

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Timur Husein (CDU)

vom 5. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. März 2026)

zum Thema:

**Riesen-Hostel an der Rudi-Dutschke-Str. Ecke Lindenstr. in Kreuzberg –
Überfordert dieses Hostel den Kiez?**

und **Antwort** vom 20. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Timur Husein (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25440

vom 5. März 2026

über Riesen-Hostel an der Rudi-Dutschke-Str. Ecke Lindenstr. in Kreuzberg – Überfordert dieses Hostel den Kiez?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Laut Medienberichten plant die Firma a&o nach eigenen Angaben bis Ende 2027 den Bau des größten Hostel Europas an der Rudi-Dutschke-Straße in Kreuzberg mit rund 2.500 Betten.

Frage 1:

Welche Behörde ist für welche Genehmigung in Bezug auf dieses Projekt zuständig (bitte einzeln auflisten)?

Antwort zu 1:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt

Die baurechtliche Genehmigung obliegt der Bau- und Wohnungsaufsicht des Stadtentwicklungsamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.“

Frage 2:

Wie wurde geprüft, ob die Nutzungsintensität mit der städtebaulichen Eigenart des Kiezes vereinbar ist?

Antwort zu 2:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Der Begriff ‚Kiez‘ ist planungsrechtlich nicht definiert. Im Sachzusammenhang gehen wir davon aus, dass die Frage auf das geltende Planungsrecht in dem Gebiet, in dem sich das Vorhaben befindet, abzielt. Die beabsichtigte Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-150m, festgesetzt am 22.07.2003. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Mischgebiet und Gebäudekörperausweisungen fest.

Das Plangebiet wird unterteilt in die Mischgebiete MI, MI 1 & MI 2. Für diese Mischgebietsausweisungen werden in den textlichen Festsetzungen gesonderte Nutzungseinschränkungen formuliert:

MI, MI 1 & MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 1 Ausschluss von Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Gem. textl. Festsetzung Nr. 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben & Tankstellen.

MI 1: Gem. textl. Festsetzung Nr. 3 sind im MI 1 Wohngebäude unzulässig.

MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 4 sind im MI 2 Geschäfts- & Bürogebäude nicht zulässig.

Zur Erläuterung, das MI 1 umfasst die Flächen entlang der Rudi-Dutschke-Straße und Markgrafenstraße, das MI 2 die Flächen im Blockinnenbereich, das MI die Flächen entlang der Lindenstraße.

Das Mischgebiet des Bebauungsplanes VI-150m ist eingebettet in Kerngebiete.

Städtebaulich ergeben sich durch das Vorhaben keine Auswirkungen, da es sich lediglich um eine Umnutzung handelt. Im Innenhof erfährt das Gebäude eine Erweiterung durch einen sog. Frühstückspavillon, der zudem als Verbinder zwischen den Gebäudeteilen und dem Lärmschutz dient.“

Frage 3:

Welche Verkehrsuntersuchungen liegen vor, um die zusätzlichen Besucherströme eines 2.500-Betten-Hostels zu bewerten?

Antwort zu 3:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-150m, festgesetzt am 22.07.2003. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Mischgebiet und Gebäudekörperausweisungen fest.

Zulässig sind im Mischgebiet gem. § 7 BauNVO 1990:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Das Plangebiet wird unterteilt in die Mischgebiete MI, MI 1 & MI 2. Für diese Mischgebietsausweisungen werden in den textlichen Festsetzungen gesonderte Nutzungseinschränkungen formuliert:

- MI, MI 1 & MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 1 Ausschluss von Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.
 Gem. textl. Festsetzung Nr. 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben & Tankstellen.
- MI 1: Gem. textl. Festsetzung Nr. 3 sind im MI 1 Wohngebäude unzulässig.
- MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 4 sind im MI 2 Geschäfts- & Bürogebäude nicht zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle zum Zeitpunkt der Aufstellung rechtlich geforderten Gutachten und Untersuchungen durchgeführt. Die Eigentümer*Innen der Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplanes haben den Anspruch, die nach BauNVO zulässigen Nutzungen innerhalb eines Plangebietes umzusetzen. Über die Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren hinaus ergibt sich kein zwingender Anspruch auf zusätzliche Gutachten, wenn ein Vorhaben zulässig ist.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr, ein gut ausgebautes Straßennetz und großzügige Gehwegbreiten, hat sich im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens kein Anhaltspunkt ergeben, zusätzliche Verkehrsgutachten zu fordern.

