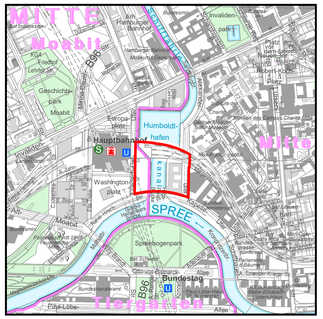
Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den Kerngebieten H1 und H6 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2. In den Kerngebieten H1 und H6 sind Tankstellen nicht zulässig.

1.3. In den Kerngebieten H1 und H6 sind Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. In den Kerngebieten H1 und H6 wird für die Unterkante der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses eine Höhe von 38,7 m über NHN als Mindestmaß festgesetzt.

2.2. In den Kerngebieten H1 und H6 sind die festgesetzten Arkaden bis zu einer Höhe von mindestens 38,7 m über NHN auszubilden.

2.3. In den Kerngebieten H1 und H6 können ausnahmsweise Dachaufbauten für Treppenhäuser und technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 1,7 m über der zulässigen Oberkante von 62,2 m bzw. 65,7 m über NHN zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Die Dachaufbauten sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes bei Einhaltung des Winkels bis 60° vollständig einzuhausen.

2.4. In den Kerngebieten H1 und H6 können im Einzelfall ausnahmsweise transparente Geländer bis zu einer Höhe von 1,1 m über der Gebäudeoberkante zugelassen werden sowie einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine und Ansaug- und Abluftrohre bis zu einer Höhe von 2,8 m über der zulässigen Oberkante von 62,2 m bzw. 65,7 m über NHN, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

2.5. Entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten B3 und B4 sowie B13 und B14 kann oberhalb von 38,9 m über NHN ein Vortreten von Balkonen um bis zu 2,3 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6. In den Kerngebieten H1 und H6 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3. Unterbaubare und nichtunterbaubare Grundstücksflächen

3.1. Im Kerngebiet H6 sind die Baugrundstücke auch außerhalb der durch Baugrenzen umfassten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche in voller Tiefe und vollständig überbaubar.

3.2. Die Fläche F1, F2, F3, F4, F5, F1 ist unterhalb von 29,0 m über NHN von einer Bebauung freizuhalten (unterirdische in Aussicht genommene S-Bahn).

4. Weitere Arten der Nutzungen

4.1. Stellplätze und Garagen sind im Kerngebiet H1 nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen gemäß Nebenzeichnung 7 und im Kerngebiet H6 nur unterhalb von OK 35,4 m über NHN zulässig.

4.2. Auf der Fläche A1, A2, A3, A1 sind bauliche Anlagen für eine Fahrradstation zulässig.

4.3. Das innerhalb der Kerngebiete H1 und H6 anfallende Niederschlagswasser ist durch jeweils ein unterirdisches Rückhaltebecken zu speichern und gedrosselt in den Humboldthafen abzugeben. Es können auch andere Maßnahmen gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

5. Immissionsschutz

5.1. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl schwefelarm zulässig.

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 höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm entsprechen.

5.2. Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet H6 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum in Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Innenbereich entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten B1 bis B6, B7 bis B10 und B11 bis B16 gewandt sein.

6. Begrünungsfestsetzungen

6.1. In den Kerngebieten H1 und H6 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 70 % der Dachflächen intensiv und mit einer Substratschicht von mindestens 0,3 m zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.2. Dies gilt nicht für Dachaufbauten gemäß der textlichen Festsetzung 2.3, für technische Einrichtungen, Wege, Terrassen, Beleuchtungsflächen und Abstandsstreifen zur Gebäudekante, sofern in den Kerngebieten H1 und H6 ein Anteil von 30 % nicht begrünter Dachflächen nicht überschritten wird.

6.3. In den Kerngebieten H1 und H6 sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° auszubilden. 95 % der Dachflächen sind als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

7. Geh- und Fahrrechte

7.1. In den Kerngebieten H1 und H6 sind die Flächen G2 und G3 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.2. In den Kerngebieten H1 und H6 ist innerhalb der Flächen G1 und G4 jeweils eine Fläche in einer Breite von mindestens 2 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für eine Verbindung mit Anschluss an das Höhenniveau der Rahel-Hirsch-Straße bzw. des Kapelle-Ufers sowie jeweils an das Höhenniveau der öffentlichen Uferpromenaden zu belasten.

