beherbergungsgewerbe, Ausstellungs- und Kongressgewerbe) zugeordnetes Nutzungsspektrum ermöglicht. Trotz der durch die Gliederung erfolgenden Einschränkung der hier zulässigen Nutzungen, die vor allem durch die geringe Ausdehnung als auch die auf ein Vollgeschoss beschränkte Höhe bedingt ist, ist die Zweckbestimmung des durch zwei Teilflächen gebildeten Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO gewahrt. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 sichert darüber hinaus mit seiner Nutzungseinschränkung unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnen nachhaltig ein verträgliches Nutzungsspektrum (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

#### Schall

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass in der Umgebung zahlreiche Wohnungen vorhanden sind. Diese könnten durch gewerbliche Schallemissionen des „MoaBogens“ – insbesondere durch die Anlieferung sowie den Betrieb des zwar verkleinerten aber fortbestehenden Parkhauses – beeinflusst werden.

Darüber hinaus wirkt auf das Plangebiet Verkehrslärm ein, der bei Hotelzimmern und bei Büroräumen Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht.

Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten erstellt. Eine Darstellung der Ergebnisse des Gutachtens sowie eine Beschreibung der Festsetzungen zum Immissionsschutz kann dem Kapitel III 3.5 „Immissionsschutzfestsetzungen“ (S. 64) entnommen werden.

#### Einzelhandel

Die Zulässigkeit des Einzelhandels leitet sich aus mehreren Grundlagen ab.

Das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan 1-12 aus dem Jahr 2009) lässt bisher 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu. Von dieser Fläche dürfen maximal 6.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente in Anspruch genommen werden. Die nicht in Anspruch genommene Fläche darf hingegen nur von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Baumarkt, Möbel) belegt werden.

Da die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet bisher nicht ausgeschöpft wurde, kann diese im vorliegenden Bebauungsplan reduziert werden. Künftig sind gemäß den Festsetzungen

im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-103 VE nur noch 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

#### Zentrenrelevante Sortimente, Nahversorgung

Die künftig zulässige Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente bzw. Nahversorgung leitet sich aus Aussagen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ab: Hier wird empfohlen, dass im Plangebiet maximal 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Waren vorgehalten werden sollten<sup>61</sup>. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 aufgegriffen, nach denen ebenfalls 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in diesem Segment zulässig waren.

Die künftige Zulässigkeit von 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in diesem Segment ermöglicht es, dass der ansässige Lebensmittelmarkt, dessen Verkaufsfläche ca. 3.700 m<sup>2</sup> beträgt, weiter betrieben werden kann. Entsprechend der Planungsabsichten des Vorhabenträgers können weitere Einzelhandelsflächen im Umfang von ca. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Weitere großflächige Mieter mit zentrenrelevantem Sortiment sind faktisch ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb großflächiger Anbieter mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> wird auf insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Auf diese Weise wird gesichert, dass der Standort auch ein Ansiedlungspotenzial für kleinflächige Mieter im zentrenrelevanten Bereich verbleibt.

Das Plangebiet wird im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum dargestellt. Ein zu hoher Anteil von großflächigen Anbietern im zentrenrelevanten Segment würde dazu führen, dass der „MoaBogen“ in Konkurrenz zur Turmstraße tritt. Dies soll vermieden werden. Zugleich fördert es im Sinne der Nahversorgung die Entstehung eines diversifizierten Angebots am Standort.

#### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Wenn die zulässige Verkaufsfläche für Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente vollständig ausgeschöpft wird, stehen keine Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Nutzungen zur Verfügung.

Es wäre jedoch auch möglich, dass die festzusetzende Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> allein für nicht-zentrenrelevante Sortimente in Anspruch genommen wird. In der Praxis ist es allerdings Konsens, dass Großanbieter von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wie bspw. große Möbelhäuser, weit mehr Verkaufsflächen (ab 20.000 m<sup>2</sup>) und ebenerdige Stellplätze<sup>62</sup> benötigen, als die Festsetzungen des B-Plans 1-103 VE es ermöglichen. Für große Bau- und Gartenmärkte mit Drive-In-Bereich gilt das gleiche.<sup>63</sup>

Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet führt insofern nicht dazu, dass ein Fachmarktstandort entsteht, der sich nachteilig auf die im StEP Zentren dargestellten Fachmarkttagglomerationen (z. B. Pankstraße, Genthiner Straße) auswirkt.

Der Standort wäre allenfalls für kleinere Möbelfachmärkte wie z. B. Roller, Poco und Möbel Boss interessant, die zumeist Verkaufsflächen von 2.000 – 9.000 m<sup>2</sup> nachfragen. Denkbar wären auch Spezialfachmärkte (z. B. aus dem Bereich Küchen, Fliesen, Bodenbeläge) oder Mieter aus dem Bereich kleinerer Pflanzen-/Gartencenter (z. B. Kölle, Holländer), die Verkaufsflächen im Bereich von 4.000 - 11.000 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen.

Fachmarktstandorte sollten erst ab einer Größe von 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gesamtstädtisch gesteuert werden. Der Standort „MoaBogen“ bleibt unter dieser Schwelle. In diesem Fall sind Steuerungskonzepte auf bezirklicher Ebene (z. B. über einen Bebauungsplan) ausreichend.<sup>64</sup>

61 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin Mitte, September 2009, S. 85.

62 Fachmarktkonzept Berlin, Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans StEP Zentren 3, November 2013, S. 10.

63 Fachmarktkonzept Berlin, Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans StEP Zentren 3, November 2013, S. 7.

64 Fachmarktkonzept Berlin, Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans StEP Zentren 3, November 2013, S. 39.

### Beherbergungsbetriebe, Ausstellungs- und Kongressgewerbe

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Betrieben des Ausstellungs- und Kongressgewerbes leitet sich sowohl aus den Planungsabsichten des Vorhabenträgers als auch aus den Aussagen des Berliner Tourismuskonzepts ab. Gemäß dem Berliner Tourismuskonzept soll sowohl die Position Berlins als international führender Kongressstandort als auch der Tourismus zum tragenden Wirtschaftsfaktor für Berlin ausgebaut werden<sup>65</sup>.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht sollen sich die o. g. Nutzungen nun nicht mehr dem Einzelhandel unterordnen; sie sollen künftig einen hohen Anteil zur Prägung des Standortes beitragen. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets so abgeändert, dass neben Einzelhandelsbetrieben künftig auch Beherbergungsbetriebe sowie Betriebe des Ausstellungs- und Kongressgewerbes gleichberechtigt zulässig sind.

### Ergänzende Nutzungen

Die o. g. Hauptnutzungen dürfen durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe (z. B. Ärzte, Anwälte), Anlagen für Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tagungs- und Büroräume ergänzt werden, sofern die Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt bleibt. Hierdurch soll ein möglichst großer Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Attraktivität und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes ermöglicht werden. Darüber hinaus wird der Betrieb des „Kieztreffpunkts“ Stephanstraße Nr. 43 planungsrechtlich gesichert. Sollte der BürSte e.V. den Standort verlassen, sichert unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen das im SO 2 zulässige Nutzungsspektrum ein verträgliches Nebeneinander.

Bezüglich der Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe im SO 1 ist zu berücksichtigen, dass ein Hotel am Standort ansässig ist, dessen Gäste – insbesondere in der Nachtzeit – ein hohes Ruhebedürfnis haben. Für die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnungen ist es ebenfalls wichtig, dass sich im Plangebiet keine Nutzungen mit einem hohen Störungspotenzial ansiedeln. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Formulierung ist an den zulässigen Störungsgrad von Betrieben innerhalb eines Mischgebiets angelehnt. Ein solcher Störungsgrad berücksichtigt sowohl das Interesse der Gewerbetreibenden an wirtschaftlicher Entfaltungsmöglichkeit als auch das Ruhebedürfnis der Nutzer des Hotels und der Bewohner im Umfeld.

### Stellplätze

Das Stellplatzangebot im Plangebiet hat sich im Bebauungsplan 1-12 am geplanten Nutzungsspektrum mit einem großen Flächenangebot für Einzelhandelsnutzungen orientiert. Durch die Zulässigkeit von 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel, der in der Regel durch seinen großen Einzugsbereich verkehrintensiv ist, war im Bebauungsplan 1-12 die Errichtung von bis zu 600 Stellplätzen zulässig. Die Deckelung erfolgte, um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Nachbarschaft zu vermeiden.

Durch den zukünftigen Entfall der Zulässigkeit dieser Verkaufsfläche zugunsten eines vergrößerten Angebots an Hotelzimmern und Tagungs- bzw. Veranstaltungsräumen ist auch mit einer deutlich reduzierten Stellplatznachfrage zu rechnen. Dieser reduzierten Nachfrage soll mit einer Anpassung der zulässigen Stellplätze im Plangebiet auf zukünftig maximal 417 Stellplätze Rechnung getragen werden. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass durch eine unangemessene zu hohe Stellplatzanzahl zu viel Verkehr angezogen wird. Es ist nicht Ziel der beabsichtigten Entwicklung, dass das Gebäude den Charakter eines öffentlichen Parkhauses bekommt, und dadurch zusätzlichen Verkehr aus dem Umfeld anzieht.

Von den zulässigen 417 Stellplätzen dürfen maximal 19 unter freiem Himmel errichtet werden (Fläche St). Diese sollen im Wesentlichen für Kurzzeitparker (z. B. An- und abreisende Hotelgäste, Lieferanten und Kurierdienste) zur Verfügung stehen. Die restlichen Stellplätze sind innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

65 Tourismuskonzept Berlin – Handlungsrahmen 2011+, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, dwif-Consulting GmbH und visitBerlin / Berlin Tourismus & Kongress GmbH, Januar 2011, S. 22.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundfläche, Geschossfläche, Nebenanlagen

Die Grundfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Sie entspricht der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Fläche beträgt ca. 11.660 m<sup>2</sup>; hiervon entfallen ca. 11.460 m<sup>2</sup> auf das Geschäftshaus „MoaBogen“ (SO 1) und ca. 200 m<sup>2</sup> auf den Kieztreffpunkt Stephanstraße Nr. 43 (SO 2). Bezogen auf das ca. 14.580 m<sup>2</sup> große Baugrundstück ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,80. Im Vergleich zum gegenwärtigen Planungsrecht erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung.

Die zulässige Geschossfläche für das Geschäftshaus „MoaBogen“ (SO 1) beträgt 50.700 m<sup>2</sup>. Für das Gebäude Stephanstraße 43 (SO 2) ergibt sich die Geschossflächenzahl aus der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche sowie aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Zulässig ist eine Geschossfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet ergibt sich somit aus der Summe der zulässigen Geschossfläche von 50.900 m<sup>2</sup> insgesamt eine Geschossflächenzahl von 3,49.

Gegenüber der festgesetzten Geschossfläche aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1-12 ergeben sich keine Änderungen.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sowie die Anlieferungszone für die Gewerbetreibenden können über eine interne Erschließung erreicht werden, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft. Außerdem wird das im Blockinneren gelegene Gebäude Stephanstraße Nr. 43 (SO 2) über diese interne Erschließungsstraße erschlossen. Für Kurzzeitparker (z. B. An- und Abreisende Hotelgäste, Lieferanten und Kurierdienste) werden nahe der Birkenstraße einige ebenerdige Stellplätze (max. 19) vorgehalten (Fläche St). Um die Errichtung dieser Anlagen gemäß der vorliegenden Bestandssituation planungsrechtlich in ihrer Zulässigkeit zu erhalten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet 93 % betragen darf (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Durch die quer durch den Geltungsbereich zwischen Stephanstraße und Birkenstraße verlaufende Anlieferung kann der Großteil der erforderlichen Andienungen für den Einzelhandel wie auch für das Hotel und Tagungszentrum außerhalb des öffentlichen Straßenraumes erfolgen. Diese Konzeption der durch den Block verlaufenden Andienungsstraße erfordert jedoch die Zulässigkeit einer entsprechend hohen Versiegelung, die in der Summe inkl. der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche bei 93 % des Vorhabengrundstücks liegt (siehe auch nachfolgende Ausführungen zu „Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung“). Gegenüber dem bisherigen Baurecht (Bebauungsplan 1-12) ergeben sich keine Veränderungen.

#### Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Da bei Einzelhandels- und Geschäftsgebäuden die einzelnen Geschosse mitunter eine sehr große Höhe erreichen können, ist die Festsetzung einer maximalen Anzahl Vollgeschosse zur Steuerung des Nutzungsmaßes und der Höhenentwicklung nicht sinnvoll. Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung wird stattdessen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt für einen im Wesentlichen als Parkhaus genutzten Gebäudeteil (im Bebauungsplan mit „B1“ und „B2“ gekennzeichnet) maximal 59,5 m über NHN. Dies entspricht einer Höhe von ca. 25,5 m über dem Geländeniveau und greift damit die Höhe der bestehenden Attika der Bebauung auf.

Der heute als Einkaufszentrum und Hotel genutzte Gebäudeteil (im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichnet) darf eine maximale Oberkante von 57,8 m ü. NHN aufweisen; ca. 23,6 m über Gelände. Im nördlichen Teil des Gebäudes, im Bereich der Anlieferung, beträgt die Bauhöhe 43,6 m ü. NHN (ca. 8,6 m oberhalb des Niveaus der angrenzenden Straße). Auch dies entspricht der bestehenden Bauhöhe. Nahe der Anlieferung wurde eine Aufzugüberfahrt errichtet, die eine Höhe von 61,7 m ü. NHN (ca. 26,7 m über Gelände) hat.

Für das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 (Kieztreffpunkt „BürSte“) wird festgesetzt, dass dieses Gebäude über ein Vollgeschoss verfügen darf. Zur Sicherzustellen, dass ein ausreichender Abstand zum Nachbargrundstück (Abstandsflächen), wird darüber hinaus die Höhe des Gebäudes auf 43,0 m ü. NHN begrenzt. Dies entspricht eine Höhe von ca. 7,70 m oberhalb des Geländeneiveaus. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird für das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 erstmalig eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat 2018 einen Beschluss gefasst, der sich mit der erforderlichen Konkretisierung des beabsichtigten Vorhabens befasst (Beschluss vom 02.05.2018 - 4 BN 7/18, juris). Auch wenn gewisse Spielräume möglich sind, genügt danach ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht den rechtlichen Anforderungen, wenn im Rahmen der Baukörperausweisung nur Höchstmaße festgesetzt werden, sondern es bedarf auch der Festsetzung von Mindestmaßen. Unter Berücksichtigung dieser Entscheidung sowie gemäß den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. II C<sup>66</sup>, werden somit im Rahmen der verbindlichen Regelungen zur Gebäudehöhe die zulässigen Oberkanten als Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Als Spielraum werden ca. 10 % der Fassadenhöhe über Gelände zu Grunde gelegt.

Die verbindliche Regelung der Geschossigkeit im SO 2 erfolgt entsprechend mit der Festsetzung der der Geschosshöhe als zwingende Festsetzung.

Im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht ergeben sich geringfügige Änderungen. Im Bebauungsplan 1-12 wurde für den Bereich des Parkhauses keine Bauhöhe festgesetzt. Hier gibt der vorliegende Bebauungsplan erstmalig ein Mindest- und Höchstmaß der Bauhöhe vor, um angesichts der durch das Vorhaben im Bereich des Parkhauses vorgesehen teilweisen Nutzungsänderung Hotel- bzw. Veranstaltungs- und Tagungsräume eine Erhöhung des bestehenden Baukörpers auszuschließen.

Für den Anlieferungsbereich sowie für das Hotel ergeben sich keine Änderungen. Hier wird das bestehende Planungsrecht nicht verändert.