Ebenfalls ist eine Tiefgarage vorhanden, sodass auch der motorisierte Individualverkehr keinen zusätzlichen Parkbedarf erzeugt. Für die An- & Abreise mit Reisebussen soll zudem eine Haltezone im Seitenstreifenbereich der Rudi-Dutschke-Straße beantragt werden. Hier befinden sich derzeit PKW-Stellplätze.“

Frage 4:

Wie wird sichergestellt, dass die Erschließung (Gehwege, ÖPNV-Haltestellen, Kreuzungen) die erwarteten An- und Abreisen bewältigen kann?

Antwort zu 4:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Die Erschließung des Gebiets wird durch eine bereits bestehende, gut ausgebaute Infrastruktur sichergestellt. Der öffentliche Personennahverkehr ist mit der U6 sowie den Buslinien M29, 248 & N42 gut angebunden und ermöglicht eine komfortable An- und Abreise der Gäste. Zudem sind ausreichend Gehwege vorhanden, die eine sichere Fußgängerführung gewährleisten. Die Verkehrsführung, einschließlich der Kreuzungen, wurde so geplant, dass sie die zu erwartenden An- und Abreisewellen problemlos bewältigen kann.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Lindenstraße, so dass der schmalere Gehweg in der Rudi-Dutschke-Straße nicht durch wartende Besuchergruppen blockiert wird.“

Frage 5:

Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um nächtliche Lärmbelastungen durch ankommende und abreisende Gäste zu minimieren?

Antwort zu 5:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) gilt die Nachtruhe von 22:00 bis 06:00 Uhr. In diesem Zeitraum ist jeglicher Lärm untersagt, der geeignet ist, Nachbarn oder Anwohner erheblich zu stören, was auch für Hotels und deren Gäste (z.B. laute Gespräche, Musik) gilt. Weitere Einschränkungen würden zur Redundanz führen. Die Betreiber*Innen von Betrieben innerhalb eines Mischgebiets sind eigenständig für die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm verantwortlich. An- und Abreiseverkehr findet in der Regel außerhalb der Nachtruhe statt.“

Frage 6:

Wie wurde die Belastung für die Anwohner im Hinterhof der Rudi-Dutschke-Straße berücksichtigt?

Antwort zu 6:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) gilt die Nachtruhe von 22:00 bis 06:00 Uhr. In diesem Zeitraum ist jeglicher Lärm untersagt, der geeignet ist, Nachbarn oder Anwohner erheblich zu stören, was auch für Hotels und deren Gäste (z.B. laute Gespräche, Musik) gilt. Weitere Einschränkungen würden zur Redundanz führen. Die Betreiber*Innen von Betrieben innerhalb eines Mischgebiets sind eigenständig für die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm verantwortlich.

Die beantragte Nutzung sieht keine Bespielung der Außenflächen im Hinterhof vor. Der sog. Frühstückspavillon dient auch als Verbinder zwischen den Gebäudeteilen, so dass auch hier nicht von einer zusätzlichen Lärmbelastung im Innenhofbereich ausgegangen werden kann.“

Frage 7:

Welche Lärmgutachten wurden für den Betrieb eines Hostels dieser Größe eingeholt?

Antwort zu 7:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Aus planungsrechtlicher Perspektive ergibt sich für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Hostels keine Notwendigkeit, ein gesondertes Lärmgutachten einzuholen. Eine solche Untersuchung ist im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung nicht erforderlich, da sich das Vorhaben in einem Mischgebiet befindet und die dort geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bereits eine höhere Geräuschkulisse als bspw. in einem allgemeinen Wohngebiet zulassen. Die Betreiber*Innen von Betrieben innerhalb eines Mischgebiets sind eigenständig für die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm verantwortlich.“

Frage 8:

Wie wird verhindert, dass der 24-Stunden-Betrieb zu unzumutbaren Störungen im Wohnumfeld führt?

Antwort zu 8:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) gilt die Nachtruhe von 22:00 bis 06:00 Uhr. In diesem Zeitraum ist jeglicher Lärm untersagt, der geeignet ist, Nachbarn oder Anwohner erheblich zu stören, was auch für Hotels und deren Gäste (z.B. laute Gespräche, Musik) gilt. Weitere Einschränkungen würden zur Redundanz führen.