7.3. In den Kerngebieten H1 und H6 sind die Flächen G5 und G6 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Gestaltungsfestsetzungen

8.1. In den Kerngebieten H1 und H6 sind Werbeanlagen auf Dächern und an den zu den Straßenseiten der Rahel-Hirsch-Straße, des Kapelle-Ufers und des Friedrich-List-Ufers sowie an den zu den Wasserflächen des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals / des Humboldthafens zugewandten Fassaden unzulässig.

Dies gilt nicht für die festgesetzten Arkaden und das erste Vollgeschoss entlang der Straßenseite des Friedrich-List-Ufers sowie den Bereich des jeweiligen Haupteingangs am Kapelle-Ufer bzw. an der Rahel-Hirsch-Straße. Hier sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, wenn sie als Einzelbuchstaben und/oder –symbole ausgeführt werden und wenn die Höhe der Buchstaben der Schriftzüge und der Symbole insgesamt 0,60 m nicht überschreitet. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

8.2. In den Kerngebieten H1 und H6 sind Werbeanlagen an der zu der Straßenseite des Alexanderufers sowie an den zum Bahnviadukt zugewandten Fassaden nur an der Stätte der Leistung zulässig und als Einzelbuchstaben oder –symbole auszuführen. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive der Zwischenräume 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe der einzelnen Werbeanlage darf insgesamt maximal 0,60 m betragen. Dies gilt nicht für einzelne großformatige Logos oder Symbole, wenn sie als integraler Bestandteil der Fassade ausgebildet werden. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

8.3. In den Kerngebieten H1 und H6 sind reine Glasfassaden und die Verwendung von spiegelndem Glas unzulässig.

8.4. In den Kerngebieten H1 und H6 sind die Fassaden entlang der Uferpromenade so zu gestalten, dass im ersten Vollgeschoss die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstigen Außenwandöffnungen einen Anteil von 50 % der Außenwandflächen nicht unterschreitet.

9. Aufschiebend bedingte Festsetzung

Auf den Flächen westlich des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals und westlich des Humboldthafens ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Fertigstellung der S 21 (2. Bauabschnitt) unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

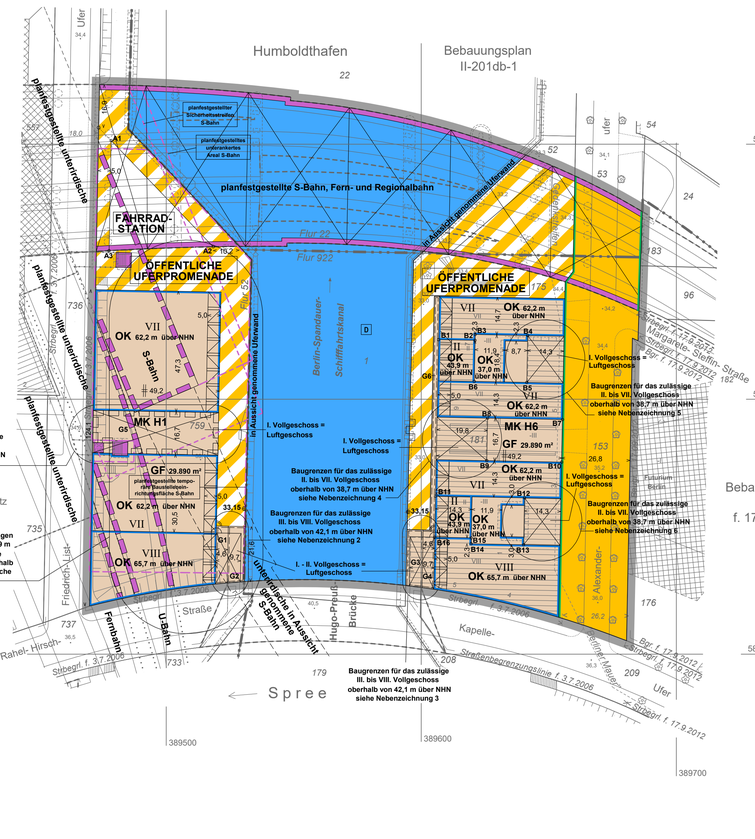
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Alexanderufer, Humboldthafen, 1857-59, nach Plänen von Peter Joseph Lenné von 1842 (hier: südlicher Teilabschnitt des Einmündungsbereiches/Hafenhals) in der Liste der Denkmale Berlins unter der OBJ-Dok-Nr. 09011294 eingetragen.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten außer Kraft.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Die Realisierung der mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich zulässigen Gebäude oberhalb, unterhalb oder angrenzend an planfestgestellte und noch zu realisierende Verkehrsanlagen setzt z. T. erheblichen konstruktiven Aufwand und Abstimmungen bzw. vertragliche Regelungen voraus. Die Funktionsfähigkeit und die Zugänglichkeit planfestgestellter Anlagen wie z. B. Treppenanlagen und Zugänge darf durch eine Über- oder Unterbauung nicht beeinträchtigt werden. Auf die Regelungen des Berliner Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.