Innerhalb des Hotels wurde im Bebauungsplan 1-12 für eine Aufzugsüberfahrt in einer Teilfläche von 5,2 x 5,4 m eine Höhe von 60,3 m ü. NHN festgesetzt, die gemäß den damaligen Festsetzungen überschritten werden konnte. Hier wird künftig -entsprechend des Bestandes- eine Oberkante von 61,7 m (bei einer Mindesthöhe von 59,0 m) über NHN ohne zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt.

Um die Errichtung von untergeordneten technischen Bauteilen (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre) nicht zu erschweren, gilt die festgesetzte Bauhöhe nicht für solche Anlagen.

Für Technikaufbauten -wie z.B. Solaranlagen- wird ebenfalls eine Ausnahme von der festgesetzten Bauhöhe ermöglicht. Die großflächigen Dachflächen oberhalb des Hotels (Fläche A) sowie oberhalb des Parkhauses (Flächen B) bieten sich für solche Anlagen an. Solaranlagen, die im Gegensatz zu Schornsteinen und Lüftungsrohren deutlich massiver sein können, dürfen die zulässige Oberkante bis zu einer Höhe von 60,5 m ü. NHN überschreiten, wenn sie gegenüber den angrenzenden Straßen um 2,5 m zurückversetzt sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die Festsetzung sichert, dass das optische Erscheinungsbild des Gebäudes nicht von verschiedenartigen technischen Bauteilen dominiert wird, ohne dass diese betriebsnotwendigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergeben sich geringfügige Änderungen. Im Bebauungsplan 1-12 war festgesetzt, dass die zulässigen Oberkanten für technische Aufbauten pauschal um 2,5 m überschritten werden konnten. Künftig sind die Überschreitungen auf die Teilflächen A (Hotel) und B (Parkhaus) beschränkt. Das Maß der Überschreitung wurde um 0,2 m angehoben, damit auf dem Dach eine zusätzliche Wärmedämmung aufgebracht werden kann.

### Baumasse

Aus der zulässigen Gebäudehöhe sowie der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich bei einer gemittelten Geländehöhe von 34,0 m ü. NHN eine Baumasse von ca. 273.470 m<sup>3</sup>. Dies entspricht einer Baumassenzahl (BMZ) von ca. 18,75.

<sup>66</sup>

Rundschreiben SenStadtWohn II C Nr. 1/2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. II C, Berlin, 13.08.2019

### **Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung**

In § 17 BauNVO werden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung formuliert. Für ein „sonstiges Sondergebiet“ werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 und eine BMZ von 10,0 als Obergrenze angegeben. Diese können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Im Falle einer Überschreitung ist durch Umstände oder Maßnahmen zu sichern, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die vorliegende Planung überschreitet bezüglich der Geschossflächenzahl sowie bezüglich der Baumassenzahl (als auch im Zusammenhang mit den Regelungen auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO/ textlicher Festsetzung Nr. 4 der Grundflächenzahl) diese Obergrenzen, ohne jedoch den Zulässigkeitsrahmen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans 1-12 zu verändern.

Im Plangebiet liegen für die Überschreitung der Nutzungsmaße städtebauliche Gründe vor: Die Einhaltung der Nutzungsmaße würde dazu führen, dass auf dem Grundstück nicht die vorgesehene Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel, Hotel und Tagungszentrum sowie Nebennutzungen nebst den benötigten Stellplätzen als auch der blockdurchquerenden Andienung zwischen Stephan- und Birkenstraße untergebracht werden könnte. Das Grundstück könnte in diesem Fall trotz der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an übergeordnete Straßen nicht die gewünschte stadträumliche Funktion wahrnehmen. Als Folge müssten weitere Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden. Dies soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vermieden werden.

Ein Teil der Überschreitung der Geschossfläche und der Baumasse ist dem Umstand geschuldet, dass die im Gebäude vorhandenen Stellplätze auf das Maß der Nutzung angerechnet werden müssen. Von der Nichtanrechenbarkeit dieser Nutzung gemäß §21a BauNVO wird abgesehen; dies würde der angestrebten Planklarheit widersprechen. Würde auf die Anrechnung von Stellplätzen auf das Nutzungsmaß verzichtet, könnte die GF bei überschlägiger Betrachtung um ca. 9.950 m<sup>2</sup> reduziert werden (398 Stellplätze im Parkhaus, je Stellplatz 12,5 m<sup>2</sup> Parkfläche und 12,5 m<sup>2</sup> Bewegungsfläche). In diesem Fall würde die GFZ nur noch ca. 2,79 betragen; die in § 17 BauNVO benannte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von 2,4 wäre nur noch geringfügig überschritten. Die Baumasse könnte um ca. 29.850 m<sup>3</sup> reduziert werden (398 Stellplätze; pro Platz 75 m<sup>3</sup> Baumasse). Die Baumassenzahl würde auf ca. 16,7 absinken.

Die Überschreitung der Nutzungsmaße wirkt sich außerhalb des Plangebiets nicht nachteilig aus: Die festgesetzten Baugrenzen, kombiniert mit der zulässigen Oberkante, tragen dafür Sorge, dass sich Abstandsflächen des Gebäudes nicht auf benachbarte Grundstücke bzw. über die Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen erstrecken. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts werden nicht beeinträchtigt.

Da im Plangebiet keine Wohnungen zulässig sind, werden durch die Überschreitung der Nutzungsmaße keine gesunden Wohnverhältnisse auf dem Grundstück beeinträchtigt.

Positiv wirken sich die vorgesehenen Grünfestsetzungen aus. Diese tragen dafür Sorge, dass der im Landschaftsplan „Moabiter Insel“ (II-L-10) vorgesehene Biotopflächenfaktor von 0,3 erreicht wird. Dies wirkt sich vorteilhaft auf die gesunden Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO aus.

Würde der Plangeber perspektivisch auf die Einhaltung der Nutzungsmaßeobergrenzen hinwirken, müsste das bestehende Gebäude teilweise zurückgebaut werden. Dieser Eingriff in das Eigentum wäre ggf. entschädigungspflichtig. Auch aus diesem Grund soll die bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans bestehende Überschreitung der Nutzungsmaße beibehalten werden.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche, Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsfläche

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (durch Baugrenzen umschlossen) ist bezüglich des Geschäftshauses „MoaBogen“ so angeordnet, dass entlang der Stephanstraße und der Birkenstraße eine straßenbegleitende Bebauung entstehen kann. Zu den seitlich bzw. rückwärtig angrenzenden Baugrundstücken ist ein Abstand einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Gebäudes Stephanstraße Nr. 43 ist bestandsorientiert so angeordnet, dass ein 20 x 10 m großes Gebäude entstehen kann, das zu den Grundstücksnachbarn einen Abstand einhalten muss.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante erstrecken sich die Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet auf das eigene Grundstück bzw. nehmen die angrenzenden Verkehrsflächen bis maximal zu deren Mitte in Anspruch. Hierbei wird zu Grunde gelegt, dass das Maß der Abstandsfläche 0,4 H beträgt. Das für Gewerbe- und Industriegebiete reduzierte Maß 0,2 H wird nicht in Ansatz gebracht.

Bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für das Geschäftshaus „MoaBogen“ handelt es sich um eine sog. „erweiterte Baukörperfestsetzung“. Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche ist vollständig überbaubar. Die festgesetzte Geschossfläche von 50.700 m<sup>2</sup> trägt dafür Sorge, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im bis zu 27,7 m hohen Gebäude keine unangemessen hohe bauliche Verdichtung stattfinden kann. Der erweiterten Baukörperfestsetzung liegt eine städtebauliche Figur zugrunde, die aus den vom Vorhabenträger vorgelegten Planungen entwickelt wurde.

Für das rückwärtig gelegene Gebäude Stephanstraße Nr. 43 wird die Baugrenze i. S. einer „reinen Baukörperfestsetzung“ festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche kann vollständig überbaut werden. Die zulässige Geschossfläche wird nicht festgesetzt; sie ergibt sich aus der zwingend festgesetzten Geschossigkeit.

Die Lage des Gebäudes wird durch die Positionierung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben: Das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 soll zum einen so weit wie möglich vom „MoaBogen“ entfernt liegen, damit die Nutzung des Gebäudes nicht negativ durch den Betrieb des Geschäftshauses (z. B. durch Schallimmissionen) beeinflusst wird. Gleichzeitig soll der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand zu den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken gewahrt bleiben.

Bezüglich der Abstandsflächen handelt es sich sowohl bei der erweiterten Baukörperfestsetzung als auch bei der reinen Baukörperfestsetzung um eine „ausdrückliche Festsetzung“ i. S. von § 6 Abs. 5 BauO Bln. In diesem Fall müssen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen nicht beachtet werden. Die Baugrenzen sowie die Bauhöhe wurden allerdings so gewählt, dass als Maß der Abstandsfläche 0,4 H eingehalten wird. Die „ausdrückliche Festsetzung“ wirkt sich insofern nicht negativ auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (z. B. Sozialabstand, Belichtung, Belüftung, Brandschutz) aus.

#### Bauweise

Das im Plangebiet zulässige Geschäftsgebäude „MoaBogen“ lässt sich weder der offenen, noch der geschlossenen Bauweise zuordnen; es beinhaltet Merkmale beider Bauweisen. Die Gebäudelänge beträgt mehr als 50 m; diesbezüglich ist es mit der geschlossenen Bauweise vergleichbar. Der seitliche Grenzabstand, den das Gebäude aufgrund der Baugrenzen zu den Grundstücksnachbarn einhalten muss, lässt sich der offenen Bauweise zuordnen. Da keine klare Zuordnung zu einer Bauweise möglich ist, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Auch im Falle des Gebäudes Stephanstraße Nr. 43 kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden: Die für dieses Gebäude gewählte „reine Baukörperfestsetzung“ trägt dafür Sorge, dass das Gebäude faktisch in der offenen Bauweise errichtet werden muss: Die Baugrenzen schränken die Länge des Gebäudes auf unter 50 m ein. Darüber hinaus ist gesichert, dass ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden muss. Die

festgesetzte Oberkante von ca. 7,7 m über Gelände sichert, dass sich die Abstandsfläche von 0,4 H nicht auf die benachbarten Grundstücke erstreckt.

### 3.4 Verkehr

Zur Sicherung der Erschließung werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Birkenstraße wird darüber hinaus bis zur Höhe des Grundstücks Birkenstraße Nr. 17 / Havelberger Straße Nr. 31 in den Geltungsbereich einbezogen. Auf diese Weise überlagert der vorliegende Bebauungsplan vollständig den bislang gültigen Bebauungsplan 1-12. Zur räumlichen Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Einteilung der Verkehrsfläche. Diese sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Planung (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die zuständige Behörde kann die Einteilung der Verkehrsflächen (z. B. die Querschnitte von Gehwegen und Fahrstreifen sowie Lage und Anzahl von Stellplätzen) unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen vornehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Erweiterung eines Hotels sowie eines dazugehörigen Tagungs- und Konferenzbereichs vor. Im Gegenzug wird die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche von bisher 15.000 m<sup>2</sup> auf 6.000 m<sup>2</sup> abgesenkt, die bisher zulässigen 600 Stellplätze werden um annähernd ein Drittel auf 417 reduziert. Zur Klärung der Frage, ob von dieser Änderung relevante Auswirkungen auf den Verkehr ausgehen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Ein 2007 erstelltes Verkehrsgutachten, dem ein höherer Anteil Einzelhandel zugrunde lag, ging noch von 5.630 Fahrten pro Tag aus. Künftig wird nur noch von 2.080 Fahrten pro Tag ausgegangen. Die vom Bebauungsplan 1-103 VE vorgesehenen Festsetzungen tragen insofern zu einer Reduzierung des Verkehrs bei.

Bei der an das Plangebiet angrenzenden Stephanstraße handelt es sich um eine Wohnstraße, die von gebietsfremden Verkehr weitgehend freigehalten werden soll. Aus diesem Grund wird zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass in der Stephanstraße lediglich eine Einfahrt für Kraftfahrzeuge zulässig ist. Diese Einfahrt ist nur für die Anlieferungsfahrzeuge vorgesehen. Besucher und Benutzer sollen diese Einfahrt nicht nutzen. Die Ausfahrt über die Stephanstraße ist nicht möglich. Lediglich über die Birkenstraße kann das Grundstück verlassen werden. An der Birkenstraße ist auch eine weitere Einfahrt zulässig.

### 3.5 Immissionsschutzfestsetzungen

#### 3.5.1 Klimaschutz

##### Verwendung von Brennstoffen

Das Plangebiet – wie auch die gesamte Berliner Innenstadt – liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für die Luftreinhaltung. Aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen durch stationäre Verbrennungsanlagen bzw. Gebäudeheizungen weitestgehend reduziert werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB festgesetzt, dass die Emissionswerte von Brennstoffen auf dem Niveau von extraleichtem Heizöl („Heizöl EL“, Definition gemäß DIN 51603) gedeckelt werden (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Der Begriff „Massenstrom“, der in der textlichen Festsetzung verwendet wird, ist in Abschnitt 2.5 der TA Luft definiert. § 3 Abs. 1 der 1. BImSchV definiert den Begriff des „Brennstoffs“.

#### 3.5.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der anliegenden Straßen ein. Die wesentliche Lärmquelle ist der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße und die Birkenstraße.



Die DIN 18005 gibt für Sondergebiete eine Spanne von schalltechnischen Orientierungswerten vor. Da das Plangebiet bezüglich der Störungsanfälligkeit mit einem Gewerbegebiet bzw. mit einem Kerngebiet vergleichbar ist, wird als schalltechnischer Orientierungswert am Tage von 65 dB(A) und in der Nacht von 55 dB(A) veranschlagt. Das Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass am Tage die Pegel durch den Verkehrslärm bis zu rd. 59 dB(A) und nachts bis zu rd. 53 dB(A) betragen<sup>67</sup>. Die Orientierungswerte werden insofern eingehalten.

Im Plangebiet sind schützenswerte Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten vorgesehen. Für diese Räume sind gemäß Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 dann Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 mit Pegeln am Tage Werte von 58 dB(A) erreichen bzw. übersteigen oder wenn nachts Pegel von 53 dB(A) und mehr vorliegen. Diese Pegel werden am Tage überschritten. Auch für Büroräume werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Pegel am Tage Werte von 63 dB(A) erreichen bzw. überschreiten. Auf die Festsetzung von Regelungen zum Schallschutz von Außenbauteilen kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurde und der Schallschutznachweis somit im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen ist.

Es ist daher zu prüfen, wie die zulässigen Nutzungen im Plangebiet vor Schalleinwirkungen geschützt werden können.

#### **Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)**

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wird zuerst der Umgang mit dem sog. „Trennungsgrundsatz“ geprüft: Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Plangebiet wird der Trennungsgrundsatz in Bezug auf die Nachbarschaft zur angrenzenden Birkenstraße und Stephanstraße berücksichtigt. Im Plangebiet sind keine Wohnungen, sondern nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Auf diese Weise wird vermieden, dass die besonders schutzwürdigen Wohnungen dem Verkehrslärm ausgesetzt werden. Auch in Bezug auf die durch Wohnungen genutzten Grundstücke im Umfeld wird der Trennungsgrundsatz berücksichtigt. Im Falle des vorliegenden Geschäftsgebäudes finden die schalltechnisch relevanten Nutzungen innerhalb des Parkhauses statt. Hierdurch wird eine wesentliche Entlastung benachbarter Wohngrundstücke erreicht.

Das Plangebiet grenzt direkt an das überörtliche Straßennetz Berlins an. Durch die Nähe zu leistungsfähigen Hauptverkehrsachsen können Benutzer und Besucher die Nutzung des untergeordneten Straßennetzes (z. B. Stephanstraße) weitestgehend vermeiden. Diese Bündelung des Verkehrs auf das Hauptnetz ist aus schalltechnischer Sicht positiv zu bewerten. Die Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV, insbesondere zur U-Bahnstation „Birkenstraße“, ermöglicht zudem dem Verzicht auf individuelle Verkehrsmittel.