Gem. Betriebsbeschreibung findet der Betrieb des Hostels lediglich im Gebäudeinneren statt Die Ver- und Entsorgung des Beherbergungsbetriebes findet lt. Betriebsbeschreibung im Zeitraum von 7-16 Uhr, 3x wöchentlich über den Straßenraum statt.“

Frage 9:

Welche Auflagen sind vorgesehen, um nächtliche Außenaktivitäten zu begrenzen?

Antwort zu 9:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) gilt die Nachtruhe von 22:00 bis 06:00 Uhr. In diesem Zeitraum ist jeglicher Lärm untersagt, der geeignet ist, Nachbarn oder Anwohner erheblich zu stören, was auch für Hotels und deren Gäste (z.B. laute Gespräche, Musik) gilt. Weitere Einschränkungen würden zur Redundanz führen.

Gem. Betriebsbeschreibung findet der Betrieb des Hostels lediglich im Gebäudeinneren statt.“

Frage 10:

Wie wurde geprüft, ob die soziale Infrastruktur (z.B. medizinische Versorgung) durch die hohe Fluktuation belastet wird?

Antwort zu 10:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Diese Prüfung ist nicht Bestandteil des planungsrechtlichen Prüfauftrages im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.“

Frage 11:

Welche Abwägung fand statt zwischen touristischer Nutzung und dem Bedarf an Wohnraum im innerstädtischen Bereich?

Antwort zu 11:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-150m, festgesetzt am 22.07.2003. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Mischgebiet und Gebäudekörperausweisungen fest.

Zulässig sind im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Das Plangebiet wird unterteilt in die Mischgebiete MI, MI 1 & MI 2. Für diese Mischgebietsausweisungen werden in den textlichen Festsetzungen gesonderte Nutzungseinschränkungen formuliert:

MI, MI 1 & MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 1 Ausschluss von Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Gem. textl. Festsetzung Nr. 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben & Tankstellen.

MI 1: Gem. textl. Festsetzung Nr. 3 sind im MI 1 Wohngebäude unzulässig.

MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 4 sind im MI 2 Geschäfts- & Bürogebäude nicht zulässig.

Nach laufender Rechtsprechung soll sich in einem Mischgebiet ein Nutzungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe von zirka 40/60 bzw. 60/40 entstehen. Derzeit entspricht das Mischungsverhältnis 19/81, da sich auch in den Bereich, in dem laut Bebauungsplan keine Bürogebäude zulässig sind, gewerbliche Nutzungen eingeschlichen haben. Es liegt demnach eine überhöhte Flächenzuweisung für Gewerbe vor. Vor diesem Hintergrund haben sich die Eigentümer*innen dazu entschieden, den Bereich des Projektes, der im o.g. MI 1 (Wohnen unzulässig) liegt und in Teilflächen des MI einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu etablieren. In den verbleibenden Flächen entlang der Lindenstraße und zur südlich gelegenen Promenade werden die Bürogebäude zu Wohngebäuden umgenutzt, hierzu läuft aktuell ein Baugenehmigungsverfahren. Nach Abschluss beider Maßnahmen wird das Mischungsverhältnis in dem Mischgebiet bei den juristisch geforderten 40/60 Wohnen/Gewerbliche Nutzungen liegen.“

Frage 12:

Wurde untersucht, ob eine kleinteiligere Nutzung (z.B. gemischte Gewerbe-/Wohnnutzung) städtebaulich verträglicher wäre?

Antwort zu 12:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-150m, festgesetzt am 22.07.2003. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Mischgebiet und Gebäudekörperausweisungen fest.

Zulässig sind im Mischgebiet gem. § 7 BauNVO 1990:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Das Plangebiet wird unterteilt in die Mischgebiete MI, MI 1 & MI 2. Für diese Mischgebietsausweisungen werden in den textlichen Festsetzungen gesonderte Nutzungseinschränkungen formuliert:

MI, MI 1 & MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 1 Ausschluss von Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.
 Gem. textl. Festsetzung Nr. 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben & Tankstellen.

- MI 1: Gem. textl. Festsetzung Nr. 3 sind im MI 1 Wohngebäude unzulässig.
MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 4 sind im MI 2 Geschäfts- & Bürogebäude nicht zulässig.