Maßstab 1:1000 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000 Stand April 2026

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

II-201da

4. Bauliche Anlagen, die nach Art und Umfang geeignet sind, eine Gefährdung für die Trogbauwerke unterirdischer Bahnanlagen sowie für den Bahnviadukt oder die Hugo-Preuß-Brücke hervorzurufen, dürfen nur mit der Zustimmung der DBAG, der BVG bzw. dem zuständigen Träger der Brückenbaulast errichtet werden und die Bautätigkeit ist mit dem Betreiber der Bahnanlagen bzw. dem zuständigen Träger der Brückenbaulast abzustimmen.

5. Alle Maßnahmen, die im Gewässer oder an Land im 10 m-Bereich hinter der Uferwand oder mit festzustellender Auswirkung auf die Uferbefestigung geplant werden, sind im Vorfeld mit SenUMVK Abt. V im Zuge der Zustimmung abzustimmen. Dies gilt auch für bauzeitliche Konstruktionen und Bauzustände.

6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend von den Tunnelanlagen der Fernbahn, der U-Bahn und der S-Bahn auf die Anlagen oberhalb der unterirdischen Bahnanlagen auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im MK H1 hingewiesen.

Nebenzeichnung 1



Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Nebenzeichnung 2



Baugrenzen für das zulässige III. bis VIII. Vollgeschoss oberhalb von 42,1 m über NHN

Nebenzeichnung 3



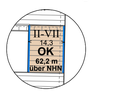
Baugrenzen für das zulässige III. bis VIII. Vollgeschoss oberhalb von 42,1 m über NHN

Nebenzeichnung 4



Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Nebenzeichnung 5



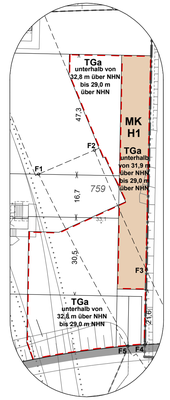
Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Nebenzeichnung 6



Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Nebenzeichnung 7



Art der Nutzung und Flächen für Tiefgaragen unterhalb von 32,8 m über NHN bzw. 31,9 m über NHN bis 29,0 m über NHN sowie unterirdische von einer Bebauung unterhalb von 29,0 m über NHN freizuhaltende Fläche

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans II-201da, festgesetzt am 28.07.2026, übereinstimmt.

Berlin, den 24.09.2026
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Kataster und Vermessung

Thiele

Im Auftrag

Bebauungsplan II-201da

für das Gelände zwischen
Alexanderufer, Kapelle-Ufer, Hugo-Preuß-Brücke, Rahel-Hirsch-Straße, Friedrich-List-Ufer und Stadtbahn sowie für Abschnitte der Stadtbahn und des Alexanderufers im Bezirk Mitte, Ortsteile Mitte und Moabit

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 WE

Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. (0,5)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5 bis 0,7)

Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²

Baumassenzahl z.B. 3,5
Baumasse BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T

oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen Sträuchern sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL

Sichtfläche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für schmale Fläche

Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse SGa 1

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Erhaltung von Bäumen Sträuchern sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gem.anl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Bauliefereinrichtungsfläche S-Bahn
Sicherheitsstreifen S-Bahn
unterirdisches Anlad S-Bahn
hochliegende Bahnanlage
unterirdische Bahnanlage
Bahnanlage
Straßenbahn BVG

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Dachform
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
Straßenbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 45/6
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Böschung, Bruchkante
Straßenbegrenzungslinie
Straßenfläche
Straßenfläche
Straßenfläche

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bearbeitungsstand vom: 20.04.2026

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
für die Abteilung III Abteilung II
Stadtentwicklungsamt Mitte
Fachbereich Kataster und Vermessung

Willamowski *Junge*
Fachbereichsleitung Abteilungsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 26.10.2012 wurde in der Zeit vom 29.10.2012 bis einschließlich 29.11.2012 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 11.07.2024 wurde in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 12.11.2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 13.05.2026
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

Junge
Abteilungsleitung

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 02.07.2026 erhalten.

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 28.07.2026
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Christian Gaebler
Senator

Die Verordnung ist am 05.08.2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 780 verkündet worden.