#### **Aktiver Lärmschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Realisierungsfähigkeit und Umsetzbarkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Eine Lärmschutzwand müsste eine sehr große Höhe erreichen, damit auch die oberen Geschosse des hohen Gebäudes geschützt werden. Die Errichtung einer solchen Schallschutzwand ist – neben statischen Problemen – auch aus Gründen des Abstandsflächenrechtes und des Stadtbildes als unrealistisch anzusehen. Zudem würde die Errichtung einer so hohen Lärmschutzwand in keinem vertretbaren wirtschaftlichen Verhältnis zum damit erreichten Lärmschutz stehen.

67 Beratung Nr. 1255E-1.4, Schallimmissionsprognose EKZ, Akustik-Ingenieur-Büro Moll GmbH, Berlin, 30.09.2020, S. 8.

Eine weitere aktive Schallschutzmaßnahme wäre die Reduzierung der Geschwindigkeit von Tempo 50 auf Tempo 30. Diese Maßnahme wurde bereits nachts (22.00 – 06.00 Uhr) auf der Stromstraße angeordnet.<sup>68</sup>

Ein Tempo 30 Konzept ist u.a. Bestandteil der Handlungsfelder und Maßnahmen des vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Lärmaktionsplans 2019-2023. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne seit 2008 fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben. Es ist insofern davon auszugehen, dass der zur Brücke führende Abschnitt der Putlitzstraße unabhängig von dem vorliegenden Planverfahren 1-103 VE von den zuständigen Behörden bezüglich des Lärmschutzes beobachtet wird.

Der Straßenzug Putlitzstraße / Stromstraße wurde im Lärmaktionsplan 2013-2018 so eingeschätzt, dass das maximale Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphalt-schichten (Korrekturwert DStrO) ca. 1 - 2,5 dB(A) beträgt. Dieses Potenzial zur Lärmreduzierung lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke weiterhin Schallpegel oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen. Diese Maßnahme ist daher nicht zur vollständigen Problemlösung geeignet.

### **Passiver Schallschutz / baulicher Schallschutz**

Da der Verkehrslärm nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bauherr muss durch bauliche Schutzmaßnahmen gewährleisten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinreichend vor Verkehrslärm geschützt werden. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes dient.

Erforderlich sind die Maßnahmen, da die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird.

Auf die Festsetzung von Regelungen zum Schallschutz von Außenbauteilen kann im Bebauungsplan hingegen verzichtet werden, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurde und der Schallschutznachweis somit im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen ist.

Durch das im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erstellte Schallgutachten wurde ermittelt, dass Beherbergungsstätten entlang der jeweiligen gesamten Fassadenlänge der Birkenstraße (tags und nachts) und der Stephanstraße (tags) betroffen sind. Büroräume sind – ausgehend von der Kreuzung Birkenstraße / Stephanstraße – jeweils entlang der vorderen Hälfte der Fassade betroffen.<sup>69</sup>

### **3.5.3 Gewerbelärm**

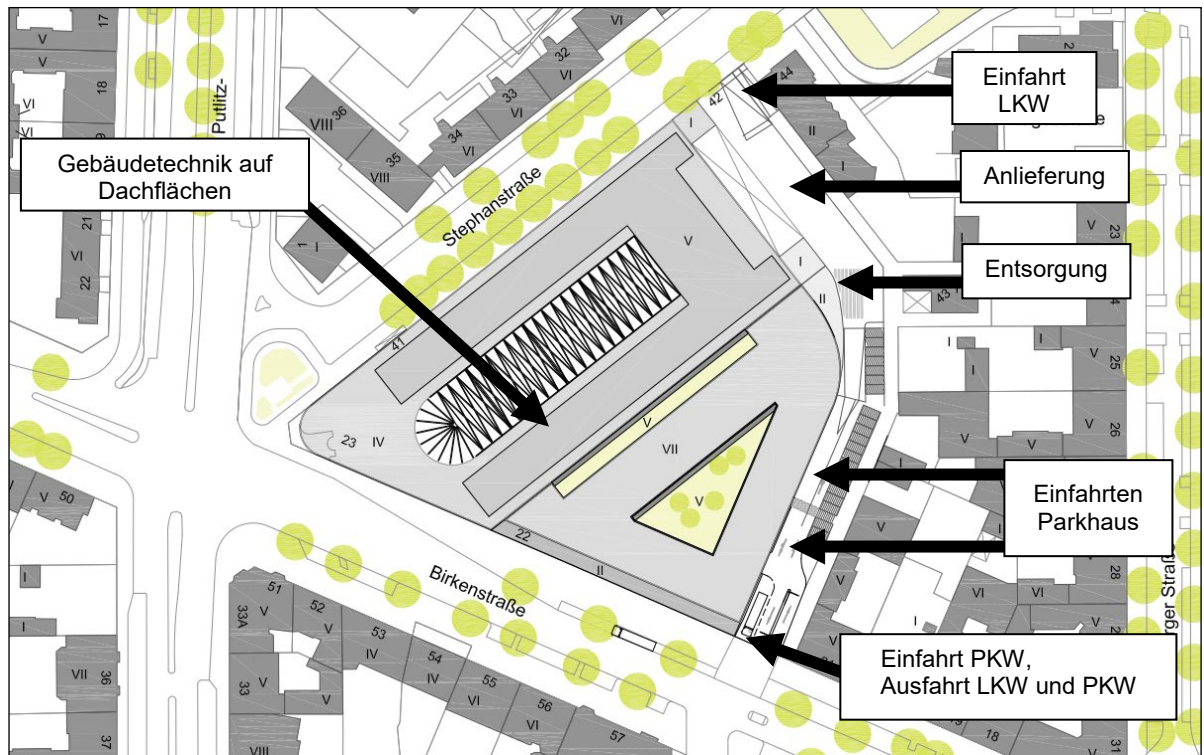
Von den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben gehen Schallemissionen aus, von denen die angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden können. Als Beurteilungsgrundlage sind bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (kurz TA-Lärm) heranzuziehen.

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte gemäß den Ausführungen zur TA-Lärm immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z. B. baulicher Schallschutz oder Grundrissbindung).

Die relevanten gewerblichen Schallquellen im Plangebiet sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

68 FIS-Broker Kartenanzeige „Tempolimits“, Zugriff am 15.10.2020.

69 Beratung Nr. 1255E-1.4, Schallimmissionsprognose EKZ, Akustik-Ingenieur-Büro Moll GmbH, Berlin, 30.09.2020, S. 18.



#### Potenzielle Gewerbelärmquellen

Im Aufstellungsverfahren wurde bezüglich des Gewerbelärms ein Schallgutachten erstellt.

Die Gebäudetechnik auf den Dachflächen wurde dahingehend betrachtet, dass 30 Einzelanlagen (Lüftungsgeräte) sowie 3 Kältemaschinen untersucht wurden. Schalltechnisch relevant sind die Kältemaschinen. Bei Begrenzung des Schallleistungspegels dieser Anlagen auf  $L_{WA}$  81,2 dB(A) treten keine schalltechnischen Probleme auf.<sup>70</sup>

Die Anlieferung und Entsorgung findet am Tage statt; nächtlicher Verkehr erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Es wird täglich von 20-25 Fahrbewegungen ausgegangen. Hiervon entfallen ca. 20 auf LKW mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t, der Rest auf größere LKW. Die Entsorgung erfolgt einmal wöchentlich. Diese Schallquellen sowie die dazugehörigen Fahrwege wurden als unkritisch eingestuft. Bezüglich des Lieferverkehrs wurde ermittelt, dass selbst bei einer Verdreifachung der Liefertätigkeiten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten noch deutlich unterschritten werden.<sup>71</sup>

Bezüglich der Fahrwege zum Parkhaus sowie zu den Einfahrten des Parkhauses kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die vom Verkehrsgutachten prognostizierten 2.080 Fahrbewegungen am Tage (6:00 bis 22:00 Uhr) schalltechnisch unkritisch sind, da die Immissionsrichtwerte für die jeweiligen Immissionsorte ebenfalls deutlich unterschritten werden.

Während der Nachtzeit (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) sind dagegen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte folgende Voraussetzungen zu erfüllen und dauerhaft abzusichern:

- Beschränkung der Parkhausnutzung durch geeignete Maßnahmen, so dass im Zusammenhang mit Veranstaltungen maximal 205 Fahrzeuge in einer Nachtstunde das Parkhaus verlassen dürfen.
- Die ebenerdigen Stellplätze außerhalb des Parkhauses dürfen nachts nicht genutzt werden.
- Die Decke des Parkdecks im Erdgeschoss (EG) ist schallabsorbierend auszuführen.

70 a. a. O. (Fußnote 69), S. 12.

71 a. a. O. (Fußnote 69), S. 11 und 17.

- Die Stellplätze der Parkdecks im 1. Zwischengeschoss und dem 1. Obergeschoss sind nach außen mit seitlichen Lüftungslamellen schalltechnisch zu dämmen. Für andere Parkdecks werden keine Maßnahmen empfohlen.<sup>72</sup>

In Bezug auf die Erfassung der Ebenen des Parkhauses (Erdgeschoss, 1. Zwischengeschoss, 1. Obergeschoss) ist darauf hinzuweisen, dass das Geschäftshaus „MoaBogen“ über Zwischengeschosse verfügt. Das im Schallgutachten benannte 1. Zwischengeschoss entspricht daher der zweiten Parkhausebene, das 1. Obergeschoss der dritten Parkhausebene. Die unterschiedlichen Bezeichnungen der Parkhausebenen im Schallgutachten und dem Bebauungsplan sind in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt.

Bebauungsplan	Schallgutachten
4. Vollgeschoss	Parkgeschoss 2. Zwischengeschoss (ZG)
3. Vollgeschoss	Parkgeschoss 1. Obergeschoss (OG)
2. Vollgeschoss	Parkgeschoss 1. Zwischengeschoss (ZG)
1. Vollgeschoss	Parkgeschoss Erdgeschoss (EG)

*Bezeichnungen der Ebenen/ Geschosse des Parkhauses im Bebauungsplan und im Schallgutachten*

Den Anlagen dieser Begründung (Kap. C.3 „(Schnitte), Stand 23.06.2016“) ist ein Gebäudeschnitt beigelegt, der die Gliederung der Geschossebenen veranschaulicht.

Da sich die genannten Regelungen auf zumeist organisatorische Maßnahmen (Begrenzung des Verlassens von maximal 205 Fahrzeugen in einer Nachtstunde, Verzicht auf die nächtliche, aktive Nutzung der ebenerdigen Stellplätze außerhalb des Parkhauses) bzw. auf bautechnische Details (Regelung von Schalleistungspegeln von gebäudetechnischen Maßnahmen) bezieht, können diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Regelungen werden daher im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

Hiervon ausgenommen sind Regelungen bezüglich schallabsorbierender Elemente an der Decke des Parkdecks im 1. Vollgeschoss; die Verwendung solcher Bauteile kann gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Es wird daher geregelt, dass die Decke von Stellplätzen im Parkdeck des 1. Vollgeschosses schallabsorbierend ausgeführt werden muss.

Damit die im B-Plan und im Durchführungsvertrag zu treffenden Schallmaßnahmen ausreichend vor störenden Schallpegeln schützen, ist zu gewährleisten, dass die anfangs geschilderten Fahrbewegungen und Fahrzeugnutzungen, die die gegenwärtige Anlieferungsituation des Geschäftshauses „Moa-Bogen“ widerspiegeln und die Grundlage für Ergebnisse des Schallgutachtens bilden, auch zukünftig gewahrt bleiben bzw. sich nicht erhöhen/negativ auf die Schallsituation bezogen verändern. Aus diesem Grund wird per Durchführungsvertrag sichergestellt, dass unter Verwendung geeigneter Sperrvorrichtungen der Lieferverkehr auf dem Grundstück zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschlossen ist.

### 3.6 Grünfestsetzungen

Gegenüber dem bestehenden Baurecht (Bebauungsplan 1-12) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bodenversiegelungen erzeugt. Auch die sonstigen umweltbezogenen Schutzgüter werden nicht negativ beeinflusst. Aus diesem Grund können die damaligen Grünfestsetzungen des Bebauungsplans 1-12 nahezu unverändert übernommen werden. Redaktionelle Veränderungen ergeben sich lediglich im Bereich der internen Erschließungsstraße: Hier werden die Grünfestsetzungen bezüglich der genauen Lage der Bepflanzungen flexibilisiert, ohne dass dabei die damals festgesetzte Baumanzahl bzw. die zu begrünende Fläche reduziert wird.

Die Grünfestsetzungen werden sowohl aus stadtklimatischen Gründen (Erfüllung des für das Plangebiet relevanten Biotopflächenfaktors), zur Erhöhung des Vegetationsanteils innerhalb des Plangebiets, zur gestalterischen Entwicklung, als Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2

72 a. a. O. (Fußnote 69), S. 10 und 16f.

Satz 1 BauNVO und als kompensatorische Maßnahmen der sich ergebenden GFZ von 3,49 bzw. der BMZ von 18,75 getroffen. Rechtsgrundlagen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie für den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln.

Es müssen weiterhin mindestens 4.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen extensiv begrünt sein (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Der Aufbau der Dachbegrünung (Mindesthöhe des durchwurzelbaren Teils) muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung gehen positive Auswirkungen auf die biotischen Komponenten des Naturhaushalts (insb. Pflanzen und Tiere) als auch auf die abiotischen Komponenten (Regenrückhaltung; Schutzgut Wasser) aus. Darüber hinaus werden wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigt: Das von der Dachbegrünung aufgenommene Regenwasser kann vor Ort wieder verdunsten.

Darüber hinaus müssen außerhalb der Baugrenzen mindestens 18 Bäume gepflanzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung des Grundstücks müssen diese Bäume faktisch nahe der östlichen Geltungsbereichsgrenze, am Rande einer Umfahrung des Gebäudes gepflanzt werden. Bei einem regelmäßigen Abstand der Bäume untereinander muss ungefähr alle 10 m ein Baum gepflanzt werden.

Darüber hinaus muss eine Fläche von mindestens 55 m<sup>2</sup> gärtnerisch angelegt und erhalten werden (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Diese Fläche muss nicht zusammenhängend angelegt werden, es dürfen auch mehrere Teilflächen entstehen, solange diese eine Mindestgröße von jeweils 15 m<sup>2</sup> aufweisen.

Neben positiven ökologischen Aspekten können die Bäume sowie die gärtnerisch angelegte Fläche auch zur Gliederung der ebenerdigen Stellplatzanlage beitragen.

Die Eingrenzung der Pflanzungen auf Flächen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht es, dass die Pflanzen einen direkten Kontakt mit dem anstehenden Boden aufnehmen können. Im Gegensatz zu Pflanzungen in Containern oder Pflanzkübeln können die Gehölze eine größere Wuchshöhe erreichen. Außerdem sind sie aufgrund der Einbettung der Wurzeln in den anstehenden Boden unempfindlicher gegen Frost und Trockenheit.

Bei den Bepflanzungen sind die Regelungen des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln), insbesondere die Regelungen bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen (§§ 27ff NachbG Bln) zu beachten. Gemäß diesen Regelungen müssen Hecken bis 2 m Höhe im Abstand von 0,5 m von der Grenze des Nachbargrundstücks entfernt gepflanzt werden. Hecken über 2 m benötigen einen Abstand von 1,0 m. Bäume benötigen einen Abstand zwischen 1 und 3 m zur Grundstücksgrenze, Sträucher wiederum einen Abstand von 0,5 m.

Wege, die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen (Fläche C), sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Diese Wege dienen der fußläufigen Erschließung des Gebäudes Stephanstraße Nr. 43 (Kieztreffpunkt BürSte). Außerdem stellen sie für Fußgänger eine Möglichkeit zur Durchquerung des Blocks dar. Da die Wege nicht von schweren Fahrzeugen befahren werden müssen, ist es angemessen, dass die Belange der Wasserversickerung eine besondere Berücksichtigung erfahren.

Im Zusammenhang mit den getroffenen Grünfestsetzungen ist auf den festgesetzten Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ zu verweisen. Nach diesen Regelungen ist ein Biotopflächenfaktor von 0,3 auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Grünfestsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen folgenden Biotopflächenfaktor:

Fläche	Größe	Anrechnungsfaktor	Summe
Dachbegrünung (textliche Festsetzung 8)	4.000 m <sup>2</sup>	0,7	2.800 m <sup>2</sup>
Unversiegelte Flächen (textliche Festsetzung 4 (1020 m <sup>2</sup> ), abzüglich der Fläche einer fußläufigen Durchwegung (Fläche C, ca. 710 m <sup>2</sup> ).	310 m <sup>2</sup>	1	310 m <sup>2</sup>
Maximale Fläche der fußläufigen Durchwegung, die gemäß textlicher Festsetzung 11 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau errichtet werden muss.	710 m <sup>2</sup>	0,3	213 m <sup>2</sup>
Baumpflanzungen (textliche Festsetzung 9)	18 Bäume zu je 60 m <sup>2</sup> , insgesamt 1.080 m <sup>2</sup>	1	1.080 m <sup>2</sup>
<b>Summe (entspricht BFF 4.403 / 14.580 = 0,30)</b>			<b>4.403 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweise

Pflanzflächen (textliche Festsetzung 10) werden nicht angerechnet; diese Fläche ist bereits in der unversiegelten Fläche gemäß textlicher Festsetzung 4 enthalten ist.

Baumscheiben (textliche Festsetzung 9) werden nicht angerechnet; die Fläche der Baumscheiben ist bereits in der unversiegelten Fläche gemäß textlicher Festsetzung 4 enthalten.

Um die positive ökologische Wirkung der Baumkronen abzubilden, wird eine Anrechnung gewählt, die mit der Anrechnung von Fassadenbegrünung vergleichbar ist. Auch bei einer Fassadenbegrünung ist eine Fläche anrechenbar, die größer als die aus der Vogelperspektive erkennbare Bodenabdeckung ist. Pro Baumkrone werden 60 m<sup>2</sup> mit einem Anrechnungsfaktor 1 angerechnet. Dieser Berechnungsansatz wurde bereits im festgesetzten Bebauungsplan 1-12 aus dem Jahr 2009 verwendet.

### 3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Die Festsetzung war bereits im Bebauungsplan 1-12 vorhanden und wird inhaltsgleich übernommen. Die Festsetzung wurde seinerzeit zur Vorbereitung der Umsetzung einer aus den Sanierungszielen des ehemaligen Sanierungsgebiets „Stephankiez“ abgeleiteten Forderung zur Schaffung einer direkten blockdurchquerenden öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen der Salzwedeler Straße und der Lübecker Straße aufgenommen.

Zur Ermöglichung der Aufwertung der öffentlichen Wegeverbindung durch Bepflanzungen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche C zulässig, sofern zur Absicherung der uneingeschränkten fußläufigen Wegenutzung eine durchgängige Wegefläche von 2,0 m Breite gewährleistet ist.

### 3.8 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Durch die Deckungsgleichheit der Geltungsbereiche sind hiervon die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 aus dem Jahr 2009 betroffen. Die im Plangebiet geltenden Festsetzungen der älteren Bebauungspläne II - 62, II - 108 und II - 108-1 wurden bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 außer Kraft gesetzt.

Bei der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sind neben dem Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Durchführung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabens und dessen Erschließung beschreibt sowie weitere Details, u.a. eine Durchführungsverpflichtung innerhalb eines gewissen Zeitraums im Rahmen eines Durchführungsvertrags, Bestandteil des Verfahrens und des festgesetzten Bebauungsplans (§ 12 Abs. 1 BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich dabei in seinen Festlegungen auf die Grundstücke des Vorhabens.

Zugleich ermöglicht es § 12 Abs. 4 BauGB bei der Festlegung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Gebrauch gemacht, indem das festgesetzte Sondergebiet SO 2, dessen Erschließung ausschließlich über Grundstücksteile des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlieferung und Durchwegung für die Allgemeinheit) erfolgt, Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnen gewährleisteten die hier gegenüber dem SO 1 und dem im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht abweichenden zulässigen Nutzungen nachhaltig ein sinnvoll ergänzendes und verträgliches Nutzungsspektrum.

Im Weiteren sind zur Sicherung der Erschließung die benötigten öffentlichen Straßenverkehrsflächen einbezogen worden.

Für den Bereich des Vorhabens sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag aufgeführten zulässigen Nutzungen abschließend verbindlich geregelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es dem Plangeber hingegen freigestellt, diese Nutzungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, für den Vorhabensbereich ein Baugebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung festzusetzen oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung im Gebiet des Vorhabens verallgemeinert festzusetzen (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ und die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1 ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Realisierung eines gewissen Nutzungsspektrums, das über die im Vorhaben geplanten Nutzungen hinausgeht. Damit soll ein gewisser Spielraum zur Reaktion auf zukünftige Entwicklungen durch Anpassung des Durchführungsvertrags geschaffen werden, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (**textliche Festsetzung Nr. 14**).

Die textliche Festsetzung lässt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB mögliche Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf die Gewährleistung einer hohen Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass in der Vorhabenfläche im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### 3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (z. B. bezüglich Denkmalschutz oder Altlasten) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Dagegen ist der Hinweis aufgenommen worden, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ liegt.

### 3.10 Flächenbilanz

Fläche	Größe
Sondergebiet „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ insgesamt	14.580 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche SO 1 „MoaBogen“	11.460 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche SO 2 Stephanstraße Nr. 43	200 m <sup>2</sup>
Fläche Stellplätze (St) innerhalb des SO 1	1.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	6.060 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>20.640 m<sup>2</sup></b>

Angaben gerundet

### 3.11 Vertragliche Regelungen

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Zudem hat er die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Da das Vorhaben bereits an die verkehrliche und technische Infrastruktur angebunden ist, fallen keine Erschließungskosten an.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht der Realisierung eines Wohnprojekts dienen, sind auch keine Kostenbeteiligungen für Maßnahmen der sozialen Infrastruktur erforderlich. Auch das Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung ist nicht anzuwenden.

Im Durchführungsvertrag werden nach gegenwärtigem Verfahrensstand u.a. folgende Regelungen vereinbart:

- Regelung zur Übernahme von Kosten u.a. der Planungs- und Gutachtenkosten
- Regelungen für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung
- Regelungen bezüglich des Schallschutzes, wie die Beschränkung der Parkhausnutzung durch eine Schrankenanlage, so dass das 4. und 5. Geschoss (nach Gutachten Moll: 2. Zwischengeschoss und 2. Obergeschoss) von Teilnehmern bzw. Besuchern der Tagungen, Kongresse und sonstigen Veranstaltungen nicht genutzt werden können und ausschließlich den Hotelgästen und Dauerparkern vorbehalten bleiben, die schalltechnische Dämmung der Stellplätze der Parkdecks im 1. Zwischengeschoss und im 1. Obergeschoss (entspricht dem 2. und 3. Vollgeschoss) nach außen mit seitlichen Lüftungslamellen, den Verzicht auf die nächtliche Nutzung der ebenerdig zulässigen 19 Stellplätze, Regelungen zu Anlieferzeiten durch eine Sperranlage
- Regelungen zur zeitlichen Abwicklung der Bauantragstellung und Baudurchführung.

## 4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nachfolgend wird der gegenwärtige Stand der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander dargestellt.

### Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Auch nach der geplanten Realisierung der Maßnahmen werden die im Plangebiet vorhandenen Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. In Bezug auf Belichtung, Belüftung und den Sozialabstand bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Der Betrieb des Geschäftsgebäudes kann sich schalltechnisch auf die Umgebung auswirken. Außerdem wirkt auf das Gebäude aufgrund der Nähe zum stark befahrenen Straßenzug Stromstraße / Putlitzstraße Verkehrslärm ein. Zur Ermittlung des Lärms wurde daher ein



Schallgutachten erstellt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch vertragliche Regelungen gesichert.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet dient nicht dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind verschiedene gewerbliche Nutzungen ansässig. Auch künftig ist das Plangebiet ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (z. B. in Bezug auf Eigentumsbildung) wurden daher gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt. Da das Plangebiet weder in der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (Wohnbaupotenzialstudie) noch im gesamtstädtischen StEP Wohnen 2030 als mögliche Potenzialfläche für Wohnungen dargestellt wird, ist die Zurückstellung der Belange der Wohnbedürfnisse sachgerecht.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet dient vordringlich dem Betrieb des Geschäftshauses „MoaBogen“. Das Plangebiet spielt insofern keine tragende Rolle im Hinblick auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Innerhalb des Plangebiets wird jedoch das Gebäude Stephanstraße Nr. 43 als Kieztreffpunkt durch den Verein BürSte e. V. genutzt. Durch diese Nutzung werden die o. g. Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

Da im Plangebiet Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind, ist eine Ergänzung der sozialen Infrastruktur planungsrechtlich möglich.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Dem Plangebiet wird in der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte die Rolle eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Diese Funktion wird im Bebauungsplan durch einzelhandelsbezogene Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt insofern dazu bei, dass das Plangebiet die ihm zugeordnete Rolle im städtebaulichen Gefüge des Ortsteils Moabit einnimmt bzw. behält.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die äußere Kubatur des Gebäudes kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. aufgrund der Regelungen des Durchführungsvertrags nur unwesentlich gegenüber dem Bestand verändert werden. Es ergeben sich keine relevanten Veränderungen im Ortsbild. Das Erscheinungsbild von Denkmälern außerhalb des Geltungsbereichs wird daher nicht verändert.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Plangeber liegen keine Kenntnisse über besondere Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge innerhalb des Plangebiets vor.

Da im Plangebiet Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig sind, können kirchliche und seelsorgerische Belange planungsrechtlich Berücksichtigung finden.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zur Prüfung der umweltbezogenen Belange wurde ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bebauten Grundstück handelt, dessen Bebauung nur unwesentlich gegenüber dem Bestand verändert werden kann, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes auszugehen.

Belange der Wirtschaft, verbrauchernahe Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

In dem bislang ausschließlich gewerblich genutzten Plangebiet sind auch weiterhin nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Den Belangen der Wirtschaft wird insofern auch weiterhin ein großes Gewicht beigemessen.

Die Veränderungen im Plangebiet (Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche, Erweiterung eines Hotels nebst Tagungsbereich) wurden vom Grundstückseigentümer vorgeschlagen und dienen dazu, dass die Nutzungen im Plangebiet an die veränderte Nachfragesituation angepasst werden können. Da der Betrieb von Lebensmittelmärkten auch weiterhin zulässig ist, werden Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs auch künftig beachtet.

#### Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die öffentlichen Nahverkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Bus) bedienen im Umfeld zahlreiche Haltepunkte. Das Plangebiet ist daher auch ohne individuelle Verkehrsmittel sehr gut erreichbar. Aufgrund der Lage an einer überörtlichen Straße kann das Plangebiet auch gut von Kraftfahrzeugen erreicht werden. Das Plangebiet ist daher gut erreichbar, ohne dass die bestehenden Verkehrsnetze ergänzt werden müssen. Die Belange der Mobilität der Bevölkerung werden berücksichtigt.

#### Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Dem Plangeber liegen keine Kenntnisse über zu berücksichtigende Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes vor.

#### Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten. Aufgrund der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben waren insbesondere die Aussagen von einzelhandelsbezogenen Entwicklungskonzepten (StEP Zentren 2030, Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Mitte) für das Plangebiet relevant.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts. In diesem Konzept werden die Empfehlungen gegeben, dass im Geltungsbereich die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche auf 6.000 m<sup>2</sup> gedeckelt wird. Diese Beschränkung, die bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans 1-12 war, wird auch künftig beibehalten.

Die Wegeverbindung zwischen Birkenstraße und Stephanstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze trägt dazu bei, dass die im StEP Klima benannte verbesserte Vernetzungsmöglichkeit für Fußgänger berücksichtigt wird.

#### Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes; Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

#### Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderen Anlagen für o. g. Gruppen sind nicht Gegenstand der vom Vorhabenträger eingereichten Projektplanungen. Die Belange der o. g. Personengruppen – wie im Übrigen auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB – erfordern daher im Plangebiet keine besondere Berücksichtigung.

Da das Plangebiet sowie das nähere Umfeld durch das Land Berlin oder dem Bezirk Mitte nicht als möglicher Standort für o. g. Anlagen (z. B. Modularbauten oder Container) vorgesehen gesehen wird, ist die Zurückstellung der Belange sachgerecht. Da im Plangebiet allerdings Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden planungsrechtlich Berücksichtigung finden.

**Private Belange**Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans basieren auf einer städtebaulichen Planung, die vom Grundstückseigentümer eingereicht wurde. Die Belange des Eigentümers wurden insofern berücksichtigt; Entschädigungsansprüche aufgrund der Veränderungen des bisher bestehenden Baurechts bestehen nicht.

Interesse von Mietern und Pächtern

Für die geplante Erweiterung des Hotels ist es erforderlich, dass ansässige Mieter den Standort verlassen. Die Mietverträge dieser Nutzer wurden nicht gekündigt; sie liefen mit Ablauf des vereinbarten Mietzeitraums aus bzw. es wurde sich auf einvernehmliche Kündigungsmodalitäten geeinigt. Es waren keine gerichtlichen Kündigungsverfahren oder sonstige Zwangsmaßnahmen erforderlich.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ermittelt, welche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von benachbarten Grundstücken erforderlich sind.

Da die Kubatur des Gebäudes unverändert bleibt, ergeben sich auch keine Änderung in Bezug auf Belichtung, Belüftung und den Sozialabstand.

## **IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Aus Gründen des Abstandsflächenrechtes ergeben sich keine Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Zu den benachbarten Grundstücken müssen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Hierdurch werden Belichtung, Belüftung sowie der erforderliche Sozialabstand gewahrt.

Zur Ermittlung störendem/schädlichem Lärm wurde ein Schallgutachten erstellt. Die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch vertragliche Regelungen gesichert.

### **2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller Bau- und Planungskosten verpflichtet. Dem Land Berlin entstehen insofern – von eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten; Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung bestehen nicht.

#### **2.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan macht keine Maßnahmen erforderlich, die sich auf den Haushalt bzw. die Investitionsplanung auswirken.

#### **2.2 Maßnahmen und Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist**

Es sind keine Maßnahmen und Kostenrisiken bekannt, deren Finanzierung gesichert werden müsste.

### **3. Auswirkungen auf Klima und Umwelt**

Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt, die über die bereits planungsrechtlichen zulässigen Auswirkungen hinausgehen, ergeben sich im Ergebnis des Umweltberichts nicht. Die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen und bleiben weiterhin gesichert. So werden z.B. die Folgen von Starkregenereignissen durch die Abflussverzögerung der 4.000 m<sup>2</sup> großen, extensiv begrünten Dachfläche gemindert, die sich parallel günstig auf das Kleinklima des Plangebiets auswirkt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tragen dafür Sorge, dass der im Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ festgesetzte Biotopflächenfaktor eingehalten werden kann.

## **V. VERFAHREN**

### **1. Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die Eigentümerin der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, die MoaBogen Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Drei-Brücken-Weg 12 in 49681 Garrel, hat mit Schreiben vom 11.08.2016 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

### **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 19.08.2016 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 1-103 VE informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 05.09.2016 mitgeteilt, das zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

Seitens der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden mit Schreiben vom 07.09.2016 keine Bedenken mitgeteilt. Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist gegeben. Aufgrund der Lage am übergeordneten Straßennetz sowie aufgrund der geplanten Einzelhandelsflächen wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Abs. 2 i.V. § 7 Abs. 1 AG-BauGB durchgeführt.

### **3. Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf 1-103 VE wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 27.09.2016 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 14.10.2016 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2726 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 17.11.2016 zur Kenntnis genommen.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben (E-Mail) vom 22.05.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.06.2018 aufgefordert. Zur Information wurde zusätzlich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – beteiligt. Insgesamt gingen Stellungnahmen von 28 Stellen ein.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich zustimmend zum vorgelegten Planentwurf oder sahen ihre Belange als nicht berührt an:

- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Abt. IV A
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I B
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II D
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. VF 1-2
- BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, Abt. GL 5
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
- NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg
- Vattenfall Wärme Berlin AG

- BA Mitte von Berlin, Stadt 2
- BA Mitte von Berlin, Stadt 3 (FB Denkmalschutz)
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- Frauenbeirat des BA Mitte
- BA Mitte von Berlin, SE Facility Management
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II A
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben redaktionelle Hinweise, die in die Begründung eingeflossen sind:

- Landesdenkmalamt Berlin (Hinweise zu Denkmalen / Umgebungsschutz)
- BVG Berliner Verkehrsbetriebe (Hinweise zur ÖPNV-Erschließung des Plangebiets)
- Vattenfall Business Services GmbH (Hinweise zum Bestand einer Netzstation und zweier Übergabestationen im Plangebiet)
- Wohnbauleitstelle Nord (Hinweise zur Nichtanwendung des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung im Plangebiet“)
- BA Mitte von Berlin, UmNat (Hinweise Bereich Bodenschutz/Altlasten)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise oder Anregungen, die wie folgt Eingang in das weitere Planverfahren fanden:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt I C

#### *Luftreinhaltepläne*

*Die verkehrsbedingten Luftschadstoffberechnungen für 2015 im Umweltatlas sind aktualisiert worden. Demzufolge sollte auf Seite 9 der Begründung auf die aktuelle FIS-Broker Karte (Fußnote 11) verwiesen werden:*

*03.11.2 Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 (Ausgabe 2017) (Umweltatlas)*

*Die neu berechneten Luftschadstoffe liegen aber weiterhin unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Luftschadstoffe.*

#### **Stellungnahme:**

Die Aussagen bezüglich der Luftbelastung werden aktualisiert

#### **Redaktionelle Fortschreibung der Begründung**

*Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm zu berücksichtigen:*

*Es ist sicher zu stellen, dass alle Einschränkungen und Forderungen, die im Schallgutachten vorgegeben werden, auch im städtebaulichen Vertrag geregelt werden müssen. Dazu ist das Gutachten entsprechend genau durchzusehen.*

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der Verhandlungen zum Durchführungsvertrag wird geprüft, wie die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen am besten rechtlich gesichert werden können.

#### **Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geprüft.**

- Berliner Wasserbetriebe

*Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.*

*Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen, Regenspeicher und die Regenwassernutzung, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.*

**Stellungnahme:**

Die Förderung der Versickerung ist bereits Bestandteil der Planung; der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung fest.

**Ist bereits berücksichtigt.**

- BA Mitte von Berlin, Stadt 4

*Anmerkungen:*

*da es sich nur um ein Grundstück handelt ist im Titel zu ändern „die Grundstücke“ in „das Grundstück“ aus der Planzeichnung geht nicht eindeutig hervor, ob die Art der Nutzung „Hotel, ...“ auch für die kleine Teilfläche gilt, die östlich der Nutzungsartengrenze liegt.*

**Stellungnahme:**

Der Titel des Bebauungsplans wird geändert.

Die Planzeichnung wird dahingehend redaktionell angepasst, dass die Zweckbestimmung „Hotel, ...“ für alle Teilflächen gilt.

**Den Hinweisen wird gefolgt.**

- BA Mitte von Berlin, UmNat 20

*Anmerkungen:*

*Zu den aus der Prognose übernommenen Maßnahmen in die Begründung bzw. in den noch zu erstellenden Durchführungsvertrag sind jedoch folgende Anmerkungen zu machen.*

*Die o.g. Prognose gibt zwei Varianten zur Bewältigung des festgestellten Lärmkonfliktes (Nutzung des Parkhauses nach 22:00 Uhr) auf.*

- 1. Anwendung der Ausnahme gem. Ziff. 7.2 TA Lärm des seltenen Ereignisses*
- 2. Beschränkung der Stellplätze und der Nutzung des Parkhauses plus Schallschutzmaßnahmen.*

*Nach meinem Verständnis der Begründung sollen beide Maßnahmen im B-Plan bzw. im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden. Eine wäre jedoch ausreichend.*

*Das Umweltamt plädiert für die zweite Variante der Beschränkung der Stellplätze und der Nutzung des Parkhauses plus Schallschutzmaßnahmen. Diese ist in der Praxis durchaus umsetzbar, während die Anwendung des seltenen Ereignisses praktisch nicht überprüfbar ist. Im Vorfeld einer Veranstaltung kann im Grunde nicht von vorn herein von einem seltenen Ereignis im Sinne der TA Lärm ausgegangen werden. Ob eine Veranstaltung als seltenes Ereignis gewertet werden muss, kann im Grunde nur durch einen schallmesstechnischen Nachweis ermittelt werden. Dies ist in der Praxis nicht durchführbar.*

*Es sind demnach folgende Maßnahmen der Schallimmissionsprognose der Fa. MOLL vom 23.03.2018 im B-Plan oder im Durchführungsvertrag festzuschreiben:*

- 1. Bei Veranstaltungen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind Parkmöglichkeiten auf die Parkdecks im 1. und 2. OG und damit auf ca. 200 Stellplätze zu beschränken*
- 2. Das Parkdeck im 2. OG muss weiterhin schallabsorbierend ausgerüstet bleiben*
- 3. Das Parkdeck im 1. OG muss seitlich durch schalldämpfende Lüftungslamellen mit einer Einfügungsdämpfung  $\geq 10$  dB ausgestattet werden.*
- 4. Die außerhalb des Parkhauses befindlichen Stellplätze sind während der Nachtzeit generell von der Nutzung auszuschließen*

*Der Vorhabenträger hat schlüssig in einem Konzept darzulegen, wie er gedenkt, o.g. Maßnahmen praktisch umzusetzen. Vor allem muss dargelegt werden, wie bei einer Stellplatzreduzierung auf 200 Plätze die übrigen der 475 Stellplätze für die Veranstaltungsbesucher unzugänglich gemacht werden, da die Stellplätze für sonstige Hotel-Besucher und Kunden der anderen Geschäfte im Gebäude ebenfalls Stellplätze nutzen.*

**Stellungnahme:**

Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird die Vorzugsvariante (Variante 2 – Beschränkung der Stellplätze und der Nutzung des Parkhauses sowie Schallschutzmaßnahmen) Eingang finden.

Die zulässigen Stellplätze werden auf insgesamt maximal 417 beschränkt, davon 398 innerhalb des Parkhauses und 19 außerhalb.

Bzgl. einer Veranstaltungsnutzung bis nach 22:00 Uhr sind im Weiteren mehrere verbindliche Regelungen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten:

- Steuerung der Nutzung der Parkgeschosse durch technische und personelle Maßnahmen, so dass nach 22:00 Uhr nicht mehr als insgesamt maximal 205 Fahrzeuge in einer Nachtstunde abfließen,
- Raumbedämpfung des Parkgeschosses im EG mit Absorptionsmaterial an den Decken,
- seitlicher (Teil-)Verschluss der Parkgeschosse 1. Zwischengeschoss und 1. Obergeschoss durch schalldämpfende Lüftungslamellen,
- Ausschluss der Nutzung der außerhalb des Parkhauses zulässigen 19 Stellplätze während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr).

Die verbindlichen Regelungen erfolgen sowohl im Bebauungsplan als auch im Durchführungsvertrag, in dem darüber hinaus dargelegt wird, wie die Nutzungseinschränkung der Parkhausnutzung erfolgen soll.

**Anmerkungen:**

*Hier sei noch der dringende Hinweis gegeben, dass die vorliegende Prognose die schallabsorbierende Decke des Parkdecks im 2. OG nicht konkret in einem Dämmmaß ermittelt hat, da davon ausgegangen wurde, dass die vorhandene Decke bestehen bleibt (beachte Formulierung des Gutachters „Ferner muss das Parkdeck im 2. OG weiterhin schallabsorbierend ausgerüstet bleiben...“ – dies ist laut Telefongespräch mit dem Gutachter kein Zufall). Falls besagte Decke neu errichtet wird, ist es zwingend erforderlich, dass deren Schalldämmmaß ermittelt und eine mindestens genauso hoch absorbierende Decke neu errichtet wird.*

*Den übrigen Schallschutzmaßnahmen der Begründung (Regelung der Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten) wird gefolgt. Die Verringerung der Stellplätze von vormals 600 auf nun 475 wird begrüßt. Der Durchführungsvertrag ist bzgl. der Schallschutzmaßnahmen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.*

**Stellungnahme:**

Das Schallgutachten wurde zwischenzeitlich überarbeitet, da durch den Vorhabenträger das Parkhauskonzept in Rahmen der geplanten nächtlichen \*Veranstaltungen geändert wurde. Entsprechend den neuen Ergebnissen sind geschossabhängig neue Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 und im Durchführungsvertrag (siehe das obige Abwägungsergebnis) verankert werden.

**Den Hinweisen wird gefolgt.**

Folgende Behörde gab Hinweise oder Anregungen, die in das weitere Planverfahren keinen Eingang fanden:

- BA Mitte von Berlin, SGA

**Anmerkungen:****1. Ruhender Verkehr im Plangebiet**

*Die Anzahl der Parkstellflächen ist auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß zu beschränken. Für ein Hotel mit ca. 350 Betten und weiteren Nutzungen, die der Hotelnutzung untergeordnet sind, erscheint eine mehrgeschossige Garage mit 475 Pkw-Stellplätzen überdimensioniert. Ein Überangebot von Stellplätzen würde ungewünschten Fremdverkehr anziehen und damit die umgebenden Wohngebiete belasten. Der tatsächlich erforderliche Bedarf an Stellplätzen aufgrund der geplanten Nutzung ist im Verkehrsgutachten nachzuweisen.*



**Stellungnahme:**

Die Stellplätze dienen nicht nur dem Hotel, sondern zusätzlich dem im MoaBogen angesiedelten Einzelhandel sowie den sonstigen Gewerbetreibenden. Mit Bezug auf das Hotel ist zudem darauf hinzuweisen, dass dort auch Tagungen, Kongresse und Ausstellungen stattfinden. Für die Besucher dieser Nutzungen sind ebenfalls Stellplätze vorzuhalten.

Der geforderte Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann nicht erbracht werden, da das Land Berlin über keine Stellplatzsatzung verfügt.

Ungeachtet dessen wird im Bebauungsplan die bisherige zulässige Stellplatzanzahl gesenkt. Statt der ehemals zulässigen 600 Stellplätze (Bebauungsplan 1-12), und des zwischenzeitlichen Planungsziels von 475 Stellplätze, sollen künftig nur noch 417 Stellplätze (398 im Parkhaus und 19 außerhalb) zulässig sein.

Des Weiteren ergab das Verkehrsgutachten, dass mit Festsetzung des Bebauungsplanes die Funktionsfähigkeit der anliegenden Straßen und Kreuzungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

**Anmerkungen:****2. Radverkehr**

*Die Birkenstraße ist östlich der Stromstraße / An der Putzlitzebrücke als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Insofern trifft die Verkehrsuntersuchung MOA Bogen von LK Argus die richtige Aussage, dass keine Radverkehrsinfrastruktur vorhanden ist. Gemäß § 45 Abs. 1c StVO dürfen in Tempo-30-Zonen keine benutzungspflichtigen Radwege (Zeichen 237, 240, 241 oder Zeichen 295 in Verbindung mit Zeichen 237) ausgewiesen werden. Radfahrenden steht daher der Fahrbahnbereich zur Verfügung.*

*Die vorhandenen Fahrradabstellanlagen am westlichen Haupteingang des bestehenden Gebäudekomplexes sind bereits heute deutlich überlastet. Zwar sind am Seiteneingang in der Birkenstraße weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden. Vor dem Hintergrund, dass das Gebäude mit zusätzlichen Büroräumen versehen wird, welche weiteren Radverkehr bedingen, der Hoteleingang auch in Nähe des Haupteinganges liegt und der Fahrradverkehr generell zunimmt, sollte vom Verkehrsgutachter überprüft werden, ob die Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Haupteingang des Gebäudes erhöht werden kann.*

*Die vorhandenen Fahrradabstellanlagen am westlichen Haupteingang des bestehenden Gebäudekomplexes sind bereits heute deutlich überlastet. Zwar sind am Seiteneingang in der Birkenstraße weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden. Vor dem Hintergrund, dass das Gebäude mit zusätzlichen Büroräumen versehen wird, welche weiteren Radverkehr bedingen, der Hoteleingang auch in Nähe des Haupteinganges liegt und der Fahrradverkehr generell zunimmt, sollte vom Verkehrsgutachter überprüft werden, ob die Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Haupteingang des Gebäudes erhöht werden kann.*

**Stellungnahme:**

Die erforderliche Anzahl Fahrradstellplätze wird nach den Vorgaben der AV Stellplätze errechnet. Dort ist zudem geregelt, dass Fahrradstellplätze leicht zugänglich sein müssen. Weitere Regelungen und Prüfungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

**Anmerkungen:****3. Fußverkehr**

*In dem Verkehrsgutachten werden auf Seite 12 die zusätzlichen Nutzungen beschrieben, u.a. dass im EG und 1.OG des Bauteils 2 (Bereich Birkenstraße) anstelle von Stellplätzen nunmehr Einzelhandelsflächen sowie evtl. Büroflächen vorgesehen sind. Es ist deshalb auch davon auszugehen, dass sich in diesem Bereich daraus ein grö-*

ßerer Passanten- und Fußverkehr ergibt. In dem Verkehrsgutachten ist nachvollziehbar dargelegt (S. 31f und Anhang 1), dass an dem vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Birkenstraße / Lübecker Straße / Ein- und Ausfahrt Parkhaus für den Kfz-Verkehr ein ungehinderter Verkehrsablauf in den Spitzenstunden gewährleistet wäre.

Allerdings sollte dies auch nochmal gesondert für den Fußverkehr in diesem Bereich dargestellt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei dem derzeit sich in Erarbeitung befindlichen Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes Lübecker Straße (AG Straßen- und Grünflächenamt/AN Planungsbüro LK Argus) in der Bestands- und Konfliktanalyse als besonderer Konfliktpunkt „Lage und bauliche Gestaltung der Querungshilfe in der Birkenstr. (Mittelinsel)“ genannt wurde.

### Stellungnahme:

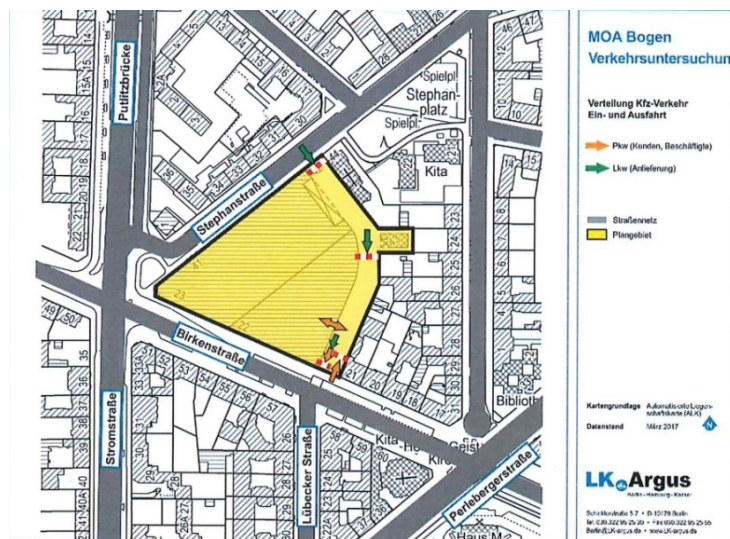
Eine besondere Betrachtung der Birkenstraße in Bezug auf Fußgänger ist nicht erforderlich. Die durch die im „Moa-Bogen“ untergebrachten Gewerbe-, Büro- und Einzelhandelsnutzung induzierten Fußgängerströme in der Birkenstraße werden sich im Wesentlichen zum Haupteingang des Gebäudes orientieren. Der Haupteingang liegt an der westlichen Gebäudeseite. Die am östlichen Rand des Moa-Bogens gelegene Zufahrt zum Parkhaus wird dabei kaum von den Fußgängerbewegungen gekreuzt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan 1-103 VE gegenüber dem bisherigen Planungsrecht (B-Plan 1-12 aus 2009) die zulässige Verkaufsfläche am Standort mehr als halbiert wird. Wenn das bestehende Planungsrecht ausgeschöpft worden wäre, hätte deutlich mehr Verkaufsfläche realisiert werden können. In diesem Fall wäre ebenfalls mit einer Steigerung des Fußgängerverkehrs zu rechnen gewesen, ohne dass es hierzu gutachterlicher Ausführungen bedurft hätte.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

### Anmerkungen:

#### 4. Liefer- und Ladeverkehr

Quelle: Abbildung 14 des Verkehrsgutachtens: Ein- und Ausfahrten zum MOA Bogen für Pkw und Lkw



Lieferfahrzeuge sollen über eine vorhandene Fahrgasse von der Stephanstraße ein- und in die Birkenstraße ausfahren. Weiterhin soll diese Fahrgasse als Feuerwehrzufahrt und zur Erschließung des eingeschossigen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43, das vom Verein „BürSte e.V.“ (Bürger für den Stephankiez in Mitte e.V.) genutzt wird, dienen.

Im Vertrag ist zu regeln, dass die gesamte Belieferung, auch für Einzelhandel, Ausstellungs- und Kongressgewerbe und Schank- und Speisewirtschaften über diese Fahrgasse erfolgt. Damit sind Anlieferungszone in der Stephanstraße und Birkenstraße nicht erforderlich.

**Stellungnahme:**

Der Durchführungsvertrag soll keine Regelungen über Anlieferzonen in Stephan- und Birkenstraße enthalten.

Es ist zwar vorgesehen, dass über die rückwärtige Fahrgasse die Belieferung für den Einzelhandel, das Hotel sowie den Kongressbereich erfolgen soll. Die dortige Anlieferzone ist so ausgestaltet, dass diese Nutzungen auf kurzem Wege erreicht werden können.

Neben diesen flächenmäßig dominierenden Nutzern bestehen jedoch noch weitere, kleinere Nutzungseinheiten im Moa-Bogen. Diesen Nutzungen dienen die Anlieferzonen im öffentlichen Straßenland, deren Andienung aus funktionalen Gründen nicht über die Hauptanlieferung erfolgen kann. Bei Nichtvorhandensein der Straßenanlieferzonen drohen Behinderungen des Verkehrsflusses aufgrund von stehenden Lieferfahrzeugen auf den Fahrspuren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Anlieferzonen in der Stephan- und Birkenstraße auch für Dritte zur Verfügung stehen könnten, beispielsweise Anwohnern die von Post- und Paketdiensten beliefert werden. Ein Ausschluss der Anlieferzonen wäre in diesem Fall nicht sachgerecht.

Ungeachtet dessen handelt es sich bei der Beantragung und Genehmigung von Anlieferzonen im öffentlichen Straßenland nicht um Vorgänge, die im Rahmen eines Durchführungsvertrags zu regeln sind. Hierbei handelt es sich um verkehrsrechtliche Vorgänge, für deren Genehmigung (bzw. nicht-Genehmigung) es keiner Regelung im Durchführungsvertrag bedarf.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

*Anmerkungen:***5. öffentliches Gehrecht**

*Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Fläche C) ist im B-Plan-Entwurf ein Gehrecht in einer Breite von 4,0 m zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Weiterhin ist mit textlicher Festsetzung Nr. 13 geregelt, dass das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche C zulässig, sofern eine durchgängige Wegefläche von 2,0 m Breite gewährleistet ist. In der Begründung ist ausgeführt, dass für die Fläche C im Baulastenverzeichnis die Eintragung eines öffentlichen Gehrechtes vorhanden ist.*

*Im Durchführungsvertrag ist zusätzlich die Verpflichtung zur Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit aufzunehmen.*

**Stellungnahme:**

Die Ergänzung der bereits eingetragenen Baulast durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht erforderlich.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

*Anmerkungen:***6. Weg entlang der östlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze**

*Der Weg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Der Weg ist verkehrssicher vorzuhalten. Die Unterhaltung obliegt dem Grundstückseigentümer.*

**Stellungnahme:**

Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau des Weges ist in der textlichen Festsetzung Nr. 12 enthalten.

Die Unterhaltung des Weges obliegt auch ohne gesonderte Regelungen dem Grundstückseigentümer.

**Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.**

*Anmerkungen:***7. Verkehrsgutachten**

*Zum gegenwärtig noch gültigen Bebauungsplan 1-12 liegt ein Verkehrsgutachten aus 2007 vor. Da sich mit dem B-Plan-Entwurf 1-103 VE die Nutzung ändert, wurde auf*

*Grundlage des von den Architekten nps tchoban voss erstellten Planungskonzeptes vom 23. Juni 2016 ein aktuelles Verkehrsgutachten erstellt. Gutachterlich wurde eingeschätzt, dass sich aufgrund der Reduzierung der Einzelhandelsflächen das Verkehrsaufkommen des Gebietes gegenüber 2007 verringern und die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes einschließlich der lichtsignalisierten Knoten nicht beeinträchtigt wird. Zu den Aussagen zum übergeordneten Straßennetz einschließlich der lichtsignalisierten Knoten ist die Zustimmung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (VLB) einzuholen.*

**Stellungnahme:**

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Klima und Verkehr sowie die VLB wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

**Der Hinweis wurde berücksichtigt.**

## 5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mittels einer Zeitungsannonce vom 07.06.2018 wurde die Öffentlichkeit über das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Die Annonce erschien im Tagespiegel, Berliner Zeitung, Morgenpost und TAZ. Zusätzlich wurde im Internet ([www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/](http://www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/)) auf das Beteiligungsverfahren aufmerksam gemacht. Die Beteiligung fand vom 11.06. – 11.07.2018 statt. Insgesamt ging eine Stellungnahme in Textform ein. Vor Ort nahm niemand Einsicht in die ausgelegten Unterlagen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregung vorgebracht.

*Als direkter Anwohner des Moabogens würde ich mich freuen, wenn die Birkenstraße mehr Aufenthaltsqualität bekommt und die Einzelhandelsflächen, welche zur Birkenstraße zeigen, mit (Außen-) Gastronomie gefüllt werden, um die Straße noch mehr zu beleben – zusätzliches Shopping ist in Anbetracht des bald öffnenden Shoppingcenters an der Stromstraße direkt um die Ecke wohl kaum nötig. Gastronomie wäre sicherlich auch im Interesse des Hotelbetreibers, welcher laut neuen Plänen mehr Raum im Gebäudekomplex bekommen soll – ebenso aber für die Anwohner, welche auf der Birkenstraße bis jetzt ein eher eingeschränktes gastronomisches Angebot vorfinden. Vorzugsweise wäre eine Anmietung außerhalb der Systemgastronomie wünschenswert.*

**Stellungnahme:**

Der Errichtung von gastronomischen Einrichtungen im Moa-Bogen stehen dem Grunde nach keine planungsrechtlichen Hindernisse entgegen, die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Errichtung von gastronomischen Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) zu.

Der Bebauungsplan soll jedoch dahingehend fortgeschrieben werden, dass entlang der Birkenstraße im südlichen Gebäudeabschnitt nur Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zulässig sein sollen. Gastronomische Einrichtungen können sich demzufolge nur im Umfeld des Haupteingangs ansiedeln.

In Bezug auf Systemgastronomie ist anzumerken, dass der Bebauungsplan nur bodenrechtliche Sachverhalte regeln kann. Regelungen zu einzelnen Betriebskonzepten, z. B. zur Zulässigkeit von Systemgastronomie, sind nicht möglich.

## 6. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben (E-Mail) vom 15.06.2020 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Zur Information wurde zusätzlich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – unterrichtet.

Insgesamt gingen Stellungnahmen von 27 Stellen ein.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich zustimmend zum vorgelegten Planentwurf oder sahen ihre Belange als nicht berührt an:

- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Abt. IV A
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I B
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II D
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V A A
- Landesdenkmalamt Berlin
- BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe
- BVG Berliner Verkehrsbetriebe
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, Abt. GL 5
- IHK Berlin
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
- NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg
- Vattenfall Wärme Berlin AG
- BA Mitte von Berlin, Stadt 2
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- BA Mitte von Berlin, SE Facility Management
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. VF 1-2
- 50 Hertz

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben redaktionelle Hinweise, die in die Begründung eingeflossen sind:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C (Hinweise zum Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, beschlossen am 23.06.2020)
- Berliner Feuerwehr (Hinweise zur Löschwasserversorgung)
- Vattenfall Business Services GmbH (Hinweise zum Bestand einer Netzstation und zweier Übergabestationen im Plangebiet)
- BA Mitte von Berlin, Kataster und Vermessung, Stadt 4 (Hinweise zur Planzeichnung)
- BA Mitte von Berlin, Naturschutz (Hinweis auf Lage des Plangebiets im Geltungsbe- reich des Landschaftsplans II-L-10)
- BA Mitte von Berlin, UmNat (Hinweise zum Bereich Bodenschutz/ Altlasten)
- Wohnbauleitstelle Nord (Hinweise zur Nichtanwendung des „Berliner Modells zur ko- operativen Baulandentwicklung im Plangebiet)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise oder Anregungen, die wie folgt Eingang in das weitere Planverfahren fanden:

- Berliner Wasserbetriebe

*Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 15. Juni 2018 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.*

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 9 sind mindestens 4.000 m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrünen. In der Begründung zum Bebauungsplan findet sich keine Darstellung der absoluten Dachfläche. Unsere Ermittlung im Geografischen Informationssystem ergab eine Dachfläche von etwa 11.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend ergibt sich ein Anteil der Dachbegrünung von ca. 36 % der Gesamtfläche. Diesen Anteil erachten wir, insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung in das Mischsystem der BWB, als zu gering und bitten um Erhöhung der zu begrünenden Fläche auf mindestens 50 % (5.500 m<sup>2</sup>).

#### Stellungnahme:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind mindestens 4.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung Nr. 8 des bisherig geltenden Bebauungsplans 1-12 und wird somit übernommen.

Die Forderung einer Erhöhung des Dachbegrünungsanteils auf 50 % ist aus städtebaulichen Gründen nicht gerechtfertigt. Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes 1-103 VE werden innerhalb des Gebäudes 3000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen in Hotelflächen (Tagungsstätte) umgenutzt. Weder wird hierdurch die Bodenauslastung erhöht, noch die Niederschlagsversickerung vor Ort reduziert oder das Mischwassersystem stärker belastet.

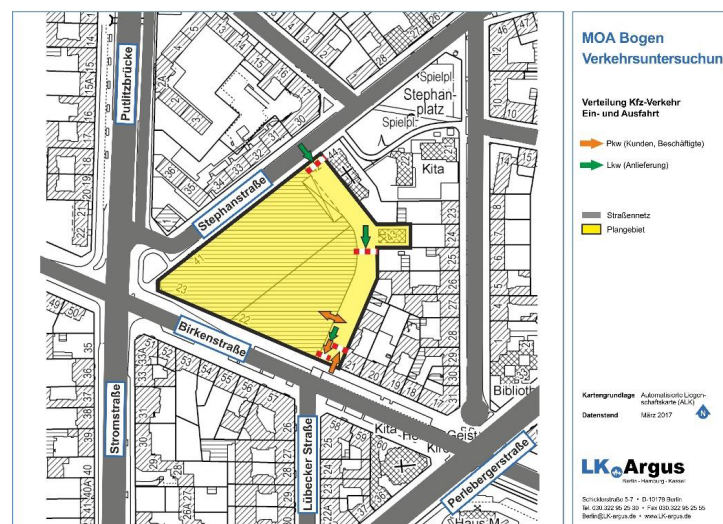
Des Weiteren wären mit einer Erhöhung des Dachbegrünungsanteils auf 50% hohe Kosten für den Eigentümer verbunden, da aus statischen Gründen umfangreiche Umbauten am bestehenden Gebäude umzusetzen sind.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt**

- BA Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, SGA

#### 1. Liefer- und Ladeverkehr

**Quelle: Abbildung 14 des Verkehrsgutachtens: Ein- und Ausfahrten zum MOA Bogen für Pkw und Lkw**



Lieferfahrzeuge sollen über eine vorhandene Fahrgasse von der Stephanstraße ein- und in die Birkenstraße ausfahren. Weiterhin soll diese Fahrgasse als Feuerwehrzufahrt und zur Erschließung des eingeschossigen Gebäudes Stephanstraße Nr. 43, das vom Verein „BürSte e.V.“ (Bürger für den Stephankiez in Mitte e.V.) genutzt wird, dienen.

Die gesamte Belieferung, auch für Einzelhandel, Ausstellungs- und Kongressgewerbe sowie Schank- und Speisewirtschaften erfolgt über die Fahrgasse. Dies ist vertraglich zu sichern.

*Zusätzliche Anlieferungszone in der Stephan- und Birkenstraße für kleinere Nutzungseinheiten und für Dritte (z.B. für Anwohner, die von Post- und Paketdienste im Moa-Bogen beliefert werden) sind nicht erforderlich, da Wohnen im B-Plan nicht vorgesehen ist. Wirtschaftliche Belange sind auf dem eigenen Grundstück zu regeln. Die vorhandene Fahrgasse ist dafür vollkommen ausreichend. Eine entsprechend funktionale Gliederung im Gebäude sollte für die die Belieferung der kleineren Nutzungseinheiten mitberücksichtigt werden.*

*Eine Zustimmung für Anlieferungszone in der Stephan- und Birkenstraße im Rahmen der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung wird vom SGA nicht in Aussicht gestellt.*

**Stellungnahme:**

Über die rückwärtige Andienung erfolgt die Belieferung für den großflächigen Einzelhandel, das Hotel sowie den Kongressbereich. Die dortige Anlieferzone ist so ausgestaltet, dass diese Nutzungen unmittelbar und auf kurzem Wege erreicht werden können. Ein „Durchliefern“ in dahinterliegende Bereiche ist funktional und baulich-räumlich im bestehenden Gebäude sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverträge nicht umzusetzen.

Neben diesen flächenmäßig dominierenden Nutzern bestehen jedoch noch weitere, kleinere Nutzungseinheiten im Moa-Bogen (u.a. Zeitungsladen, Parfümerie). Diese quantitativ untergeordneten Nutzungen werden über das öffentliche Straßenland beliefert. Hierfür wurden von der Straßenverkehrsbehörde Anlieferzone bereits eingerichtet.

**Den Hinweisen wird nicht gefolgt**

**2. Vertragserfüllung des 1. Nachtrages zum Vertrag über die städtebauliche Entwicklung des „Paechbrot-Areals“ von 2008**

*Der räumliche Geltungsbereich des bislang gültigen B-Plans 1-12 soll nunmehr vom B-Plan 1-103 VE vollständig überlagert werden. Im o.g. 1. Nachtrag zum B-Plan 1-12 wurden Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum vereinbart, welche nur zum Teil umgesetzt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass u.a. folgende Maßnahmen nicht umgesetzt wurden:*

- § 3 Abs. 3.1  
Modifikation der Stephanstraße im Abschnitt des Einmündungsbereichs in die Putlitzstraße (Änderung der Bordsteinführung des Vorplatzes);
- § 3 Abs. 3.4  
Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der Birkenstraße für Fahrzeuge in Richtung des Paech-Brot-Areals im Schatten der Mittelinsel;
- § 3 Abs. 3.5  
Kennzeichnung der Verkehrsregelung durch entsprechende Beschilderung (Vorschriftzeichen Z 209-31) an der Ein- und Ausfahrt und an der Einmündung der Lübecker Straße, um das Geradeausfahren an der Zu- und Ausfahrt des Vertragsgebiets zu unterbinden sowie
- § 3 Abs. 3.6  
Gewährung des Rechts- und Linksabbiegens zu und vom Vertragsgebiet, um eine bessere Erschließung und Verteilung der Verkehrsströme zu erreichen.

*Es sollte geprüft werden, wie mit dem Sachverhalt der „Vertrags-Nichterfüllung“ umgegangen wird und ob ggf. die noch unerfüllten Maßnahmen im noch zu erstellenden Durchführungsvertrag aufzunehmen sind.*

**Stellungnahme:**

Der 1. Nachtrag des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1-12 resultiert aus dem ehemaligen verbindlichen Bauleitplanverfahren 1-12. Er ist weiterhin bindend, weist jedoch keine Relevanz hinsichtlich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bzw. Vorhaben- und Erschließungsplans auf. Im

Entwurf des Durchführungsvertrages ist in § 14 Abs. 1 geregelt, dass die Regelungen aus dem 1. Nachtrag fortgelten, soweit sie nicht erfüllt sind bzw. etwas Abweichendes geregelt ist. Abweichende Regelungen zu § 3 (1. Nachtrag) werden nicht gestattet, so dass es bei der Verpflichtung verbleibt.

Wie oben bereits ausgeführt, wird in § 4 Abs. 1 des Durchführungsvertrages klargestellt, dass der 1. Nachtrag fortgilt.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt**

### **3. Nur Baulast für öffentliches Gehrecht reicht nicht aus**

*Zusätzlich sollte zur eingetragenen Baulast auf der Fläche C für ein öffentliches Gehrecht eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Dies sollte in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.*

*Das Ausübungsrecht ist dann an das Grundstück gebunden und damit unabhängig vom jeweiligen Eigentümer.*

#### **Stellungnahme:**

Die Forderung einer zusätzlichen Grunddienstbarkeit (und Sicherung im Durchführungsvertrag) zur bereits bestehenden Baulast der öffentlichen Durchwegung (Fläche C) ist aufgrund der mit der Baulast bereits erfolgten öffentlich-rechtlichen Sicherung nicht nachvollziehbar. Die Baulast ist darüber hinaus auch nicht an den Eigentümer gebunden.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt**

### **4. Verkehrsgutachten**

*Ergebnis der ergänzenden Betrachtung zur Verkehrsprognose 2030 (v. 22.11.2018) ist, dass das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht leistungsfähig erschlossen ist.*

*Im Vergleich zum bisherigen B-Plan 1-12 tragen die im B-Plan 1-103 VE vorgesehenen Festsetzungen, die einen geringeren Anteil an Einzelhandelsflächen vorsehen, zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs einschließlich des ruhenden Verkehrs bei.*

#### **Stellungnahme:**

Keine Abwägung erforderlich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### **5. Vertragliche Regelungen**

*In den Durchführungsvertrag aufzunehmen sind:*

- Sicherung der Anliefersituation über die Fahrgasse Stephanstraße (Einfahrt) – Birkenstraße (Ausfahrt), s. Punkt 1*
- Verpflichtung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die öffentliche Durchwegung, s. Punkt 3*

#### **Stellungnahme:**

Siehe Abwägung zu den einzelnen Punkten oben.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt**

## **7. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 14.01.2021 im Amtsblatt vom 22.01.2021 (ABl. Nr. 3, S. 161) bekanntgemacht. Mittels einer Zeitungsanzeige vom 28.01.2021 wurde die Öffentlichkeit über das Beteiligungsverfahren informiert. Die Annonce erschien im Tagesspiegel, Berliner Zeitung und Morgenpost. Zusätzlich wurde im Internet



(<http://www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte> sowie der Beteiligungsplattform <http://mein.berlin.de> (Beteiligungsportal des Landes Berlin)) auf das Beteiligungsverfahren aufmerksam gemacht. Die Beteiligung fand vom 01.02. - 05.03.2021 statt. Im Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, wurde die Möglichkeit von der Öffentlichkeit nicht genutzt, die ausgelegten Unterlagen einzusehen. Insgesamt gingen sechs schriftliche Stellungnahmen ein, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

- Bürger 1

*Als Sondergebiete sind Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach 2 bis 10 wesentlich unterscheiden, das ist hier nicht der Fall, zumindest ein Kerngebiet käme in Frage.*

**Stellungnahme:**

Der gegenwärtig gültige Bebauungsplan 1-12, festgesetzt am 21.07.2009, setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest. Bei dem aktuellen Bebauungsplanverfahren werden als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung berücksichtigt sowohl das bereits vorhandene Hotel als auch Teile des vorhandenen Einzelhandels. Die geplante Erweiterung des Hotels mit dem dazugehörigen Veranstaltungs- und Tagungsbereich bei gleichzeitiger Reduzierung von bisher zulässiger Einzelhandelsnutzung werden ebenfalls durch diese Zweckbestimmung abgedeckt. Im Weiteren handelt es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben in optimaler Weise hinsichtlich seiner Zulässigkeit planungsrechtlich geregelt werden, u.a. da nur die Nutzungen zulässig sind, die in der Zweckbestimmung und in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind. Dies ist bei einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO nicht in vergleichbarer Art und Weise möglich. Darüber hinaus wäre ein Kerngebiet an dieser Stelle -außerhalb eines Ortsteilzentrums- (wie z.B. die Turmstraße) nicht entwickelbar.

**Den Ausführungen wird nicht gefolgt**

*Kinder sind Teil der Öffentlichkeit, sie werden hier bei der Beteiligung nicht berücksichtigt.*

**Stellungnahme:**

Die öffentliche Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, worin ausgeführt ist, dass „die Entwürfe der Bauleitpläne „ ... „ öffentlich auszulegen sind.“ Eine Einschränkung des Personenkreises der Öffentlichkeit erfolgt nicht. Gleiches gilt für die Amtsblattveröffentlichung, die in drei Tageszeitungen erschienenen Anzeigen sowie die Präsentation im Internet.

Im Weiteren ist eine explizite Betroffenheit von Kindern bei dem vorliegenden planungsrechtlichen Verfahren nicht gegeben, da mit in Kraft treten des Bebauungsplanes lediglich innerhalb des bestehenden Gebäudes 3000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen in Hotelflächen (Tagungsstätte) umgenutzt werden, so dass die Planung nicht die Belange von Kindern berührt.

**Den Ausführungen wird nicht gefolgt**

- Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V

**Flora**

*In der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist eine Begrünung der Dachflächen auf 4000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Eine Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange hat bereits darauf verwiesen, dass es aus klimatischer und ökologischer Hinsicht angemessen wäre,*

*mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Dieser Hinweis wurde bisher nicht in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, da es aus „städtebaulichen“ Gründen für nicht gerechtfertigt erachtet wurde (vgl. S. 87 Begründung zum Bebauungsplan). Die Hitzetage werden in den nächsten Jahren weiter zunehmen und das Leben in der Stadt zunehmend beeinträchtigen. Jede einzelne Grünfläche trägt dazu bei, die Temperatur in der Stadt erträglich zu halten und kann zugleich zu einer besseren Luftqualität und höherer Biodiversität führen. Da Umbauarbeiten durchgeführt werden, wäre es nur verantwortungsbewusst die gesamte Dachfläche zu nutzen, im besten Fall mit einer vollständigen Dachbegrünung der nutzbaren Fläche. Die Substratmächtigkeit der Dachbegrünung sollte 0,5 m betragen und sowohl intensiv als auch extensiv bepflanzt werden, um möglichst vielen Fluginsekten und auch Vögeln einen Lebensraum zu bieten. Da es sich um einen sehr trockenen Lebensraum handelt, sollten dementsprechend das Substrat und die Vegetation dem Biotoptyp Sand-Trockenrasen nachempfunden werden. Dabei kann das STEP Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016, S. 30) als Planungshilfe verwendet werden. Ein gutes Konzept geeigneter Dachbegrünung wurde bspw. von Prof. Brenneisen der ZHAW entwickelt<sup>1</sup>. Gründächer haben positive Auswirkungen auf das Klima und den Wasserrückhalt im Gebiet. Bei einer extensiven Pflege und einer artenreichen Bepflanzung mit heimischen, insektenfreundlichen Pflanzen wäre dies im Sinne des Aktionsprogramms Insektenschutz (BMU 2019). Der aktuelle Zustand der Dachbegrünung mit vielen Sedum-Arten und Moosen könnte zudem aufgewertet werden. Dabei könnte auch Regenwasser auf dem Dach zurückgehalten werden und zur Bewässerung der Dachbegrünung während längerer Trockenphasen zu Verfügung stehen.*

#### **Stellungnahme:**

Die textliche Festsetzung Nr. 8, wonach mindestens 4.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen extensiv zu begrünen sind, entspricht der Festsetzung Nr. 8 des bisher geltenden Bebauungsplans 1-12 und wird entsprechend in den aktuellen Bebauungsplan übernommen. Auch die Pflanzung bzw. der Erhalt von Bäumen und Pflanzflächen sowie die Befestigung der Durchwegung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise orientiert sich am geltenden Planungsrecht. Der Bebauungsplan führt im Vergleich zu der bereits zulässigen Nutzung nicht zu einer Verschlechterung der Umweltsituation bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschafts- bzw. Stadtbild. Die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen ermöglichen weiterhin die Realisierung eines Biotopflächenfaktors (BFF) von 0,3, womit die verbindlichen Regelungen des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ erfüllt werden.

Die Forderung der Erhöhung des Dachbegrünungsanteils auf 50 % wird aus städtebaulichen Gründen als nicht gerechtfertigt angesehen, da mit in Kraft treten des Bebauungsplanes 1-103 VE lediglich innerhalb des bestehenden Gebäudes 3000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen in Hotelflächen (Tagungsstätte) umgenutzt werden. Weder wird hierdurch die Bodeninanspruchnahme im Plangebiet erhöht, noch die Niederschlagsversickerung vor Ort in irgend einer Weise reduziert oder das Mischwassersystem stärker belastet.

Im Weiteren ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass große Anteile (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) des Hauptbaukörpers (überbaubare Grundstücksfläche A) zur Belichtung der darunter liegenden Ebene mit einem transparenten Atriumdach versehen sind, das keinerlei Abdeckung/ Begrünung zulässt.

Da das Gebäude innerhalb des Plangebiets bereits besteht, wären im Falle der Erhöhung des Dachbegrünungsanteils auf 50% hohe Kosten für den Eigentümer verbunden, da aus statischen Gründen von grundlegenden Umbauten am Gebäude auszugehen ist. Dies gilt insbesondere für die angeregte Substratmächtigkeit von 0,5 m für eine intensive wie extensive Bepflanzung.

**Den Ausführungen wird nicht gefolgt**

*Um dem Landschaftsprogramm für Berlin zumindest teilweise gerecht zu werden (vgl. S.24f Begründung zum Bebauungsplan), sollte eine textliche Festsetzung ergänzt werden, welche die Fassadenbegrünung mit rankenden Pflanzen an mindestens einer Fassade des Gebäudes vorschreibt. Fassadenbegrünung hat viele Vorteile: sie ist Lebensraum für Insekten und Vögel, eine optische Bereicherung für das Stadtbild, durch die Verdunstung der Blätter und die Verschattung der Außenfassade kommt es zu einer Kühlwirkung und sie trägt zum Klimaschutz bei (Huber 2010, Korenjec et al. 2019).*

*Die Pflanzen sind bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung kann auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB basieren.*

#### **Stellungnahme:**

Wie oben bereits ausgeführt wurde, führt der Bebauungsplan im Vergleich zu der bereits zulässigen Nutzung nicht zu einer Verschlechterung der Umweltsituation bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschafts- bzw. Stadtbild, da Dachbegrünungsmaßnahmen, die Pflanzung bzw. der Erhalt von Bäumen und Pflanzflächen sowie die Befestigung der Durchwegung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise des bestehenden Planungsrechts in den Bebauungsplan übernommen wurden. Hierdurch werden Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms umgesetzt. Darüber hinausgehende Maßnahmen -wie eine zusätzliche Fassadenbegrünung- werden aus städtebaulichen Gründen (s.o.) als nicht gerechtfertigt angesehen. Ungeachtet dessen besteht im Bereich der realisierten Hotel-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Parkhausfassaden sowie der Anlieferung keine sinnvolle Möglichkeit der Anpflanzung, da das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan 1-12) bereits vollständig umgesetzt wurde und mit in Kraft treten des Bebauungsplanes 1-103 VE lediglich innerhalb des bestehenden Gebäudes 3000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen in Hotelflächen (Tagungsstätte) umgenutzt werden.

#### **Der Anregung wird nicht gefolgt**

#### **Fauna**

*Es hat nur eine einmalige Begehung für eine Einschätzung zu Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten, insbesondere Fassaden- und Gebäudebrütern stattgefunden und das im November, außerhalb der Brutsaison. Dieser Mangel wurde bereits bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in einer Stellungnahme angemerkt und dennoch nicht für die Begründung zum Bebauungsplan behoben. Es ist dringend erforderlich, vier Begehungen während der Brutsaison zu unterschiedlichen Tageszeiten von einer\*m fachkundigen\*m Ornitholog\*in durchzuführen, um Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vollständig zu erfassen. Nur bei begründet erwartbar eingeschränktem Artenspektrum (bspw. nur Haussperlinge) können auch weniger Begehungen, aber mindestens 2, ausreichend sein. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend zu schaffen. Nisthilfen und Fledermausquartiere können sowohl in die Fassade integriert als auch nachträglich von außen angebracht werden und sollten unabhängig von den erneuten Begehungen direkt mit eingeplant werden. Im Rahmen des Projektes „Artenschutz am Gebäude“ beraten wir Sie gerne.*

#### **Stellungnahme:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine bisher dem Einzelhandel zugeordnete Fläche von 3000 m<sup>2</sup>, die sich innerhalb des Gebäudes befindet, einer Hotelnutzung zuzuführen. Aus dieser Änderung des Planungsrechtes resultiert kein artenschutzrechtlich relevanter Eingriff, da das Vorhandensein geschützter Arten im Inneren des Gebäudes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die im Jahr 2018 durchgeführten Bauarbeiten im Bereich der Fassade an der Birkenstraße zur Schließung der bis dato zur Straße „offen“ realisierten Parkdecks erfolgten

gemäß einer Genehmigung auf der Grundlage des bestehenden Baurechts gemäß den Regelungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1-12.

### **Den Ausführungen wird nicht gefolgt**

- Straßen- und Grünflächenamt Mitte (SGA), Bau 3 002

#### **1. Vertragserfüllung des 1. Nachtrages zum Vertrag über die städtebauliche Entwicklung des „Paechbrot-Areals“ von 2008**

*Aus der Auswertungstabelle (Abwägung) ist zu entnehmen, dass der 1. Nachtrag des städtebaulichen Vertrages zum „ehemaligen B-Plan 1-12 weiterhin bindend ist. Da der Entwurf des Durchführungsvertrages zum aktuellen B-Plan 1-103 VE im vorherigen Verfahren dem SGA nicht vorlag, werden folgende Hinweise gegeben.*

*Die bisher versäumten Maßnahmen aus dem 1. Nachtrag von 2008 (§ 3) sind im aktuell vorliegenden Durchführungsvertrag aufzunehmen.*

*Dazu gehört die Markierung einer Leitlinie (Z 340 StVO) und einer Abbiegespur auf der Birkenstraße zum Einkaufszentrum. Die angeordnete Mittelstreifenmarkierung trägt zur optischen Einengung der Richtungsfahrbahnen und somit zur Geschwindigkeitsreduzierung bei.*

*In der Stephanstraße wurden keine Maßnahmen gem. o.g. Vertrag umgesetzt. Die Stephanstraße sollte nicht nur im Einmündungsbereich eingengt werden, sondern es waren auch weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit angeordnet, welche somit auch baulich an die verkehrsberuhigten Bereiche im Stephankiez anzupassen sind. Der verkehrsberuhigte Bereich sollte bis zur Putlitzstraße vorgezogen werden.*

*Im Rahmen der Erstellung der Verkehrszeichenpläne für die Einführung der Parkraum-bewirtschaftung in Moabit wurde die Situation vorerst an eine Tempo-30-Zone angepasst. Es ist jedoch erforderlich, die damals angeordneten Maßnahmen im Sinne einer einheitlichen Verkehrsberuhigung im Stephankiez noch umzusetzen.*

*Im damaligen Vertrag wurden im § 11 Abs. 1 Sicherheitsleistungen vereinbart. Es ist sicherzustellen, dass die Vertragserfüllungsbürgschaften im SGA vor Abschluss des Durchführungsvertrages vorgelegt werden. Dazu ist eine Vorplanung mit Kostenschätzung als Anlage zum Vertrag erforderlich. Die Höhe der Bürgschaften wird auf Grundlage der Kostenschätzung festgelegt.*

#### **Stellungnahme:**

Der 1. Nachtrag des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1-12 resultiert aus dem ehemaligen verbindlichen Bauleitplanverfahren 1-12. Er ist weiterhin bindend, weist jedoch keine Relevanz hinsichtlich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bzw. Vorhaben- und Erschließungsplans auf. Im Entwurf des Durchführungsvertrages zu diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren ist in § 14 Abs. 1 geregelt, dass die Regelungen aus dem 1. Nachtrag fortgelten, soweit sie nicht erfüllt sind bzw. etwas Abweichendes geregelt ist. Abweichende Regelungen zu § 3 (1. Nachtrag) werden nicht gestattet, so dass es bei der Verpflichtung verbleibt.

### **Dem Hinweis wird nicht gefolgt**

#### **2. Nur Baulast für öffentliches Gehrecht reicht nicht aus**

*Das SGA fordert eine Sicherung eines öffentlichen Gehrechts auf der Fläche C: Die eingetragene Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (im Baulastenverzeichnis) dar.*

*Durch die Vorgabe in den Musterverträgen des Landes Berlins ist für eine sachgerechte Verpflichtung zusätzlich eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Mit erster Rangfolge/Gleichrang der Dienstbarkeit im Grundbuch können so zivilrechtliche Forderungen des Dienstbarkeitbegünstigten (Bezirk Mitte) im Falle von wechselnden Eigentums- und Rechtsnachfolgerverhältnisse geltend gemacht werden.*

**Stellungnahme:**

Die Sicherung des öffentlichen Gehrechts auf der Fläche C ist durch die eingetragene Baulast bereits gegeben.

Die Forderung einer zusätzlichen Grunddienstbarkeit zur bereits bestehenden Baulast der öffentlichen Durchwegung (Fläche C) ist aufgrund der mit der Baulast bereits erfolgten öffentlich-rechtlichen Sicherung nicht nachvollziehbar. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Baulast nicht an den Eigentümer gebunden ist.

**Der Forderung wird nicht gefolgt**

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Tiefbau V A B 1/8

*Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:*

V A B 1		V C A	V D
V B A	V C B	V E	
V B B	V C C		
V B C	V C D		
V B D	V C E		
V B F			

**Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.**

**Kennntnisnahme**

- Telefonica o2, E-PLUS GRUPPE

*Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2 und E-Plus.*

*Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Service GmbH sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:*

- durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202555046 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund

**Stellungnahme:**

Ein Hinweis auf die vorhandenen Richtfunkverbindungen wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Da gemäß beigefügtem „digitalen Bild“ die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202530644\_202555691 in einer Entfernung von ca. 130 östlich der relevanten überbaubaren Grundstücksfläche liegt, kann eine Beeinträchtigung durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Gleiches ist zu Grunde zu legen für die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202555046, die zwar den Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert, jedoch ca. 15 m östlich der überbaubaren Grundstücksfläche B2 verläuft.

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202555692 tangiert dagegen die überbaubare Grundstücksfläche B1 in ihrem nordöstlichen Bereich sowie geringfügig die

überbaubare Grundstücksfläche A in ihrem südöstlichen Eckbereich. Da hier jedoch maximale Oberkanten der zulässigen Bebauung von 25,5 m (B1) bzw. 23,6 m (A) über Gelände festgesetzt werden, kann eine Beeinträchtigung der Fresnelzone, die sich in einem vertikalen Korridor zwischen 34 m und 64 m über Grund befindet, ebenfalls ausgeschlossen werden.

### Kennntnisnahme

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202555692 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 34 m und 64 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202530644\_ 202555691 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 35 m und 65 m über Grund

### **STELLUNGNAHME/ Bebauungsplanentwurf 1-103 VE für das Grundstück Birkenstraße 22-23, Stephanstraße 41-43 sowie eine Teilfläche der Birkenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit**

#### **RICHTFUNKTRASSEN**

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

#### **Richtfunkverbindung**

<b>Linknummer</b>	<b>A-Standort</b>	<b>B-Standort</b>
<b>202555046</b>	<b>213990223</b>	<b>210990223</b>
<b>202555692</b>	<b>213991289</b>	<b>210990265</b>
<b>202530644</b>	<b>213990591</b>	<b>210990265</b>
<b>202555691</b>	<b>213990591</b>	<b>210990265</b>

<b>A-Standort in WGS84</b>		<b>Höhen Fußpunkt</b>	<b>Antenne</b>	
<b>Grad Min Sek</b>	<b>Grad Min Sek</b>	<b>NHN</b>	<b>ü. Gelände</b>	<b>Gesamt</b>
<b>52° 32' 36.49" N</b>	<b>13° 21' 34.44" E</b>	<b>37</b>	<b>36,75</b>	<b>73,75</b>
<b>52° 32' 19.04" N</b>	<b>13° 20' 31" E</b>	<b>34</b>	<b>53,45</b>	<b>87,45</b>
<b>52° 32' 39.29" N</b>	<b>13° 21' 11.18" E</b>	<b>38</b>	<b>51,2</b>	<b>89,2</b>
<b>Wie Link 202530644</b>				

<b>B-Standort in WGS84</b>		<b>Höhen Fußpunkt</b>	<b>Antenne</b>	
<b>Grad Min Sek</b>	<b>Grad Min Sek</b>	<b>NHN</b>	<b>ü. Gelände</b>	<b>Gesamt</b>
<b>52° 31' 35.33" N</b>	<b>13° 20' 25.17" E</b>	<b>35</b>	<b>28,15</b>	<b>63,15</b>
<b>52° 31' 43.69" N</b>	<b>13° 20' 48.72" E</b>	<b>35</b>	<b>50,5</b>	<b>85,5</b>
<b>52° 31' 43.59" N</b>	<b>13° 20' 48.73" E</b>	<b>35</b>	<b>51,5</b>	<b>86,5</b>

#### **Legende in Betrieb**

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Service GmbH. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linien in Magenta und Rot haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich

*der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.*

*Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.*

*Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.*

**Stellungnahme:**

Wie bereits oben ausgeführt, wird ein Hinweis auf die vorhandenen Richtfunkverbindungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zur Bauhöhenbeschränkung der innerhalb des Bebauungsplangebiets zulässigen baulichen Anlagen s.o.

Der Hinweis, dass diese Höhe auch für Baukräne einzuhalten ist, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei Bauarbeiten zu beachten.

**Kenntnisnahme**

- Vattenfall Wärme Berlin AG, TB-GC

*Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.*

*In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich sind keine Fernwärmanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.*

**Kenntnisnahme**

**8. Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben (E-Mail) vom 22.01.2021 wurden 2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.02.2021 aufgefordert (Bezirkliche Umweltamt, Luft- und Immissionsschutz und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung I – Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz). Insgesamt ging eine Stellungnahme ein.

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung I – Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz

*Keine Hinweise von Seiten der Lärminderungsplanung zu den dargestellten geplanten Änderungen des Bebauungsplanverfahrens.*

**Kenntnisnahme**

## 9. Bezirksamtsbeschluss

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat den Bebauungsplanentwurf 1-103VE als Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und als Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten und eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.7.2021 beschlossen. Zudem wurde beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Anzeige gebracht wird.

## 10. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde nach dem Bezirksamtsbeschluss vom 20.7.2021 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 6 Abs. 2 AGBauGB (AV Anzeigeverfahren) vom 6. April 2016 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Mit Schreiben vom 25. November 2021 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan, beanstandungsfrei bleibt, sofern vier dargelegte Maßgaben beachtet werden. Des Weiteren wurden zu den Planunterlagen Hinweise gegeben. Die Maßgaben und Hinweise wurden in den Planunterlagen überarbeitet bzw. beachtet.

In dem Schreiben wurde ausgeführt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Berücksichtigung der Änderungen und Anpassungen ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Es wurde jedoch empfohlen, die geänderten Unterlagen vor Unterzeichnung des Durchführungsvertrags erneut bei der Behörde vorzulegen.

## 11. Erneutes Anzeigeverfahren

Aufgrund der o.g. Empfehlung wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.12.2022 erneut gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 6 Abs. 2 AGBauGB (AV Anzeigeverfahren) vom 6. April 2016 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) angezeigt.

Mit Schreiben vom 23.12.2022 teilte SenSBW mit, dass der Bebauungsplan nicht beanstandet wird und ohne weitere Beteiligung der Behörde gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Im Weiteren wird auf zwei Punkte in der Begründung hingewiesen, deren Präzisierung angeregt wird. Diese Präzisierungen wurden vorgenommen.



**B. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Hinweis:

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) wurde das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geändert. Daraus ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf das Verfahren, da gemäß allgemeiner Überleitungsvorschrift in § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB und der Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland in § 25e BauNVO das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen ist.

Berlin, den 8.2.2023  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

*gez. G o t h e*

.....  
Gothe  
Bezirksstadtrat  
Stadtentwicklung

*gez. L a d u c h*

.....  
Laduch  
Fachbereichsleiterin  
Stadtplanung

## C. ANLAGEN

### 1. 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:

- Gewerbebetriebe, 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 Baunutzungsverordnung 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 höchstens 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 II-L-10 „Moabiter Insel“.

**Liste <sup>1</sup>****(gem. AV Einzelhandel vom 21. Dezember 2019)**

<u>1</u>	<u>Zentrenrelevante Sortimente</u>
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke 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
1.2	Übrige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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	Telekommunikationsendgeräte 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: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<u>2</u>	<u>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</u>
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile 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 Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge <sup>4</sup>
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, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

<sup>1</sup> Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003

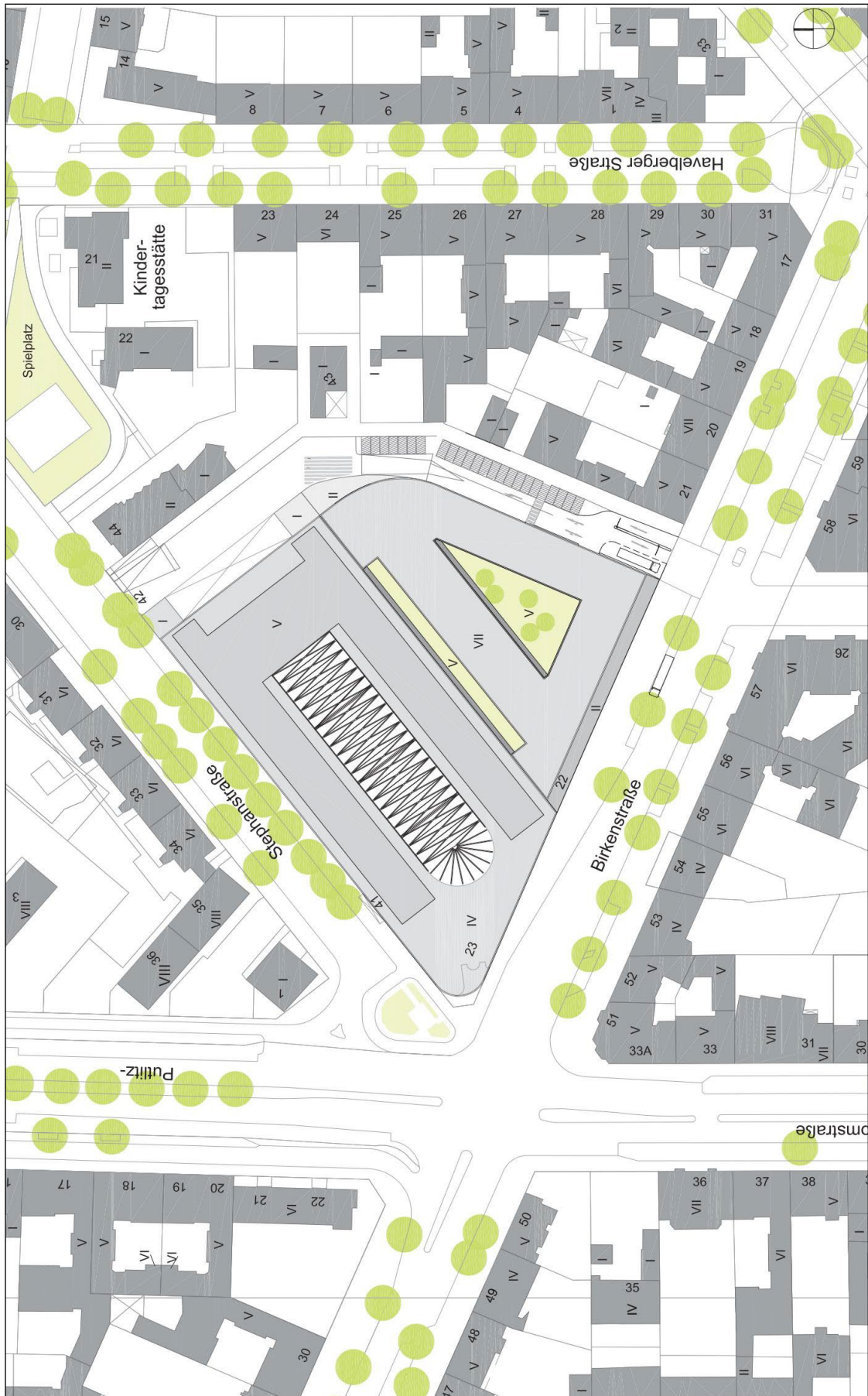
<sup>2</sup> Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren

<sup>3</sup> Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsstoff und sonstigen Heimtextilien

<sup>4</sup> Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelag und Teppichen

**2. Masterplan (Lageplan), Stand 23.06.2016**

(Die Darstellung dient der Veranschaulichung des Vorhabens zu dem o. g. Planungsstand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)



3. (Schnitte), Stand 23.06.2016

(Die Darstellung dient der Veranschaulichung des Vorhabens zu dem o. g. Planungsstand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)



