

Begründung zum Bebauungsplan IX-55-3

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf
für das Gelände zwischen der Forckenbeckstraße, der Bundesautobahn (BAB) 100, der
Mecklenburgischen Straße und dem Kleingartengelände
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**zum Festsetzungsbeschluss durch die Bezirksverordnetenversammlung
nach § 6 Abs. 3 AGBauGB**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil	5
I	Planungsgegenstand	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
II	Ausgangssituation	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets	7
II.1.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	7
II.1.2	Eigentumsverhältnisse	7
II.1.3	Verkehrserschließung.....	7
II.1.4	Technische Infrastruktur	8
II.1.5	Denkmalschutz	9
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	10
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	11
II.2.3	Stadtentwicklungspläne	11
II.2.4	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen	16
II.2.5	Bereichsentwicklungsplanung	19
II.2.6	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	20
II.2.7	Landschaftsprogramm.....	22
II.2.8	Geltendes Planungsrecht.....	23
II.2.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	24
II.2.10	Landschaftspläne	26
II.2.11	Baulasten / Grunddienstbarkeiten	26
II.2.12	Planfeststellungen / Bundesautobahn BAB 100.....	26
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	30
IV	Planinhalt	32

IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	32
IV.2	Baugebiete/Flächen für die Landwirtschaft	32
IV.2.1	Art der baulichen Nutzung	32
IV.2.2	Maß der baulichen Nutzung	41
IV.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	46
IV.3	Verkehrsflächen.....	47
IV.4	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	47
IV.5	Immissions- und Klimaschutz, Energie	49
IV.6	Sonstige Festsetzungen	50
IV.7	Hinweise	51
IV.8	Flächenbilanz	52
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	53
VI	Verfahren	55
VI.1	Verfahrensschritte zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans IX-55-3B	57
VI.2	Beschluss zur Qualifizierung und Weiterführung des Verfahrens unter der Bezeichnung IX-55-3	58
VI.3	Erneute Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).....	59
VI.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	60
VI.5	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	62
VI.6	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.....	63
VI.7	Beschluss zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB	64
VI.8	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB	64
VI.9	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	64
VI.10	Abwägungsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der erneuten, eingeschränkten Beteiligung	67
VI.11	Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.....	67
VI.12	Beschluss des Bezirksamts zur Überweisung der Drucksache an die BVV	67
VI.13	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung.....	67
VI.14	Bekanntmachung des Bebauungsplans IX-55-3 im Gesetz- und Verordnungsblatt....	67

VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	68
VIII	Auswirkungen der Planung	77
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	77
VIII.1.1	Überprüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	77
VIII.1.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt.....	77
VIII.1.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche	82
VIII.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	83
VIII.1.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Vermeidung von Emissionen	84
VIII.1.6	Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Erholung	85
VIII.1.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	86
VIII.1.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen.....	91
VIII.1.9	Artenschutzrechtliche Betrachtungen.....	92
VIII.1.10	Weitere umweltrelevante Auswirkungen	93
VIII.1.11	Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB93	
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	95
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	96
VIII.4	Auswirkungen auf den Verkehr	96
VIII.5	Weitere Auswirkungen	101
IX	Überleitungsvorschriften	101
B	Rechtsgrundlagen	102
C	Abkürzungsverzeichnis.....	103
D	Anhang	104

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 8. Oktober 2019 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren IX-55-3B, das im Jahr 2007 eingeleitet wurde, gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren und unter der Bezeichnung IX-55-3 weiterzuführen.

Der Anlass der Planung ergibt sich aus der Nutzungsaufgabe einer ehemaligen Zigarettenfabrik, die seit den 1960er Jahren den Gewerbestandort geprägt hat, sowie einer geplanten Neuordnung und Nachverdichtung der Flächen auf der Grundlage eines vorliegenden, in einem Werkstattverfahren entwickelten Nutzungs- und Baukonzepts. Das Nutzungs- und Baukonzept bildet die Grundlage für einen bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag. Zur Umsetzung wurden bereits Baugenehmigungen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts für Teile des Plangebiets sowie gemäß § 33 Abs. 3 BauGB erteilt. Die Abrissarbeiten sind bis auf ein Gebäude, das erhalten bleibt, durchgeführt worden und mit Baumaßnahmen wurde teilweise begonnen. Die ersten Gebäude stehen im Rohbau bzw. eins ist bereits fertiggestellt. Um das geplante Konzept unter Berücksichtigung der aktuellen gesamtstädtischen Planungsziele umsetzen zu können, ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 wächst die Berliner Wirtschaft. Um den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin weiter zu stärken, werden gemäß dem Leitbild des StEP Wirtschaft 2040 gewerbliche Bauflächen gesichert und entwickelt.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnete Ziele des Bebauungsplans IX-55-3 sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Sicherung und Nachverdichtung des bestehenden Gewerbestandorts.

Zur Umsetzung der aktualisierten Planungsziele des Masterplans ist es erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern. Dabei wird an der grundsätzlichen Ausrichtung der Gebietsentwicklung als Gewerbegebiet festgehalten. Es werden im Wesentlichen Änderungen an Art und Maß der Nutzung, an der zulässigen Bebauungstiefe sowie den überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen, da die seinerzeit getroffenen Festsetzungen von der Realisierung großer gewerblicher Produktionshallen ausgegangen sind, wofür heute kein Bedarf mehr besteht. Der Standort soll nunmehr durch die Errichtung mehrgeschossiger Gewerbehöfe einer neuen und zukunftsorientierten Gewerbenutzung zugeführt werden. Das Gewerbegebiet wird entsprechend den geänderten Planungszielen auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgestellt und unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Planungen - insbesondere der Stadtentwicklungsplanungen Wirtschaft und Zentren 2030, der privaten Belange und der bereits bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage -

gegliedert werden. Zudem werden ergänzende Festsetzungen u.a. zum Umweltschutz getroffen werden.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Gewerbegebiets Forckenbeckstraße. Der ca. 7,88 ha Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 umfasst die Grundstücke Forckenbeckstraße 86 / Mecklenburgische Straße 32 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Mitte und befindet sich im Ortsteil Schmargendorf.

Die Geltungsbereichsgrenze in der Forckenbeckstraße und der östliche Teil der Geltungsbereichsgrenze ist auch gleichzeitig Geltungsbereichsgrenze des festgesetzten Bebauungsplans IX-98 (festgesetzt am 16. September 1969). Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Osten an den Flurstücksgrenzen der angrenzenden Autobahn bzw. der privaten Grundstücke. Die südliche Geltungsbereichsgrenze an der Mecklenburgischen Straße ist auch Geltungsbereichsgrenze des am 25. Juni 1975 festgesetzten Bebauungsplans IX-121. Der südliche Teil der westlichen Geltungsbereichsgrenze schließt zudem an den am 26. September 1994 festgesetzten Bebauungsplan IX-55-2a an.

Das Gebiet ist durch den Baunutzungsplan sowie weitere Bebauungspläne bereits in den 1960er Jahren als beschränktes Arbeitsgebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt worden und ist Bestandteil der Senatskonzepte zur Sicherung von Gewerbeflächen (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB, siehe Abschnitt II.2.3.3). Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 ist der am 19. April 1963 festgesetzte Bebauungsplan IX-55 in Verbindung mit den Änderungen des am 17. März 1971 festgesetzten Bebauungsplanes IX-55-1 und des am 9. Juli 1971 festgesetzten Bebauungsplans IX-A (siehe Abschnitt II.2.8).

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet wurde durch die Bauten eines einzigen Gewerbe- und Industriebetriebs geprägt: Eine Zigarettenfabrik hatte hier seit Mitte der 1960iger Jahre einen Produktionsstandort. In den siebziger Jahren hat sie ihn noch in Richtung Westen durch die Erweiterung der Produktionshallen vergrößert. Seit 2004 wurde die Produktion an diesem Standort reduziert und Arbeitsplätze abgebaut. Ende 2011 wurde der Standort ganz aufgeben.