Das aktuelle Umnutzungsprojekt für die Gebäude entlang der Rudi-Dutschke-Straße und Lindenstraße verfolgt seitens der Verkäufer*innen und neuen Eigentümer*innen die Zielsetzung im Rahmen des geltenden Planungsrechtes die aufgrund der schwierigen Marktsituation für Büroimmobilien leerstehenden Bürogebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Nach laufender Rechtsprechung soll sich in einem Mischgebiet ein Nutzungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe von zirka 40/60 bzw. 60/40 entstehen. Derzeit entspricht das Mischungsverhältnis 19/81, da sich auch in den Bereich, in dem laut Bebauungsplan keine Bürogebäude zulässig sind, gewerbliche Nutzungen eingeschlichen haben. Es liegt demnach eine überhöhte Flächenzuweisung für Gewerbe vor. Vor diesem Hintergrund haben sich die Eigentümer*innen dazu entschieden, den Bereich des Projektes, der im o.g. MI 1 (Wohnen unzulässig) liegt und in Teilflächen des MI einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu etablieren. In den verbleibenden Flächen entlang der Lindenstraße und zur südlich gelegenen Promenade werden die Bürogebäude zu Wohngebäuden umgenutzt, hierzu läuft aktuell ein Baugenehmigungsverfahren. Nach Abschluss beider Maßnahmen wird das Mischungsverhältnis in dem Mischgebiet bei den juristisch geforderten 40/60 Wohnen/Gewerbliche Nutzungen liegen.

Darüberhinausgehend obliegt es nicht der Behörde, in die Entscheidungen der Eigentümer*innen zum Nutzungsmix innerhalb der Gebäude einzugreifen.“

Frage 13:

Welche Pläne zur Nutzung gab es vor dem Plan ein Hostel zu bauen und warum wurden diese verworfen?

Antwort zu 13:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Das Objekt Rudi-Dutschke-Straße / Lindenstraße steht seit einigen Jahren überwiegend leer. Außer Wohnen oder Hotel- / Hostel-Nutzung gab es keine an das Bezirksamt herangetragenen Vermarktungsideen. Die Umnutzung in ein reines Wohngebäude war wie unter Frage 11 & 12 erläutert planungsrechtlich nicht zulässig. Daher verfolgten die Eigentümer*innen die Aufteilung der Nutzung innerhalb des planungsrechtlich zulässigen.“

Frage 14:

Auf welcher planungsrechtlichen Grundlage (Bebauungsplan, § 34 BauGB) wurde die Genehmigung erteilt?

Antwort zu 14:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-150m, festgesetzt am 22.07.2003. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Mischgebiet und

Gebäudekörperausweisungen fest. Das Plangebiet wird unterteilt in die Mischgebiete MI, MI 1 & MI 2. Für diese Mischgebietsausweisungen werden in den textlichen Festsetzungen gesonderte Nutzungseinschränkungen formuliert:

- MI, MI 1 & MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 1 Ausschluss von Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.
 Gem. textl. Festsetzung Nr. 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben & Tankstellen.
- MI 1: Gem. textl. Festsetzung Nr. 3 sind im MI 1 Wohngebäude unzulässig.
- MI 2: Gem. textl. Festsetzung Nr. 4 sind im MI 2 Geschäfts- & Bürogebäude nicht zulässig.

Das Hotel-Vorhaben liegt überwiegend in dem Bereich des Mischgebiets in dem gem. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebäude ausgeschlossen sind.“

Frage 15:

Welche Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 BauGB wurden beantragt oder gewährt?

Antwort zu 15:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Stadtplanung

Es wurde eine bauliche Erweiterung beantragt ‚Frühstückspavillon‘, durch welche die Baugrenzen des o.g. Bebauungsplanes im Innenhof überschritten werden. Die Antragstellerin begründet die Abweichung unter anderem aus dem beabsichtigten Nutzungskonzept. Die derzeit leerstehenden Bürogebäude können somit einer neuen Nutzung zugeführt werden, welche den Zielen des Nutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung entgegenkommen. Zudem wird die Abweichung durch eine Vielzahl von Maßnahmen flankiert, welche die ökologische Qualität des Innenhofes im Vergleich zur derzeitigen Gestaltung verbessern.

Zur bisherigen Gestaltung des Innenhofes:

Der gesamte Innenhof des Bauteil G und H in dem sich die beabsichtigte Hotelnutzung befindet liegt auf der betonierten Tiefgarage mit einem Aufbau von ca. 40 cm Erdreich oberhalb Tiefgaragendecke. Ca. 20% der Fläche ist mit Gehwegen und Fluchtwegen gepflastert. Ca. 80% der Fläche ist mit Gräsern, Bodendeckern und 4 Bäumen begrünt, von denen bei Projektvorstellung bereits 3 Bäume abgestorben waren.

