

Übersichtskarte 1:10.000

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 m². Die Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß beigefügter Sortimentsliste) innerhalb großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 4.000 m² nicht überschreiten. Nicht-zentrenrelevante Sortimente (gemäß beigefügter Sortimentsliste) sind innerhalb der maximalen Verkaufsfläche ohne Beschränkung der Betriebsgröße zulässig.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO 1 zulässig:
 - Gewerbetriebe, 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. NN überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind.

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,53 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 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Im Sondergebiet SO 1 sind außerhalb der Baugrenzen mindestens 18 Bäume zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Im Sondergebiet SO 1 sind außerhalb der Baugrenzen insgesamt mindestens 55 m² gärtnerisch anzulegen. Teilflächen müssen eine Fläche von mindestens 15 m² aufweisen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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".

Sortimentsliste*
 (gem. AV Einzelhandel vom 21. Dezember 2019)

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

| | |
|------------|--|
| 52.11.02.2 | 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 |

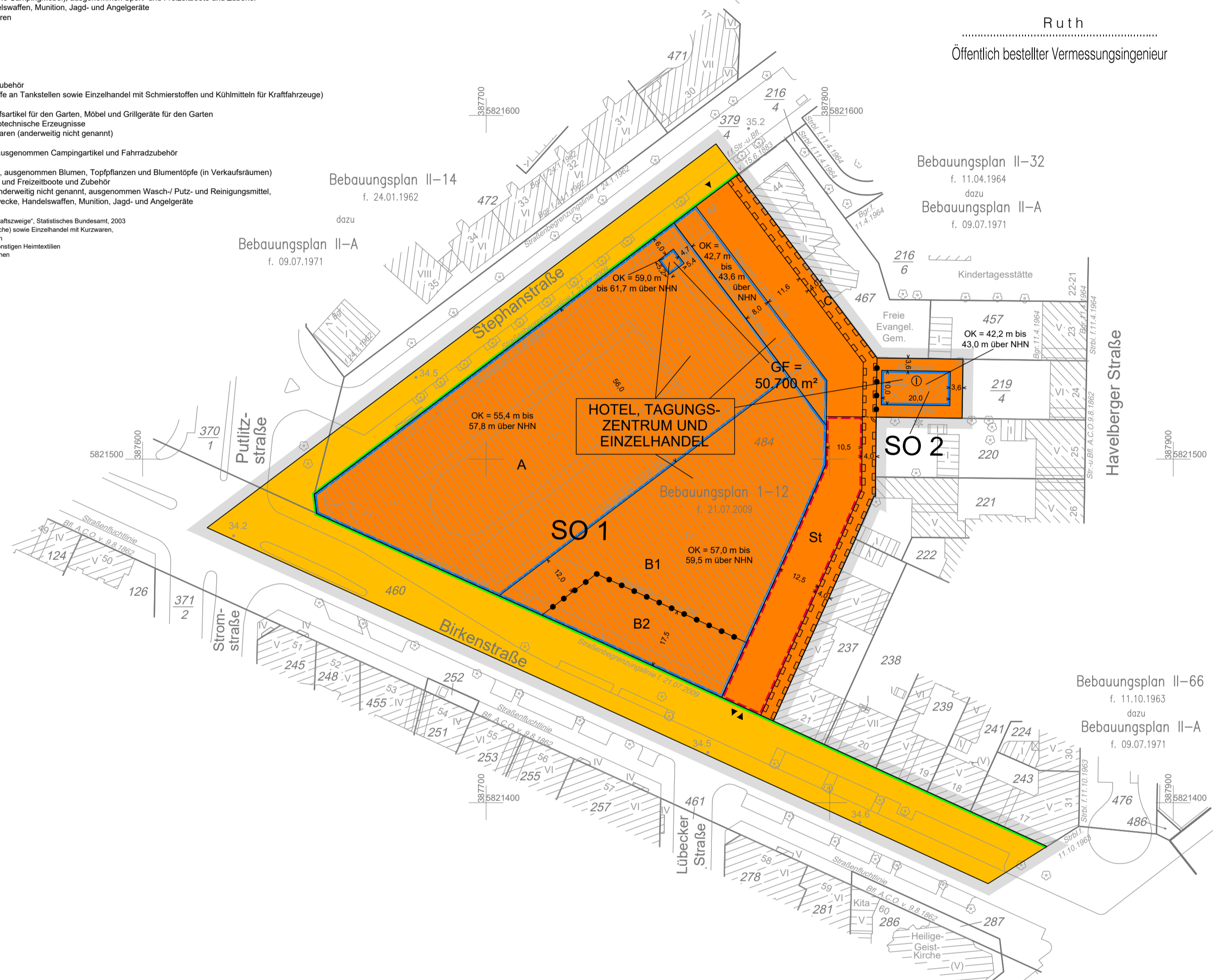
Übrige zentrenrelevante Sortimente

| | |
|---------|--|
| 52.41 | Textilien** |
| 52.42 | Bekleidung |
| 52.43 | Schuhe und Lederwaren |
| 52.44.2 | Belüchtungsartikel |
| 52.44.3 | Haushaltgegenstände, 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 | Haartextilien** |
| 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, Edelsteinwaren und Schmuck |
| 52.48.6 | Spielwaren |
| 52.49.1 | aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen) |
| 52.49.2 | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| 52.49.3 | Augenoptiker |
| 52.49.4 | Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) |
| 52.49.5 | Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software |
| 52.49.6 | Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone |
| 52.49.7 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| 52.49.8 | Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör |
| 52.49.9 | aus dieser Unterklasse: Handfeuerwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte |
| 52.5 | Antiquitäten und Gebrauchswaren |

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

| | |
|---------|--|
| 50.10.3 | Kraftwagen |
| 50.30.3 | Kraftwagen und Zubehör |
| 50.40.3 | Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuge 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 | Anschlüssen |
| 52.46.3 | Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör |
| 52.46.4 | Tapeten und Bodenbeläge*** |
| 52.49.1 | Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen) |
| 52.49.8 | aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör |
| 52.49.9 | sonstiger Fachhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handfeuerwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte |

* Gruppenklassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ Statistisches Bundesamt, 2003
 ** Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren
 *** Schneideseifen, Handseifen sowie Mehlwaren
 **** Einzelhandel mit Getreide, Deckerseifen und sonstigen Haushaltsmitteln
 ***** Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelag und Teppichen



Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören die handschriftlichen Änderungen vom 28.02.2022 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-103 VE, festgesetzt am 24.10.2023, übereinstimmt

Berlin, den 29.7.2024
 Ruth
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-103 VE

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

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit diesen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Hotel, Tagungszentrum und Einzelhandel"

Zeichenerklärung
 Festsetzungen
 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

| | |
|--|--------------------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung | SO |
| Baugrenze | — |
| Geschossfläche als Höchstmaß | GF = 50.700 m² |
| Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß | OK = z.B. 42,7 m bis 43,6 m über NNH |
| Zahl der Vollgeschosse zwingend | ① |
| Verkehrsflächen | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | — |
| Straßenbegrenzungslinie | — |
| Einfahrt / Ein- und Ausfahrt | ▼ / ▼▲ |
| Sonstige Planzeichen | |
| Mit Gehrechten zu belastende Fläche | — |
| Umgrenzung der Fläche für Stellplätze | — |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets | — |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | — |

Planunterlage

| | | | |
|--|---|---|---|
| Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Baustell- und Geschäftsbau | — | Landesgrenze (Bundesland) | — |
| Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage | — | Bezirksgrenze | — |
| Parkhaus | — | Ortsbegrenze | — |
| Unterirdisches Bauwerk | — | Gemarkungsgrenze | — |
| Brücke | — | Flurgrenze | — |
| Überdachung | — | Flurstücksgrenze | — |
| Gewässer | — | Flurstücksnummer, Flurnummer | — |
| Geländehöhe, Straßenhöhe | — | Grundstücksnummer | — |
| Straßenbaum oder geschützter Baum | — | Mauer, Stützmauer | — |
| Laubwald, Nadelwald | — | Böschung | — |
| Zaun, Hecke | — | Baulinie, Baugrenze | — |
| Hochspannungsmast | — | Straßenbegrenzungslinie | — |
| | | Bordkante, topografische Begrenzungslinie | — |

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

Aufgestellt: Berlin, den 17.12.2020
Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 L aduch
 Fachbereichsleiterin
 Gothe
 Bezirksstadtrat

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 1.2.2021 bis einschließlich 5.3.2021 öffentlich ausgelegt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 21.9.2023 beschlossen.

Gothe
 Berlin, den 05.10.2023
Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 G i e b e l
 Fachbereichsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 24.10.2023
Bezirksamt Mitte von Berlin

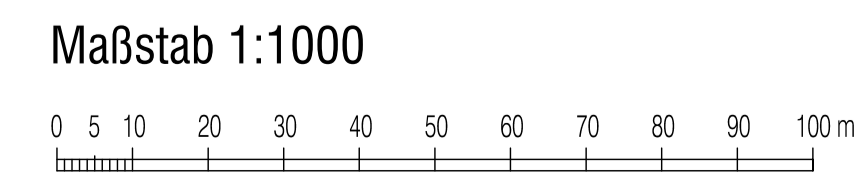
S p a l l e k
 stv. Bezirksbürgermeister
 Gothe
 Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 1.12.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.384 verkündet worden.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Ruth
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-103 VE



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