Die bislang vorhandenen zumeist großformatigen Gewerbebauten wurden weitgehend abgebrochen. Ein verbliebenes Bestandsgebäude ist mit Büros bzw. Räumen für freie Berufe sowie anderen Nutzungen belegt. Das Gelände tritt weitgehend als Baustelle in Erscheinung.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 liegt am östlichen Rand des Ortsteils Schmargendorf und weist eine sehr gute verkehrliche Anbindung auf. Westlich an das Plangebiet schließen sich Klein- und Erholungsgartenflächen sowie ein Wohngebiet an. Im Bereich nördlich der Forckenbeckstraße bestehen weitere gewerbliche Baugebiete, nordöstlich auch der Standort des stillgelegten Heizkraftwerks Wilmersdorf, der aber weiterhin als Energie-Standort genutzt und bestehen bleiben wird. Nordwestlich der Forckenbeckstraße befindet sich ein bedeutender Sportstandort, der u.a. ein Freibad, ein Eisstadion sowie Leichtathletik- und Tennisanlagen beherbergt. Südlich der Mecklenburgischen Straße schließen sich gemischte Nutzungen mit hohem Büro- und hohem Wohnanteil an. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bundesautobahn BAB 100.

Bis Anfang des 20. Jahrhunderts war der Geltungsbereich weitgehend ungenutzt bzw. gärtnerisch genutzt. Im südlichen Bereich an der Mecklenburgischen Straße ist jedoch bereits auf den Karten von 1910 (FIS-Broker, Karte um 1910) auch eine großflächige gewerbliche Nutzung (Lagerplatz) verzeichnet.

Beidseitig der Forckenbeckstraße siedelten sich großflächige Gewerbe-/Industriebetriebe an. Diese Baustrukturen prägten das Gebiet, auch wenn das Gelände nördlich der Forckenbeckstraße mittlerweile kleinteilig genutzt und vermietet wird.

II.1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-55-3 befinden sich – mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen - in privatem Eigentum.

II.1.3 Verkehrserschließung

Aus südlicher Richtung wird das Baugebiet durch die Mecklenburgische Straße, aus nördlicher Richtung durch die Forckenbeckstraße erschlossen. Die Forckenbeckstraße ist teilweise, die Mecklenburgische Straße vollständig ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gesichert.

Die Karte zum übergeordneten Straßennetz – Bestand (Stand Januar 2023) stellt die Mecklenburgische Straße als örtliche Straßenverbindung Stufe III und die Forckenbeckstraße als Ergänzungsstraße von besonderer Bedeutung dar. Die Anschlussstelle Schmargendorf der BAB 100 wird als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II eingeordnet.

Die Mecklenburgische Straße führt nach Nordosten über die Schmargendorfer Brücke bis zur Uhlandstraße, die direkt in die Innenstadt (City West) führt und in Richtung Südwesten in die Ortsteile Schmargendorf, Dahlem und Grunewald. Die Forckenbeckstraße bindet den nördlichen Teil des Geltungsbereiches verkehrlich an. Sie mündet in westlicher Richtung in den Hohenzollerndamm und den Ortsteil Grunewald, in östlicher Richtung mündet sie in Höhe des Heidelberger Platzes auf die Mecklenburgische Straße. Die Autobahn BAB 100, Anschlussstelle Schmargendorf verläuft entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Ein- und Ausfahrt Mecklenburgische Straße grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. In nordöstlicher Richtung in ca. 600 m Entfernung befindet sich die Ein- und Ausfahrt Detmolder Straße (BAB 100 Stadtring).

Der Geltungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr über das öffentliche Straßennetz gut angebunden.

Rad- und Gehwege sind entlang der Mecklenburgischen Straße beidseitig und entlang der Forckenbeckstraße beidseitig in östlicher Richtung und einseitig auf der nördlichen Straßenseite in westlicher Richtung vorhanden. In Nord-Süd-Richtung verläuft in der Verbindung Binger Straße – Mecklenburgische Straße - Barstraße eine Radverkehrsrouten des Ergänzungsnetzes. In Ost-West-Richtung übernimmt diese Funktion die Forckenbeckstraße bis in Höhe Davoser Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den U- und S-Bahnhof Heidelberger Platz in 500-600 m Entfernung (U3, S41, S42 und S46) und über die Bushaltestellen Mecklenburgische Str./Binger Straße und Rudolf-Mosse-Platz in ca. 250 m Entfernung gut. Der Busbetrieb ist durch eine neue Buslinie in der Forckenbeckstraße ergänzt worden. Die Mecklenburgische Straße gehört zum Vorrangnetz für Busstrecken.

II.1.4 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Mecklenburgische Straße und die Forckenbeckstraße vollständig mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Die Stromnetz Berlin GmbH hat zuletzt mit Schreiben vom 15. April 2025 u.a. mitgeteilt, dass sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Ob für die geplante Bebauung Kabelumlegungsarbeiten notwendig werden, ist noch nicht absehbar. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Mit Blick auf die Erfordernisse einer sicheren und leistungsfähigen Stromversorgung hält es die Stromnetz Berlin GmbH für erforderlich, das bestehende Umspannwerk „Forckenbeckstraße“ (Forckenbeckstraße 5) durch einen Neubau zu ersetzen. Die vorhandenen Umspannwerkskapazitäten werden im dem Plangebiet zugehörigen Versorgungsbereich perspektivisch nicht mehr ausreichen, um einen steigenden Leistungsbedarf abdecken zu können. Eine entsprechende Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 konnte jedoch aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in das Privateigentum und der bestehenden Baurechte nicht erfolgen.

Die Berliner Feuerwehr hat mit Schreiben vom 11. April 2023 u.a. mitgeteilt, dass Löschwasser-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige Löschwasserversorgung erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet sind.

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) haben mit Schreiben vom 12. April 2023 u.a. mitgeteilt, dass sich im Bereich des Bebauungsplangebiets Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB befinden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standorts bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. In den angrenzenden öffentlichen Straßen sind Trinkwasserleitungen vorhanden, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung stehen. In der Mecklenburgischen Straße liegt eine Trinkwasserhauptleitung, die für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung steht. Inwieweit durch die zusätzliche Bebauung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren mit konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträge) zu prüfen. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Für Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin gilt eine maximale Einleitmenge von 2 l/s*ha. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat mit Schreiben vom 27. März 2023 u.a. mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG befinden. Entlang der Forckenbeckstraße nördlich des Geltungsbereichs ist eine Fernwärmetrasse (Stahlrohre) mit den Nennweiten DN 250/200/300 in der Verkehrsfläche verlegt. Es ist beabsichtigt, eine Netzverstärkung mit den Nennweiten DN 400/300/500 durchzuführen.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG hat zuletzt mit Schreiben vom 04. März 2025 u.a. mitgeteilt, dass sich im räumlichen Bereich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar befinden.

Die BEW - Berliner Energie und Wärme GmbH - hat mit Stellungnahme vom 28.04.2025 mitgeteilt, dass entlang der Forckenbeckstraße Hauptversorgungsleitungen für die Fernwärme mit den Nennweiten DN 400/300/350 verlaufen. Der Vertrag zur Fernwärmeversorgung des betreffenden Grundstücks wurde rechtsverbindlich abgeschlossen.

II.1.5 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich folgende Denkmale:

Die Gebäude Forckenbeckstraße 3-6 sind als Denkmal Gesamtanlage / Kraftwerk Wilmersdorf BEWAG mit Beamtenhaus und Schaltheus, E-Werk & Verwaltungsgebäude eingetragen (Objektnr.: 09070277). Die denkmalgeschützten Gebäude werden auf 1910-1912 datiert.

Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt das in die Denkmalliste als Gesamtanlage eingetragene Denkmal Forckenbeckstraße 16-17, Obdachlosenunterkunft, Verwaltungsgebäude (Objektnr.: 09070278), datiert auf um 1893, Umbau 1931 und 1958.

Östlich des Geltungsbereiches liegen die in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale Mecklenburgische Straße 22 S-Bhf. Schmargendorf, datiert auf 1890 und 1930, das Gartendenkmal

Heidelberger Platz, datiert auf 1911-1913 und das Denkmal U-Bhf. Heidelberger Platz, Baudenkmal U-Bahnhof, datiert auf um 1913.