Darüber hinaus sind keinerlei Fassadenbegrünungen oder Retentionsflächen vorhanden. Aktuell wird die gesamte Fläche in den öffentlichen Kanal unter der Rudi-Dutschke-Straße entwässert.

Im Rahmen der Beantragung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze durch den sog. Frühstückspavillon wurden durch die Eigentümer*innen und die durch sie beauftragten Planer*innen eine Reihe von Vorschlägen erarbeitet, um die ökologische und klimatische Qualität des Innenhofbereichs trotz der geplanten höheren Überbauung zu verbessern. So wird das Flachdach des geplanten Frühstücksraums als Retentionsdach mit einem Einstauvolumen von ca. 55 l/m² bei einer Gesamtfläche von ca. 695 m² errichtet. Als Begrünung ist eine Langgraswiese mit zusätzlicher Buschvegetation aus Hippophae rhamnoides vorgesehen.

Die verbleibende Freifläche wird im Bereich der brandschutztechnisch erforderlichen Fluchtwege als Retentionsebene mit einem Einstauvolumen von ca. 55 l/m² ausgebildet, dabei werden die erforderlichen Fluchtwege mit einem wasserdurchlässigem Pflaster befestigt. Die verbleibenden Vegetationsflächen werden begrünt und mit Gräsern und Bodendeckern bepflanzt. Innerhalb des Frühstückspavillons wird zur Belichtung ein kleiner Innenhof mit Pflanztrog mit 150 cm Substrataufbau für einen Baum umgesetzt. Hinzu kommt in der Innenhoffläche ein Hochbeet mit einem Substrataufbau von ca. 180 cm, das mit 2 Bäumen bepflanzt wird.

Des Weiteren sind die Ausführung einer durchgehenden geschlossenen Hecke zum angrenzenden Nachbargrundstück mit einer Höhe von 180 cm und diverse Pflanzkübel mit ca. 150 cm Substrataufschüttung, sowohl auf der Dachfläche des geplanten Erweiterungsbaus Frühstücksraum, wie auch auf der verbleibenden Freifläche auf der Tiefgaragendecke vorgesehen. Die Fassadenflächen Bauteil G und H in Richtung Innenhof erhalten eine Fassadenbegrünung mit einer Gesamtfläche von ca. 197 m².

Im Tiefgaragenbereich wird die Grube der ehemaligen Doppelparker als Regenrückhaltebecken im Bauteil G umgebaut. Die Retentionsflächen entwässern über Drosselklappen in das neu geschaffene Regenrückhaltebecken. Mittels Pumpe werden sowohl die Fassadenbegrünung, wie auch die neu zu pflanzenden Bäume über das gesammelte Regenwasser versorgt. Die geplanten Maßnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation im Innenhof Bauteil G und H bei der Bewertung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte.

Der Innenhof erfährt durch die geplante Baumaßnahme eine Aufwertung gegenüber der aktuellen Bestandssituation. Die im Rahmen der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ermöglichte Gesamtgeschossfläche entspricht zukünftig der bereits durch den Bebauungsplan planungsrechtlich möglichen, da diese durch die bestehenden Gebäude noch nicht ausgenutzt wurde.“

Frage 16:

Wie wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt?

Antwort zu 16:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01. Dezember 1997 bis einschließlich 6. Januar 1998. Am 3. Dezember 1997 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Planänderungen ergaben sich keine.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 10. Februar 1998 bis einschließlich 20. März 1998 durchgeführt. Die erforderlichen Änderungen wurden in den Plan aufgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23. November 1998 bis einschließlich 23. Dezember 1998 durchgeführt. Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine Planänderungen.

Am 22. Mai 2001 wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr.2 BauGB den von den Änderungen betroffenen Bürgern und gemäß § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB den berührten Trägern öffentliche Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Planänderungen ergaben sich nicht.

Am 6. August 2001 wurde der Planentwurf im Hinblick auf Bauvorhaben an der Lindenstraße geändert. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde im Zeitraum vom 10. September 2001 bis einschließlich 10. Oktober 2001 durchgeführt.“

Berlin, den 20.03.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen