

Bezirksamtsvorlage Nr. 943/2025
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 01.07.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE (Central Tower Berlin) sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-119 VE für das Gelände zwischen Schicklerstraße, Alexanderstraße, Stralauer Straße und Dircksenstraße sowie für die Dircksenstraße zwischen Schicklerstraße und Stralauer Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird aufgestellt.
2. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-119 VE wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Die der Durchführung der Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja, bis auf Anlage 3 (Letter of Intend)

- V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
- a) Personalrat: nein
 - b) Frauenvertretung: nein
 - c) Schwerbehindertenvertretung: nein
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB u.a. auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt zudem im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE (Central Tower Berlin) sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

- I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-119 VE für das Gelände zwischen Schicklerstraße, Alexanderstraße, Stralauer Straße und Dircksenstraße sowie für die Dircksenstraße zwischen Schicklerstraße und Stralauer Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, wird aufgestellt.
- II. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-119 VE wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- III. Die der Durchführung der Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

A) Begründung

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse:

Das Plangebiet bzw. der beabsichtigte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Es wird im Norden von der Schicklerstraße, im Osten von der Alexanderstraße, im Süden von der Stralauer Straße und im Westen von der Dircksenstraße und dem parallel dazu verlaufenden Stadtbahnviadukt begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3600 qm. Er umfasst das im Eigentum der Vorhabenträgerin „Central Tower Berlin GmbH“ befindliche Flurstück 522, Flur 818 (Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans) mit ca. 2.130 qm und die angrenzenden im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Straßenverkehrsflächen der Schicklerstraße (Flurstück 560, Flur 818) sowie einen Abschnitt der Dircksenstraße (Flurstück 535, Flur 818). Die Schicklerstraße und der Abschnitt der Dircksenstraße stellen sogenannte Ergänzungsflächen im Sinne von § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Der Geltungsbereich des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-43b VE.

Festgesetzter vorhabenbezogener Bebauungsplan I-43b VE:

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans I-43b VE, der ein Vorhaben „Hotel und Bordinghaus“ mit einer maximalen Höhe von 68 m und einer Geschossfläche von 23.400 qm planungsrechtlich sichert. Neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel und Bordinghouse sind Schank- und Speisewirtschaften, Konferenz- und Veranstaltungsräume, Fitness-, Gesundheits- und Erholungsangebote, Einzelhandelbetriebe im ersten Vollgeschoss mit Verkaufsflächenbegrenzung (500 qm) sowie ausnahmsweise Büronutzung oberhalb des siebten Vollgeschosses mit Geschossflächenbegrenzung (5.000 qm) zulässig. Das Hochhaus ist durch Staffelungen in der Geschossigkeit gegliedert, welche über 11 und 15 bis hin zu 21 Vollgeschossen reicht. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen bestimmt, damit die beabsichtigte städtebauliche Figur des Gebäudekomplexes gesichert wird. Da das Vorhabengrundstück vollständig überbaubar ist beträgt die GR ca. 2.130 qm bei einer GRZ von 1,0.

Der Durchführungsvertrag bzw. das Vertragsverhältnis mit der „CentralTower Berlin GmbH“ hat Bestand. Nach 2. Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan I-43b VE vom 22. Juni / 5. August 2024 wurden mit der „CentralTower Berlin GmbH“ letztmals abweichende Baufristen vereinbart.

Eine Intention zur Umsetzung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans I-43b VE ist durch den Antrag auf Neuaufstellung gem. § 12 BauGB nicht mehr gegeben. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE wird der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan I-43b VE jedoch vorerst nicht aufgehoben (keine förmliche Aufhebung I-43b VE mit Ausstellung 1-119VE), sondern durch das neue Recht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE zunächst mit der Folge überlagert/verdrängt, dass das frühere Recht wiederauflebt, wenn sich der neue Plan als unwirksam erweist. Die Neuplanung erfolgt einvernehmlich durch Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Antrag der Grundstückseigentümerin. Zudem ist aufgrund der üblichen Verfahrensdauer zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Land Berlin damit zu rechnen, dass mit Festsetzung die vertraglich vereinbarten Durchführungsfristen abgelaufen sein werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass ein Planungsschaden nicht zum Tragen kommt.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung (1-119 VE):

Die CentralTower Berlin GmbH (HB Reavis) plant entgegen des im Bebauungsplan I-43b VE verankerten Planungsrechts die Entwicklung eines Hochhaustandortes vornehmlich für Büros. Es wird das Ziel verfolgt einen Ort zu entwickeln, der den Anforderungen an moderne und flexible Arbeitswelten und den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Mobilität entspricht. Zudem ist Anliegen des Projektes bzw. der Standortentwicklung, dem Gedanken des Hochausleitbildes Berlin Rechnung zu tragen und u.a. nach der im Leitbild deklarierten Multifunktionalität eine Mischnutzung durch ergänzte Angebote für Nutzer, Besucher und die Nachbarschaft bereit zu stellen, um einen Interessenausgleich zwischen den

Investitionsabsichten und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft zu leisten und dies in einem partizipativen Prozess sicherzustellen.

Das Vorhaben ist auf Basis des bisher geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Umsetzung des Vorhabens und für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Mit Schreiben vom 30.11.2023, nach erfolgter Endabstimmung zuletzt aktualisiert am 16.05.2025, hat die Vorhabenträgerin CentralTower Berlin GmbH einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Planungskonzept 1-119 VE:

In Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für Bauen und Wohnen sowie unter Beteiligung des Baukollegiums Berlin wurde ein zweistufiges städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren durchgeführt, dass mit der Empfehlung zur Weiterbearbeitung der Entwürfe des Architekturbüros Dorte Mantrup (Kopenhagen) und des Büros Thomas Müller Ivan Reimann Architekten (Berlin) im Juni 2024 zum Abschluss kam. Beide Entwürfe beinhalten einen Baukörper mit einer Höhe von 115 Metern und einer BGF von maximal 39.000 qm.

Vor dem Abschluss des Workshopverfahrens wurden am 27.02.2024 und am 15.3.2024 Veranstaltungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der ersten Veranstaltung wurde das Vorhaben inkl. geplanter Nutzungen vorgestellt und besprochen, in der zweiten Veranstaltung wurden die 5 finalen Arbeiten der Workshop-Teilnehmer vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse sind in die Wertung der Jury eingeflossen.

Im Verlauf der weiteren Diskussionen und Abstimmungen wurde das Konzept Dorte Mandrup weiterentwickelt. Insbesondere wurde einer Reduzierung der Gesamthöhe entsprochen und mit einer geänderten Form der Krone ein klarer Bezug zur Nachbarbebauung hergestellt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt somit ein abgestimmtes Konzept zugrunde, das von der Grundstückseigentümerin zügig realisiert werden soll.

Das städtebaulich/architektonische Konzept zielt u.a. auf folgende Parameter ab:

- Das Gebäude mit einer Höhe von maximal ca. 105 m nimmt Bezug auf die Nachbarbebauung. Es ist in drei Teile unterteilt, die den städtebaulichen Maßstab und Bauhöhen der Umgebungsbauten aufgreifen.
- Das Gebäude hat Geschossfläche von insgesamt maximal 39.000 qm. Entsprechend dem Hochhausleitbild Berlin werden neben der Hauptnutzung Büro (70% - 27.300 qm) weitere Nutzungen (30% - 11.700 qm) im Gebäude integriert. Der gesamte Sockel soll so geplant werden, dass er auch für andere Nutzungen als die Hauptnutzung geeignet ist, um das öffentliche Leben zu fördern. Als ergänzende Nutzungen sind z.B.

beabsichtigt: Nahversorgung, Gastronomie, Fitness, medizinische Versorgung/Gesundheitsangebote, öffentliche Foyers, temporäres Wohnen/Apartmentservice).

- Mehrwerte ergeben sich durch die geplante öffentlich zugängliche 360-Grad Aussichtsterrasse auf dem obersten Sockelgeschoss sowie durch die Qualifizierung des Umfeldes.

Bestand / Ausgangslage:

Das eigentliche Baugrundstück ist derzeit eine unbebaute, entsiegelte Brachfläche, die von einem Bauzaun umgeben ist. Das ehemals im Plangebiet auf dem Vorhabengrundstück befindliche Zugangsbauwerk (Treppenanlage) und der dazugehörige Fußgängertunnel zum U-Bahnhof Jannowitzbrücke im Bereich Schickler- / Ecke Dircksenstraße wurde bereits aufgegeben und durch eine neue Treppenanlage im öffentlichen Straßenraum der Schicklerstraße an der Ecke Alexanderstraße ersetzt. Der Zugangstunnel im Bereich des Bauvorhabens wurde beseitigt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441), stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-119 VE als eine gemischte Baufläche M2 dar. Außerdem stellt der FNP im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich eine oberirdische Bahnfläche (Stadtbahnviadukt) sowie direkt östlich angrenzend eine unterirdische U-Bahnlinie mit Haltestelle (U8) dar. Die U-Bahnlinie verläuft knapp innerhalb im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Bereichsentwicklungsplanung:

Im Nutzungskonzept des BEP Mitte von 2004 wird das Plangebiet als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil, die Dircksenstraße als Fußgängerbereich/öffentlicher Platz, die Schicklerstraße und Alexanderstraße als sonstige Straße dargestellt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Dissensplan enthaltenen Flächen.

Der Fachplan Grün- und Freiflächen, der Fachplan Soziale Infrastruktur und der Fachplan Wohnen enthalten keine Aussagen zum Plangebiet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE liegt nicht im Zentrumbereich Historische Mitte, nicht im Zentrumsbereichskern Alexanderplatz und auch nicht in anderen untergeordneten Zentrenkategorien, wie Haupt-, Stadtteil, Ortsteil- oder Nahversorgungszentren. Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des Schutzpuffers des zentralen Versorgungsbereichs Alexanderplatz, welcher in der Regel in 5 -Gehminuten erreichbar ist. Im Bereich der Schutzpuffer um die zentralen Versorgungsbereiche ist in den städtebaulich integrierten Lagen die Gesamtverkaufsfläche auf max. 800 m² je Betrieb zu begrenzen.

Landschaftsplan:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-119 VE existiert kein festgesetzter Landschaftsplan.

Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne:

I-43a: Der festgesetzte Bebauungsplan liegt direkt nördlich des Plangebiets. Er setzt ein Kerngebiet mit insgesamt 52.000 qm Geschossfläche und einer Gebäudeoberkante von maximal OK 22,5 m über Gehweg fest. Zusätzliche Staffelgeschosse können eine Oberkante von OK 28,5 m über Gehweg aufweisen.

I-B4d: Der festgesetzte Bebauungsplan grenzt zum Teil direkt nördlich an das Plangebiet an. In dem angrenzten Teilbereich ist die Alexanderstraße in voller Breite zwischen Grunerstraße und Stralauer-/Holzmarktstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1-109 VE: Der kurz vor Festsetzung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt südöstlich des Plangebiets an der Holzmarktstraße. Er wird das Planungsrecht für ein ca. 74 m hohes Geschäfts- und Bürogebäude mit 18 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von ca. 20.600 m² und drei Untergeschossen beinhalten.

I-46: Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde 1995 eingeleitet. Planungsziel ist die Festsetzung eines Kerngebiets und Grünflächen.

1-96: Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche vor.

1-60b: Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebiets vor. Die bestehenden Hochhäuser und Freiflächen sollen gesichert werden. Im Bereich Holzmarktstraße 66 ist zwischenzeitlich ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet worden.

Planverfahren:

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Hochhausleitbild Berlin:

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt nach den Leitlinien des „Hochhausleitbildes für Berlin“, das vom Senat am 25. Februar 2020 beschlossen worden ist. Gemäß Leitbild wurde zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, eine Grundsatzvereinbarung/Letter of Intent (LoI) abgeschlossen, in der die kooperative Durchführung des Planungsprozesses unter Anwendung des „Hochhausleitbildes für Berlin“ und seiner Planungsgrundsätze vereinbart wurde.

Kostenübernahme:

Ein separater Vertrag über Planungs-, Gutachter- und sonstige Verfahrenskosten mit der Vorhabenträgerin ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans obsolet, da sich bereits aus dem Gesetz ergibt, dass die Vorhabenträgerin alles Notwendige auf ihre Kosten beizubringen hat. Zudem hat sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 16.05.2025 zur Übernahme von Planungs-, Gutachter- sowie Folgekosten gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs verpflichtet.

B) Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

D) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB u.a. auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt zudem im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-119 VE

Anlage 2: Projektbeschreibung

Anlage 3: Letter of Intend