

VII Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

1. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle.

Zulässig sind:

- innerhalb der mit A, B und F bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen,
- innerhalb der mit L bezeichneten Fläche ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2,
- innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Büronutzungen mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungsräumen,
- innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Räume für Kongresse, Veranstaltungen und Ausstellungen mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungs- und Büroräumen,
- innerhalb der mit E bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein Parkhaus.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum sind Läden ausnahmsweise zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum sind insgesamt maximal 300 Stellplätze zulässig.

2. Innerhalb der mit L bezeichneten Fläche sind das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nebenzeichnung 1 bis zum erfolgten Rückbau der Sonnenalleebrücke unzulässig.
3. 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.
4. Die Flächen H, K und L sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

5. Die Geh- und Fahrrechte zugunsten des Trägers der Straßenbaulast auf den Flächen K und L bestehen nur so lange, bis der Rückbau der Sonnenalleebrücke erfolgt ist.
6. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch Vordächer in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zulässigen Umfang sowie durch Gründungsmaßnahmen in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zulässigen Umfang ist zulässig.
7. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, überschritten werden.
8. Eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Punkte f-i-c und b kann für die Errichtung eines Vordachs innerhalb der mit b-k-g-f-i-c-b gekennzeichneten Fläche bis zu einer festgesetzten Höhe (OK) von 47,5 m über NHN zugelassen werden.
9. An den Linien zwischen den Punkten m und n sowie n und p kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer um bis zu 3,0 m bis zu einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 40 vom Hundert der Gebäudelänge zugelassen werden.
10. Entlang der Linien zwischen den Punkten a-q-d kann eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m durch Gründungsmaßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.
11. Innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 8.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
12. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen
 - innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN,
b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN,

c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,

- innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN

ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

In allen anderen innerhalb der mit A und B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Fassadenbereichen müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

13. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen u.ä.

- innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten
r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN,
b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN,
c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,
- innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN,
- innerhalb der mit C gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten
e und f bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN,
f und h bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN

ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

14. Zum Schutz vor Lärm müssen in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
15. 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.
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
17. Auf den mit R, S und T bezeichneten Flächen (planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der Autobahn) ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig.
18. Auf der mit T bezeichneten Fläche (Fläche für die Errichtung von Temporärankern) dürfen während der Funktionszeit der Erdanker keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand und die Funktionsfähigkeit der Anker behindern.

2 Hinweise

1. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit der Bauverbotszone (Entfernung bis 40 m) bzw. der Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100 m) längs der zukünftigen BAB A 100. Bei der Errichtung von Hochbauten bzw. bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 FStrG zu beachten.

3 Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen die mit R, S und T bezeichneten Flächen dem durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“ (temporäre Baustelleneinrichtungsflächen und Fläche für die Errichtung von Temporärankern).