Im Süden befindet sich zudem das denkmalgeschützte ehemalige Waisenhaus des Mossestifts (Objektnr.: 9011513) in der Rudolf-Mosse- Straße 3/11, das Bau- und Gartendenkmal der das Gebiet dominierenden Autobahnüberbauung der Schlangenbader Straße sowie das Ensemble der Wohnanlage in der Binger Straße aus den 1920er Jahren im Sichtbereich des Bebauungsplangebiets.

Das Landesdenkmalamt hat mit Schreiben vom 17. April 2023 weiterhin mitgeteilt, dass keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt werden, dass sich keine bekannten archäologischen Fundstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden und das Gelände zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet gehört.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan IX-55-3 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294),
- dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441), in seiner Funktion als Raumordnungsplan.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans IX-55-3 sind insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

- Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels).
- Gemäß dem Grundsatz 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung) soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Gemäß dem Grundsatz 2.2 Gewerbeflächenentwicklung des LEP HR ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
- Gemäß den Zielen 2.13 Abs.1-3 und 2.14 LEP HR sind das Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie das Agglomerationsverbot für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zu beachten.

- Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 LEP HR) in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und große Spielräume zu Binnendifferenzierung bestehen.
- Zudem enthält der Flächennutzungsplan Berlin weitere als Ziele der Raumordnung gekennzeichnete Festlegungen. Gemäß dem Ziel 1.1 sind bestimmte städtische Zentren (Haupt- und Stadtteilzentren) zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Gemäß dem Ziel 1.2 sind die Netzstruktur und die Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen – hier Mecklenburgische Straße – zu erhalten und auszubauen).

Mit Schreiben vom 12. April 2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht erkennbar entgegen.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-55-3 gewerbliche Bauflächen dar.

Der Geltungsbereich liegt zudem im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Gemäß der textlichen Darstellung 2 (Immissionsschutzregelung) sind, soweit gewerbliche Bauflächen direkt an schutzbedürftige Flächen grenzen, in Bebauungsplänen die Baugebiete in sich nach Störungsgrad zu gliedern und/oder soweit erforderlich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz festzusetzen. Bei gleicher Schutzwirkung sollen Immissionsschutzanlagen baulicher Art Vorrang vor flächenintensiven Abstandsregelungen haben.

Die gewerbliche Nutzung, das Vorranggebiet Luftreinhaltung sowie die textliche Darstellung zum Immissionsschutz werden durch Festsetzungen zur Art der Nutzung (Gewerbegebiet, Gliederung nach dem Störgrad) sowie zum Immissionsschutz (Mindestanforderung an zu verwendende Brennstoffe, Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems), im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan IX-55-3 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

Mit Schreiben vom 06. April 2023 hat die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung mitgeteilt, dass zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und zur Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1 im Flächennutzungsplan) nichts vorzutragen ist.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat am 31. Mai 2011 beschlossen hat, ist Teil eines Prozesses zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er ist ressortübergreifend und prozessorientiert, der Hauptansatzpunkt liegt im Umbau bestehender Strukturen. Der StEP Klima definiert in den Handlungsfeldern Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen und Straßenbäume,

Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz einen Maßnahmenkatalog für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin. Der StEP Klima bildet einen Orientierungsrahmen und formuliert Abwägungs- und Steuerungsaufgaben.

Zur Vertiefung und Profilierung des Stadtentwicklungsplans Klima wurde der Stadtentwicklungsplan Klima Konkret 2016 erstellt. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich Bioklima aufgezeigt wird.

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima (2015) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Flächentyp „Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung“ zugeordnet. Die Thermische Situation wird in der Gesamtbewertung als weniger günstig eingestuft. Der Versiegelungsgrad wird mit 78% angegeben. Die Fläche wird der Kategorie „Kaltlufteinwirkungsbereich in Siedlungsräumen bzw. überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstrom in Grünflächen“ zugeordnet.

Folgende Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in den Planungshinweisen benannt:

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen,
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen,
- Schaffung von Pocket-Parks,
- Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo,
- Energetische Gebäudesanierung,
- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- Technische Gebäudekühlung.

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Dabei werden verschiedenen Stadtstruktur- und Flächentypen die relevanten Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen aus fünf Handlungsfeldern zugeordnet. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 entsprechen dem Stadtstruktur- und Flächentypen 7A „Gewerbe und Industrie“.

Folgende Maßnahmen sieht der StEP Klima 2.0 für diesen Typ in den verschiedenen Handlungsansätzen vor:

- *Mit kurzen Wegen das Klima schützen:* kompakt gestalten (Aufstocken, Anbau, Ersatzbauten), Vernetzen/Anbinden (breite und sichere Geh- und Radwege), Mobilität smart gestalten (Ladestationen, Sharing-Angebote), Umsteigen (zu Fuß, mit Rad, ÖPNV (Öffentlicher

Personennahverkehr), E-Mobilität), Energie effizient nutzen (Photovoltaik, grundstücksübergreifende Energieversorgungssysteme),

- *Bestand und Neubau blau-grün anpassen*: Durchlüften (Vernetzung Hof/Grünflächen), Verschatten (Baumpflanzung, Fassadenbegrünung), Begrünen (Fassaden- und Dachbegrünung, Entsiegelung), Verdunsten (Urban Wetlands), Klimakomfortplätze anlegen (begrünte Stadtplätze, Sonnenschutz, Wasserspiel, Brunnen), Rückstrahlen (helle Materialien (albedo) mit wenig Abwärme (SRI),
- *Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren/ Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen/ gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen*: Ausstattung klimaoptimieren (begrünte Laubengänge, Pergolen, anteilig offene Grünflächen), Bewässern (Speicher- und Bewässerungssystem), Zuführen (gezielte Versorgung von Kleingewässern mit (unbelastetem) Regenwasser), Regenwasser speichern (Baumrigolen, Wasserspeicherung auf dem Dach), Retentionsräume schaffen (Mulden/Senken), Starkregenabflüsse leiten (Notwasserweg) und Schützen (Schwellen, Erhöhung, Schächte, Anpassung Gefälle)

Stadtklimatische Ziele sowie weiterführenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag u.a. durch Regelungen zur Art und zum Maß der Nutzung, zur öffentlichen Durchwegung (kompakt, verdichtet, Stadt der kurzen Wege, Vernetzung), zur intensiven Dachbegrünung sowie zur Errichtung von Retentionsdächern werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Senat hat am 2. März 2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus.

Als Handlungs- und Themenschwerpunkte benennt der StEP MoVe 2030 u.a. die Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit, die Planung für die wachsende Stadt, ein funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr und die Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Hinsichtlich der Verbesserung des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit werden als Handlungserfordernisse u.a. die Anpassung an den Klimawandel, die Schaffung, Bewahrung und Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltqualität auf Straßen und Plätzen, die „Entrümpelung“ des öffentlichen Raums sowie der Abbau nicht mehr verwendeter oder zeitgemäßer Infrastrukturen (inklusive Parkplätze), die Schaffung sicherer und konfliktärmerer Verkehrsinfrastruktur benannt. Maßnahmenbereiche sind dementsprechend u.a. Maßnahmen zum Klimaschutz, die Umgestaltung von Straßenräumen anhand künftiger Anforderungen und Ziele für den öffentlichen Raum, Schaffung von Barrierefreiheit, die Verbesserung der Oberflächen auf Geh- und Radwegen

Hinsichtlich der Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt werden als Handlungserfordernisse u.a. eine integrierte Stadtentwicklungsplanung sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der Polyzentralität („Stadt der kurzen Wege“), ein Infrastrukturausbeziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Stadtquartieren, neuen Gewerbeentwicklungen und deren Anbindung an bezirkliche Zentren sowie Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten, die Sicherung der Innenschließung von neuen Stadtquartieren inklusive frühzeitige Einbeziehung von Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsbelangen in die Planung (Logistikflächen, Halte- und Wendemöglichkeiten, innovative Logistikkonzepte), Quartiersmobilitäts-management mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität

und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad benannt. Maßnahmenbereiche sind dementsprechend u.a. der Infrastrukturaus- beziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Wohngebieten und Gewerbegebieten sowie Stadtquartieren, Verkehrs- und Mobilitätskonzepte für Wohn- und Arbeitsquartiere (neu und Bestand) zur stärkeren Förderung des Umweltverbunds, Infrastrukturausbau Radverkehr inklusive Abstellanlagen auch in nachverdichteten Gebieten, Angebotsausweitungen im ÖPNV inklusive Busverkehr in neuen Wohnquartieren und in nachverdichteten Gebieten.

Hinsichtlich eines funktionierenden und stadtverträglichen Wirtschaftsverkehrs werden als Handlungserfordernisse u.a. die Vermeidung von Wirtschaftsverkehr bzw. die umwelt- und stadtverträgliche Abwicklung notwendiger Wirtschaftsverkehre benannt. Maßnahmenbereiche sind dementsprechend u.a. die Ausweisung und Sicherung von Flächen für den Wirtschaftsverkehr in der wachsenden Stadt, die Verringerung der Störung des öffentlichen Raums durch den Wirtschaftsverkehr (Anzahl der Ladevorgänge im Straßenraum), die Anbindung von Standorten der Wirtschaft an Straßen- und ÖPNV-Infrastruktur, die Entwicklung und der Einsatz neuer innerstädtischer Logistikkonzepte (City-Logistik-Hubs, Mikro- Depots) benannt.

Hinsichtlich der Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima werden als Handlungserfordernisse u.a. die Entlastung von Wohngebieten von unnötigen Kfz-Verkehren und die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds inklusive Erhalt und Ausbau der Infrastruktur und Ausbau und Attraktivitätssteigerung des ÖPNV-Angebotes benannt. Maßnahmenbereiche sind u.a. der Ausbau der E-Ladeinfrastruktur im öffentlichen und nicht-öffentlichen Raum, Lärmschutz entlang hochbelasteter Straßen und Schienenverkehrstrassen und organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehrsverdrängung in Wohngebiete („Schleichverkehre“) benannt.

Räumliche Handlungserfordernisse speziell in der inneren Stadt sind u.a. Maßnahmen zur Erhöhung der (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums, Sicherstellung der Barrierefreiheit (gilt gesamtstädtisch), Angebotsausweitungen im ÖPNV, Schaffung neuer Infrastrukturen des Rad- und Fußverkehrs, neue Angebote und weitere Ansätze zur Reduzierung der Verkehrsfolgen, Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Räumliche Handlungserfordernisse in der äußeren Stadt sind u.a. Infrastrukturergänzungen (vor allem Verkehrsmittel des Umweltverbunds), Angebotsausweitungen im Umweltverbund, neue Angebote und weitere Ansätze zur Reduzierung der Verkehrsfolgen und Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Die Ziele hinsichtlich den Sachthemen Verkehr und Mobilität werden im Bebauungsplan u.a. durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und eine Verkehrsuntersuchung mit einem Erschließungskonzept (siehe Abschnitt VIII.4) sowie weiterführende Regelungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der vom Berliner Senat am 3. September 2024 beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 mit integriertem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) konkretisiert den Flächennutzungsplan und befasst sich u.a. mit gewerblichen Flächenpotenzialen. Der

Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 ist Teil der Flächenkulisse des EpB-Gebiets Nr. 19, Forckenbeckstraße. Das EpB soll u.a. dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung tragen – vor allem der zunehmenden Verflechtung von Produktion und industrienahen Dienstleistungen, der Digitalisierung und der wachsenden Bedeutung urbaner Produktion. Der Entwicklungsaspekt des Konzepts spiegelt sich vor allem in der Abgrenzung der Nutzungen wider, die in EpB-Gebieten zulässig sind. Dazu zählen Betriebe aller Branchen, die zu Entwicklung, Fertigung und Wartung von Erzeugnissen des produzierenden Gewerbes beitragen (produktionsgeprägter Bereich). Im Einzelnen handelt es sich um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes, der Ver- und Entsorgung, des Großhandels und der Handelsvermittlung, des Transport-, Logistik- und Lagerwesens und um unternehmens- und produktionsgeprägte Dienstleistungsbetriebe.

Grundsätzlich nicht auf den Gebieten des Entwicklungskonzepts zulässig sein sollen Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ohne produzierenden Anteil, Beherbergungsbetriebe, Sportstätten, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungstätten. Rechenzentren sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040 werden im Bebauungsplan u.a. durch Regelungen zur Art und zum Maß der Nutzung sowie zur Gliederung des Gewerbegebiets (siehe Abschnitte IV.2.1 und IV.2.2) berücksichtigt.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der vom Berliner Senat am 13. Januar 2026 beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2040 enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

Gemäß dem StEP Zentren 2040 zielt die bauplanungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in erster Linie darauf, städtische Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Ziele sind zudem eine flächendeckende, wohnungsnah und verkehrsvermeidende Grundversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 9 BauGB) sowie die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Zentrale Versorgungsbereiche sind laut Bundesverwaltungsgericht „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (Urteile 4 C 7.07 von 2007 und 4 C 2.08 von 2009). Dieselbe Funktion können Nahversorgungszentren mit örtlich begrenztem Einzugsbereich haben. Voraussetzungen sind, dass sie den Zweck einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich erfüllen, ein gewisses städtebauliches Gewicht haben, das über diesen Einzugsbereich hinausgeht, und damit über ihren unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Dabei ist darauf zu achten, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen, soweit sie Einzelhandelsnutzungen betreffen, dem StEP Zentren entsprechen. Die darin enthaltenen Steuerungsgrundsätze sind zu beachten.

Im Verständnis des StEP Zentren 2040 sind die städtischen Zentren (Zentrumsbereichskerne, Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren) und die von den Bezirken festgelegten Nahversorgungszentren die zentralen Versorgungsbereiche.

Die Ziele des StEP Zentren 2040 werden im Bebauungsplan u.a. durch Regelungen zur Art und zum Maß der Nutzung sowie zur Gliederung des Gewerbegebiets (siehe Abschnitte IV.2.1 und IV.2.2) sowie weiterführende Regelungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich nach dem StEP Zentren 2040 die Ortsteilzentren Berliner Straße/Uhlandstraße (ca. 2 km entfernt), Breite Straße/Berkaer Straße (ca. 1,2 km entfernt) und westlicher Kurfürstendamm (ca. 2,1 km entfernt). Die nächstgelegenen Hauptzentren sind die Wilmersdorfer Straße (ca. 3 km) und die Schloßstraße (ca. 2,5 km). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst weist keine Festlegung auf.

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)

II.2.4.1 Luftreinhalteplanung

In Berlin wurden mit dem Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010, der auf der Grundlage einer Ursachenanalyse einen Katalog von Maßnahmen entwickelt hat, welche langfristig zur Verbesserung der Luftqualität und damit zur Einhaltung von Schadstoffgrenzwerten in Berlin führten. Für Bebauungspläne relevante Maßnahmen betreffen z. B. die Berücksichtigung stadtklimatologischer Aspekte bei der Standortwahl oder Nutzungsintensität. Zahlreiche Maßnahmen sind technischer oder organisatorischer Art (Fahrzeugbestand, Tempo 30 Zonen, etc.) und betreffen die Festsetzungen von Bebauungsplänen nur indirekt. Der Berliner Senat hat am 23. Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans 2018-2020 beschlossen. Dabei steht die schnellstmögliche Einhaltung des Jahresgrenzwerts für Stickstoffdioxid im Mittelpunkt der Maßnahmenkonzeption der zweiten Fortschreibung.

Die 2. Fortschreibung sieht zur Zielerreichung verschiedene Maßnahmenpakete, u. a. auch für den Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung vor. Dazu zählen:

Stadtklimatologie und Luftaustausch

Maßnahmenziel: Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch. Hierzu berücksichtigen zukünftige Planungen die Planungshinweise des Klimamodells. Es sollen keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen, die Vernetzung von Freiflächen soll verbessert, versiegelte, ungenutzte Flächen sollen entsiegelt und begrünt werden. Lässt sich eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen im Einzelfall nach Abwägung anderer Interessen nicht vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Umsetzung: Abwägung stadtklimatologischer Belange und Berücksichtigung bei Festsetzungen in Bauleitplänen.

Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten

Maßnahmenziel: Vermeidung von zusätzlichen Straßenabschnitten oder Belastungsschwerpunkten mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung.

Umsetzung: Entwicklung von Empfehlungen zum Erhalt breiter Straßenräume und Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten durch städtebauliche Veränderungen, Vorgaben zur Modellierung der Luftqualität und Berücksichtigung der Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung,

Untersuchung zur Wirkung von Belüftungsschneisen in Gebieten mit hoher Luftbelastung und schlechter Belüftung, Prüfung von verkehrlichen Maßnahmen und Anordnungen, Abwägung stadtklimatologischer Belange und Berücksichtigung bei Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Stadt der kurzen Wege

Maßnahmenziel: Reduktion des Verkehrsbedarfs, das heißt mehr Mobilität mit weniger motorisiertem Verkehr, Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung, Keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung.

Umsetzung: Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang von Schienenkorridoren, Entwicklung von Nachverdichtungsstrategien unter Berücksichtigung der Wirkungen auf die Lufthygiene, Stärkung der Nahversorgung und Sicherung der kleinteiligen Versorgung, Schaffung eines ausgewogenen wohnortnahen Arbeitsplatzangebots in allen Teilen der Stadt, unter anderem durch einen Abbau des strukturellen Arbeitsplatzdefizits in den östlichen Stadtteilen mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung durch räumliche Priorisierung der Wirtschafts- und Forschungsförderung, Integrierte Standortplanung bei Ansiedlung von Unternehmen mit erheblicher Verkehrserzeugung unter Berücksichtigung verkehrlicher Belastungen bei Neuansiedlungen unter Anwendung des „Leitfadens zur verkehrlichen Standortbeurteilung und Verkehrsfolgenabschätzung für verkehrsintensive Vorhaben“ (gemäß StEP Verkehr).

Ziele der Luftreinhaltung werden im Bebauungsplan u. a. durch Regelungen zur Art und zum Maß der Nutzung der Nutzung (kompakt, verdichtet, Stadt der kurzen Wege), zur intensiven Dachbegrünung, zur Errichtung von Retentionsdächern sowie die Beschränkung auf bestimmte Brennstoffe berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptbelastungsbereiche und außerhalb der festgelegten Umweltzone.

II.2.4.2 Lärminderungsplanung

Die Lärminderungsplanung wird auf der Grundlage der Umgebungslärmrichtlinie für Berlin bearbeitet. Im Schwerpunkt stehen hier die durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen; betrachtet wird aber auch Industrie- und Gewerbelärm. Ziel ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Hierzu werden strategische Lärmkarten zur Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm und darauf aufbauende Lärmaktionspläne erarbeitet.

Der Lärmaktionsplan 2008, der vom Berliner Senat am 20. Januar 2009 beschlossen wurde, enthält Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, die durch den Verkehrslärm entstehen. Er wurde seitdem für die Zeiträume 2013-2018 2019-2023 und 2024-2029 dreimal fortgeschrieben.

Bezüglich der Lärminderungsstrategien und -konzepte sind insbesondere der Konzeptbaustein Stadtentwicklung und die damit einhergehende Entwicklung geeigneter, lärmrobuster städtebaulicher Strukturen sowie zukünftige Mobilität für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von Bedeutung. Weiterhin verweist die 3. Fortschreibung für die Bebauungsplanung auf den von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlichten

„Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017), der auf einen vereinheitlichten Umgang mit der Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung abzielt und den Anforderungen angepasste Festsetzungsmöglichkeiten aufzeigt.

Als Beurteilungsgrundlage dienen strategische Lärmkarten zur Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Verkehrsimmissionen insbesondere durch die angrenzende Autobahn sowie die Mecklenburgische Straße ausgesetzt. Nach den Darstellungen des Umweltatlas Berlin und der darin enthaltenen strategischen Lärmkarten liegen die L_{DEN} Werte für den Straßenverkehrslärm tags (6.00 - 22.00 Uhr) von Osten nach Westen hin abnehmend bei zumeist ca. 50 bis 65 dB(A). Entlang der Autobahn sowie der Mecklenburgischen Straße sind höhere Werte bis zu 70 dB(A), vereinzelt auch darüber, dargestellt (Umweltatlas Berlin, Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht) Raster 2022). Erkennbar ist, dass für das Plangebiet der Abzweig Steglitz der Bundesautobahn A 100 und die weiteren Hauptstraßen die relevanten Lärmquellen sind. Die weiter nördlich im Bereich des Heidelberger Platzes verlaufende BAB A 100 und die parallel verlaufenden Bahngleise sind für die Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet keine maßgeblichen Lärmquellen. Im Plangebiet wurden Werte von 55 bis 69 dB(A) tags und 45 bis 64 dB(A) berechnet. Zu beachten ist, dass die Emissionen der Nebenstraßen in den Berechnungen nicht berücksichtigt wurden. Nach den Kartendarstellungen zu den Lärmquellen Straßenbahn- und U-Bahnverkehr, Eisenbahn-/S-Bahn-Verkehr sowie Gewerbe und Industrie wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von diesen nicht beeinträchtigt.

Von den gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Immissionen auf die westlich angrenzenden Kleingartenflächen sowie die südlich angrenzenden gemischten Nutzungen.

Die Strategische Lärmkarte L_N (Nacht-Index) IED-Anlagen (Kraftwerke) 2022 enthält Angaben für Flächen nordöstlich der Autobahn sowie der Forckenbeckstraße. Für diese Flächen werden Werte von > 60-69 dB(A) angegeben, die mit zunehmender Entfernung abnehmen, so dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung durch Emissionen dieser Flächen zu erwarten sind.

Aufgrund der gewerblich genutzten Flächen sowie der Auswertung der strategischen Lärmkarten ist davon auszugehen, dass immissionsschutzfachliche Belange berührt werden.

Die Ziele der Lärminderung werden durch schalltechnische Untersuchungen sowie eine Festsetzung zur Gliederung des Baugebiets nach dem Störgrad von Betrieben (Emissionskontingentierung) berücksichtigt.

II.2.4.3 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der Nahverkehrsplan (NVP) Berlin konkretisiert für ganz Berlin Standards, Anforderungen und Maßnahmen über Umfang und Qualität der Leistungen bei den Eisenbahnregional- und S-Bahn-Verkehren sowie bei U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Fähre. Der Nahverkehrsplan für 2019-2023 wurde vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen. Im ÖPNV-Bedarfsplan werden u. a. Aussagen zu Maßnahmen der Infrastrukturentwicklung getroffen.

Relevante Maßnahmen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Angebotsausdehnung im ÖPNV-Netz werden im Nahverkehrsplan 2019-2023 nicht benannt. Anhaltspunkte, dass die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan dem Nahverkehrsplan entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

II.2.4.4 Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm 2030 (SenMVKU)

In der Charta für das Berlin Stadtgrün werden Leitlinien und Ziele für die Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Berliner Stadtgrüns als Selbstverpflichtung des Landes Berlins aufgestellt und vereinbart. Zusammen mit der Charta wurde ein Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030 verabschiedet.

Das Handlungsprogramm enthält konkrete Projekte, Maßnahmen und Instrumente, um den in der Charta formulierten Herausforderungen zu begegnen und die gesteckten Ziele zu erreichen. U. a. soll privates Grün durch Anreizprogramme zur Aktivierung der Grünpotentiale auf privaten Flächen und der Einführung eines Freiflächengestaltungsplans zur Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung von Baugrundstücken vielfältiger gemacht werden und Kooperationen durch Kampagnen zur Förderung der Biologischen Vielfalt auf Privatflächen weiterentwickelt werden.

Die Leitlinien und Ziele des Handlungsprogramms werden durch Regelungen zur Dachbegrünung einschließlich der Errichtung von Retentionsdächern und zur zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan sowie ergänzend im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

II.2.4.5 BerlinStrategie 3.0

Die BerlinStrategie beinhaltet das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die Metropole Berlin. Die aktuelle BerlinStrategie 3.0 besteht aus den drei zentralen Teilen Qualitäten, Einzelstrategien und Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung.

Die acht Einzelstrategien behandeln die Themenkomplexe: Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung stärken (Strategie 1); mit Kunst, Kultur, Kreativität und Sport Kräfte freisetzen (Strategie 2); Bildung und Qualifizierung sichern gute Arbeit (Strategie 3); Die Vielfalt der Quartiere stärken (Strategie 4); Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen (Strategie 5); Die Weichen zur klimagerechten Metropole stellen (Strategie 6); Erreichbarkeit und stadtverträgliche Mobilität ausbauen (Strategie 7) und Zukunft gemeinsam gestalten (Strategie 8).

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die BerlinStrategie 3.0 u.a. durch Regelungen zur Sicherung und Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebiets unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Bebauung und Gliederung der Nutzung sowie umwelt- und klimarelevanter Belange (u.a. Immissionsschutz, Dachbegrünung, Retentionsflächen) sowie die Sicherung eines die Lage im Stadtraum berücksichtigenden Erschließungskonzepts.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in der BerlinStrategie 3.0 benannten neun Schwerpunkträume der Stadtentwicklung.

II.2.5 Bereichsentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf

gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes (Stand Oktober 2007) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 als Gewerbegebiet dargestellt.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (siehe nachfolgender Abschnitt) wurde als fachlicher Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit AV-BEP Nummer I.3) beschlossen.

Die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung werden u. a. durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets sowie zur Gliederung des Baugebiets (siehe Abschnitt IV.2.1) berücksichtigt.

II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.6.1 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 27. Mai 2021 das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept sowohl als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinn des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB als auch als fachlicher Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB i. V. m. AV-BEP Nummer I.3) beschlossen. Der Beschluss wurde am 23. Juli 2021 im Amtsblatt für Berlin öffentlich bekannt gemacht (ABl. Nr. 30 / 23. Juli 2021; S. 2547).

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK C-W) hat die Aussagen des damals zu Grunde liegenden StEP Zentren 2030 konkretisiert, legt zentrale Versorgungsbereiche fest, bildet eine wesentliche Grundlage zur systematischen Bewertung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Wesentliche Ziele sind die

- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren bzw. den zentralen Versorgungsbereichen,
- Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf,
- Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche,
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“),
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur,
- Schaffung von Investitionssicherheit,
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Über die Konkretisierung der bereits im Abschnitt II.2.3.4, StEP Zentren 2040 dargestellten Stadt- und Ortsteilzentren (u.a. Ortsteilzentrum Breite Straße / Berkaer Straße) legt das ZEK C-W im Umfeld des Plangebiets die Nahversorgungszentren Rüdeshheimer Platz (ca. 1,1 km entfernt) und Bundesplatz (ca. 1,7 km entfernt) sowie den Nahversorgungsstandort Blissestraße (ca. 1,2 km entfernt) fest. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der benannten Zentren.

Im ZEK C-W wird ausgeführt, dass die Sicherung und Stärkung einer möglichst engmaschigen Nahversorgung ein wichtiges Ziel des damals zu Grunde liegenden StEP Zentren 2030 und auch andere strategische Planungen wie der StEP Mobilität und Verkehr das Ziel verfolgen, dass die städtischen Zentren und entsprechend auch Nahversorgungseinrichtungen zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit

öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sein sollen. Die Nahversorgungsanteile (Anteil der Bevölkerung, die in einer Entfernung von fußläufig 10 Minuten zu einem Nahversorgungsbetrieb wohnt) im Bereich Schmargendorf werden als durchschnittlich bis gut bewertet. Eine fußläufige Erreichbarkeit entsprechender Angebote ist bis auf wenige Bereiche (u. a. im Bereich der Forckenbeckstraße) weitgehend gewährleistet.

Weiterhin wird ausgeführt, dass die Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/Genussmittel im Prognoseraum Schmargendorf rd. 71% beträgt, sodass Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Rein rechnerisch besteht somit Entwicklungspotenzial.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollen v. a. das Ortsteilzentrum Breite Straße/Berkaer Straße, das Nahversorgungszentrum Rüdesheimer Platz, der Nahversorgungsstandort Roseneck erhalten und gestärkt werden sowie bestehende Nahversorgungsangebote in den Wohnsiedlungsbereichen erhalten werden. Neuansiedlungen sollen zunächst ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und ansonsten nur an städtebaulich integrierten Standorten, die, im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation beitragen.

Zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben sind die im ZEK C-W benannten Steuerungsgrundsätze heranzuziehen.

Die Ziele des Bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts werden im Bebauungsplan u.a. durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur Gliederung des Baugebiets (siehe Abschnitt IV.2.1) sowie ergänzenden vertraglichen Regelungen zum Einzelhandel berücksichtigt.

II.2.6.2 Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (BAFOK)

Der Klimawandel erfordert Handeln auf unterschiedlichen Planungsebenen. Auch in Berlin führt der globale Klimawandel zu wachsenden Belastungen für verschiedene Bereiche der städtischen Infrastruktur und der Stadtgesellschaft. Insbesondere die Zunahme von Extremwetterereignissen wie beispielsweise andauernde Hitze- und Trockenperioden oder Starkniederschläge verdeutlicht auch die Vulnerabilität der Stadt. Auf gesamtstädtischer Ebene wurde hierzu mit den Stadtentwicklungsplänen (StEP) Klima (2011), Klima KONKRET (2016) reagiert und unter der Federführung des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung wurde 2016 mit der Konzeptstudie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Berlin (AFOK) ein sektoral ausgerichtetes Anpassungsprogramm entwickelt, das 2018 mit dem Berliner Energie und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030) vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wurde. Um das Konzept für die bezirklichen Handlungsfelder und Handlungserfordernisse anwendbar zu machen, wurde im September 2023 das bezirkliche Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Charlottenburg-Wilmersdorf (BAFOK) veröffentlicht. Damit wurde dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von 2019 Rechnung getragen, der den Klimanotstand erklärt und die Erarbeitung eines bezirklichen Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepts forderte (Drs. 1213/5).

Das Konzept enthält insbesondere Aussagen zu den Herausforderungen Hitze, Regenwasser – Gewässerbelastung – Überflutung und Gewässer/Kleingewässer. Es werden Ziele und Maßnahmen benannt, die unter den Leitthemen wassersensible Stadtentwicklung, hitzeangepasste

Stadtentwicklung und Klimaschutz subsummiert werden, ferner sind Aussagen zum Katastrophenschutz enthalten.

Die Ziele und Maßnahmen des bezirklichen Konzepts zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Charlottenburg-Wilmersdorf werden u.a. mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und der Verpflichtung Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sowie dem Entwässerungskonzept berücksichtigt.

II.2.7 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die nachfolgenden Ziele und Maßnahmen dargestellt.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist die Fläche als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dargestellt, in der als Ziele u. a. benannt sind:

- Erschließung von Freiflächen- und Erholungspotenzialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Die Teilpläne „Biotop- und Artenschutz“ und „Landschaftsbild“ stellen den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dar. Beim Biotop- und Artenschutz sind als für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevante Ziele und Maßnahmen benannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlichen hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Teilplan „Landschaftsbild“ werden insbesondere folgende Ziele und Maßnahmen benannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten (Dach- und Wandbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich sensibler Nutzungen).

Im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbe-/Industriefläche dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen sind in dieser Kategorie benannt:

- Sanierung von Altanlagen,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung Flächen sparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien bei Neuansiedlung,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Zudem ist der Geltungsbereich Teil des Vorsorgegebiets für Luftreinhaltung. Unmittelbar südöstlich der Mecklenburgischen Straße grenzt das Vorsorgegebiet Klimaschutz an das Plangebiet an. Im Vorranggebiet Luftreinhaltung sind als Anforderungen benannt:

- Emissionsminderung und
- Erhalt von Freiflächen, Erhöhung des Vegetationsanteils.

In der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Ausgleichssuchraums (Parkring). Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption benennt Räume, in denen erhöhter Handlungsbedarf in Sachen Natur und Landschaft besteht. Müssen negative Umweltauswirkungen kompensiert werden, bietet es sich an, hier geeignete Flächen zu sichern und Maßnahmen für den Ausgleich zu entwickeln.

Die nach dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung naturräumlich wirksamer Faktoren werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete nach dem Störgrad der Betriebe (Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen), zum Maß der Nutzung (flächensparende Nachverdichtung), zur Durchwegung, zur Dachbegrünung (Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie ergänzender vertraglicher Regelungen in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

II.2.8 Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren Vorhaben vor Festsetzung des Bebauungsplans IX-55-3 auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 galten bis zu seiner Festsetzung folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan IX-55:

Der Bebauungsplan IX-55 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 vom 19. April 1963 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1962, eine öffentliche Straße (nicht durchgeführte Neubauplanung) und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Tennishalle (ebenfalls nicht gebaut) sowie Teilflächen der Kolonie Kissingen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Im Gewerbegebiet setzt er u.a. die überbaubare Grundstücksfläche als flächenmäßige Ausweisung fest. Durch Überlagerungen

anderer Bebauungspläne gelten von dem Bebauungsplan IX-55 derzeit lediglich die Abgrenzung der Gewerbegebiete in den unveränderten Bereichen (s. u.), die Straßenverkehrsflächen und die Lage der Baugrenzen.

Bebauungsplan IX-55-1:

Der Textbebauungsplan IX-55-1 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 vom 17. März 1971 ersetzt einen Großteil der Festsetzungen des Bebauungsplans IX-55. Abweichend von diesem setzt er die Grundstücke Forckenbeckstraße 86 / Mecklenburgische Straße 32 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1968 fest. Außerdem hebt er die nach dem Bebauungsplan IX-55 vorgesehene öffentliche Straße und das Baugrundstück für den Gemeinbedarf auf und ordnet diese Flächen dem Gewerbegebiet zu. Im Gewerbegebiet werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 sowie maximal 3 zulässige Vollgeschosse und die offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Bebauungstiefe beträgt 30,0 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Baugrenzen beziehungsweise Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen. Diese Ausnahme ist durch Gerichtsentscheidung nicht mehr anwendbar.

Bebauungsplan IX-A:

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen u. a. für den Bebauungsplan IX-55 auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung BauNVO 1968 umgestellt.

Zusammenfassung

Das derzeit geltende Planungsrecht bestimmt sich somit zusammenfassend nach den Festsetzungen des Bebauungsplans IX-55 vom 19.04.1963 in Verbindung mit den Änderungen des Bebauungsplanes IX-55-1 vom 17.03.1971 und dem Bebauungsplan IX-A. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1968 festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche gilt Folgendes: Es sind 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 zulässig, wobei im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die GFZ nicht überschritten wird. Es gilt die offene Bauweise und eine Bebauungstiefe von 30 m, gerechnet von der Baugrenze.

II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne im Umfeld des Bebauungsplans IX-55-3 sind festgesetzt:

Bebauungsplan IX-55 i.V. mit Bebauungsplan IX-55-1

Westlich und nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 angrenzend gilt der Bebauungsplan IX-55 in Verbindung mit dem Bebauungsplan IX-55-1. Westlich angrenzend sichert er eine Grünfläche mit Kleingartennutzung. Nordwestlich angrenzend im Bereich der Forckenbeckstraße besteht nach dem Bebauungsplan IX-55-1 eine Gewerbefläche nach § 8 auf der Grundlage der BauNVO von 1968. Hier befinden sich im Bestand Kleingärten. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, ein Handlungserfordernis besteht hier nicht.

Bebauungsplan IX-D

Der Bebauungsplan IX-D (festgesetzt am 28. August 1984) zur Änderung des Bebauungsplanes IX-55 liegt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3.

Er ersetzt die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55 und den Bebauungsplan IX-55-1 durch folgende Planergänzungsbestimmung: „In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschl. Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden.“

Er trifft keine Festsetzungen zum Gewerbegebiet und keine Festsetzungen, die den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 betreffen.

Bebauungsplan IX-55-2a

Der Bebauungsplan IX-55-2a (festgesetzt am 26. September 1994) umfasst die Grundstücke Mecklenburgische Straße 37 und eine Teilfläche Mecklenburgische Straße 38-42 sowie durchgehend Forckenbeckstraße 77-79 und ersetzt den Bebauungsplan IX-55 damit in einem Teilbereich. Der Bebauungsplan IX-55-2a grenzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 an (südliche Teilflächen der Kleingartenkolonien Kissingen und Alt Rheingau). Er setzt Grünfläche mit den Zweckbestimmungen private Dauerkleingärten, Flächen für „öffentliche Spiel- und Tummelplätze“ sowie ein Geh- und Leitungsrecht auf den Wegen durch die Kleingartenanlage fest. Er sichert damit die südwestlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 angrenzenden bestehenden Kleingärten, die im Bebauungsplan IX-55 ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzt waren.

Bebauungsplan IX-121

Der Bebauungsplan IX-121 für den Autobahnabzweig Wilmersdorf zwischen Mecklenburgische Straße und Wiesbadener Straße sowie für das Gelände zwischen Mecklenburgische Straße, Schlangenbadener Straße, Wiesbadener Straße, Sodener Straße und Rudolf-Mosse-Straße, festgesetzt am 25. Juni 1975, grenzt südlich der Mecklenburgischen Straße an den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 an. Er setzt im Wesentlichen Straßenverkehrsflächen (Rudolf-Mosse Straße, Mecklenburgische Straße, Autobahn Ein- und Ausfahrt), die Grünfläche (Parkanlage) Rudolf-Mosse-Platz, ein Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Mecklenburgische Straße mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 und offene Bauweise sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,2 in geschlossener Bauweise fest.

Bebauungsplan IX-98

Der Bebauungsplan IX-98 für den Autobahnabzweig Wilmersdorf zwischen Bundesautobahn Stadtring Berlin und Mecklenburgische Straße sowie für die Grundstücke Forckenbeckstraße 3-15, 80-89 (teilweise), 90-94 sowie Mecklenburgische Straße 28-31 vom 16. September 1969 grenzt nördlich und östlich an den Bebauungsplan IX-55-3 an und setzt zwei Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO 1968, eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizitätswerk“, Straßenverkehrsflächen (BAB 100 Anschlussstelle Schmargendorf, die Forckenbeckstraße und die Mecklenburgische Straße) und die Fläche der Kolonie Blaupunkt als öffentliche Parkfläche mit zwei Parkplatzebenen fest. Im Gewerbegebiet nördlich der Forckenbeckstraße (9-13) wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 und

geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet südlich der Forckenbeckstraße östlich der Autobahn wird eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,6 und geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Versorgungsfläche Elektrizitätswerk wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt.

II.2.10 Landschaftspläne

Im Bereich des Bebauungsplans IX-55-3 gibt es weder festgesetzte noch in Aufstellung befindliche Landschaftspläne.

II.2.11 Baulasten / Grunddienstbarkeiten

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis von Charlottenburg-Wilmersdorf enthält für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 befindlichen Grundstücke Eintragungen zur bauordnungsrechtlichen Geltung von Baugrundstücken, zur Konformität von Nutzungen mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich des StEP Wirtschaft 2030, zur Errichtung eines Handwerkerhofes, zur Nord-Süd-Durchwegung für den Fuß- und Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit, zu Gehrechten zur Sicherung der Zugänglichkeit einzelner Grundstücke sowie zu Flurstücksbildungen und Abstandsflächen und Feuerwehrlflächen.

Die Eintragung weiterer bauordnungsrechtlicher Baulasten ist beantragt.

Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II der Grundbuchblätter sind für eine Vielzahl von Grundbuchblättern Grunddienstbarkeiten eingetragen, die - soweit hier relevant - im Wesentlichen die Einräumung von gegenseitigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beinhalten.

II.2.12 Planfeststellungen / Bundesautobahn BAB 100

Die unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 angrenzende Bundesautobahn BAB 100 gilt im betreffenden Bereich durch den Bebauungsplan IX-98 - festgesetzt am 16.09.1969 – als planfestgestellt und gewidmet.

Die Bundesautobahn wirkt sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans dahingehend aus, dass die Regelungen des FStrG zu beachten sind.

Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gemäß § 9 FStrG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert teilweise die Bauverbotszone (Entfernung bis 40 m) beziehungsweise die Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100 m) längs der Bundesautobahn BAB 100. Bei der Errichtung von Hochbauten beziehungsweise bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 FStrG zu beachten. Demnach sind - gemäß den Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG - die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 Meter neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie - die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 Meter neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geäußerten Anregung, die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans auszuweisen, wird gefolgt. Die beiden Linien mit den textlichen Zusätzen „40 m-Linie zur Bundesautobahn nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG“ und „100 m-Linie zur Bundesautobahn nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG“ werden in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Die angrenzende Bundesautobahn wurde mit dem Bebauungsplan IX-98 für den Autobahnabzweig Wilmersdorf zwischen Bundesautobahn Stadtring Berlin Mecklenburgische Straße sowie für die Grundstücke Forckenbeckstraße 3-15, 80-89 (teilweise), 90-94 sowie Mecklenburgische Straße 28-31 vom 16. September 1969 als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie bleibt unverändert bestehen.

Unmittelbar angrenzend wurde für das Plangebiet bereits am 19.04.1963 der Bebauungsplan IX-55 festgesetzt. Die seinerzeit festgesetzte Baugrenze entlang der Autobahn in einem Abstand von 5 m zur Geltungsbereichsgrenze wird unverändert im Bebauungsplan IX-55-3 erneut festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht somit dem bereits seit 1963 bestehenden Planungsrecht. Das an die BAB angrenzende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55 war zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut. Bereits Luftbilder aus dem Jahr 1928 zeigen eine großformatige Bebauung im Plangebiet an der Mecklenburgischen Straße. 1963 bestanden bereits Gebäude und bauliche Anlagen der Reemtsma Cigarettenfabriken G.m.b.H, auf dem Gelände westlich der Autobahn, die sukzessive weiter ausgebaut wurden. Im gleichen Jahr trat der Bebauungsplan IX-55 in Kraft. 1969 folgte dann der Bebauungsplan IX-98 mit Festsetzung der Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien für die Bundesautobahn und anschließend deren Errichtung in Hochlage nebst der angrenzenden Anschlussstelle. Das nahe Nebeneinander von Autobahn und angrenzender gewerbliche Nutzung besteht seit Jahrzehnten.

Die für die Bundesautobahnen zuständigen Behörden sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und auf der Vorhabenebene beteiligt worden. Eine pauschale Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die zuständige Behörde nicht erteilt werden, sondern es bedarf der Einzelfallprüfung im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB. Gemäß § 29 BauGB umfasst der Begriff „Vorhaben“ die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Für das konkrete Vorhaben wurde durch die Projektträgerin eine Ausnahmegenehmigung beantragt und mit Schreiben vom 12. Juni 2019 hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 FStrG erteilt. Da die anbaurechtlichen Zuständigkeiten für die Bundesfernstraßen zum 01.01.2021 in die Bundesverwaltung übergegangen sind, wurde mit Schreiben vom 4. August 2021 durch das Fernstraßen-Bundesamt erneut beschieden, für das Vorhaben nach § 9 Abs. 8 FStrG weiterhin eine Ausnahme vom Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG mit zusätzlichen Nebenbestimmungen zuzulassen. Bestandteil der zur Genehmigung eingereichten Unterlagen waren u. a. auch Lagepläne, aus denen die räumliche Anordnung der geplanten Gebäude sowie die Baumassen in den Baufeldern GE 3-9 (Gebäudehöhen, überbaute Flächen, Tiefgarage) in den wesentlichen Grundzügen hervorgehen.

Demnach ist eine Bebauung der Flächen grundsätzlich möglich. Die konkrete Bauausführung - auch hinsichtlich nicht auszuschließender Bauschäden - ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern im Rahmen eigenständiger Plan-, Zulassungs- und Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Anhaltspunkte, dass aufgrund der betroffenen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans unüberwindbare Vollzugshindernisse auch im Hinblick auf die Baufelder GE 1, 2 und 10 entgegenstehen, sind somit nicht erkennbar.

Nachfolgende Hinweise sind beim Vollzug des Bebauungsplans zu beachten:

1. Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40-Meter-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
2. Ausnahmen nach § 9 Abs. 8 FStrG werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht pauschal erteilt und bedürfen unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 8 FStrG der gesonderten Antragstellung. Die Prüfung und Entscheidung zu Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 8 FStrG für Vorhaben in der Anbauverbotszone einer BAB, zur Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2 FStrG sowie die Genehmigung nach § 9 Abs. 5 FStrG obliegen dem Fernstraßen-Bundesamt.
3. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter (und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter) - gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn - errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
4. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung/ Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Dies betrifft auch ggf. notwendige Leitungslagen für das Vorhaben.
5. Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festzusetzenden Bereiche innerhalb der 40-Meter-Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen. Günstigerweise sollten diese Flächen grün hinterlegt werden, um sie eindeutiger als reine Grünflächen zu kennzeichnen. *(Anmerkung: im vorliegenden Fall nicht relevant)*
6. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet

werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

7. Photovoltaikanlagen sind so zu planen, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 100 ausgeschlossen wird.
8. Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

Seit der Nutzungsaufgabe der Zigarettenfabrik und der veränderten Eigentumsverhältnisse wurde das Planungsziel der Sicherung der gewerblichen Nutzung entsprechend den übergeordneten Planungszielen verfolgt. Hinsichtlich der angestrebten gewerblichen Nutzungsmischung in der wachsenden Stadt wurden seitdem verschiedene Varianten der Gliederung des Gewerbegebiets diskutiert und weiterentwickelt.

In den letzten Jahren wurde in einem Werkstattverfahren unter Beteiligung der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Industrie- und Handelskammer Berlin, des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf sowie der Grundstückseigentümergeinung ein Nutzungskonzept sowie ein städtebauliches Konzept abgestimmt, das nunmehr die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

Das ursprünglich vorgestellte Projekt ging davon aus, den Gebäudebestand weitgehend zu erhalten. Im weiteren Planungsverlauf fiel die Entscheidung der Eigentümerin, große Teile des Gebäudebestands aus statischen Gründen abzureißen. Das daraufhin vorgestellte Projekt „GoWest“ wurde in seiner Grundausrichtung der Errichtung von Gewerbehöfen („Industrie 4.0“) und insbesondere die Planung eines Handwerkerhofes positiv aufgenommen. Die IHK und die Senatswirtschaftsverwaltung signalisierten ihre Zustimmung zu dem neuen Nutzungskonzept.

Das Konzept sieht eine grundlegende Neuordnung und Nachverdichtung des Standortes mit zeitgemäßen Gewerbehöfen mit einer vielfältigen und eher kleinteiligen gewerblichen Mischung vor, die den gesamtstädtischen Zielen der Stadtentwicklungsplanungen Wirtschaft 2040 und Zentren 2030 im Wesentlichen entspricht und die privaten Belange der Grundstückseigentümergeinung sowie das bislang geltende Planungsrecht berücksichtigt.

Geplant ist eine Bebauung mit bis zu sechs Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschossen, die sich beiderseits einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, privaten inneren Erschließung des Baugebiets erstreckt. Dabei wird ein Bestandsgebäude erhalten und die übrigen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Der Kfz-Verkehr einschließlich Anlieferung und Entsorgung soll unterirdisch in einem Ver- und Entsorgungszentrum (VEZ) und in einer Tiefgarage abgewickelt werden.

Zur internen Erschließung für Fuß- und Radverkehr sowie zur Belebung und Versorgung des Gewerbequartiers sind eine per Baulast gesicherte öffentlich zugängliche, ebenerdige Durchwegung zwischen Forckenbeckstraße und Mecklenburgische Straße mit entsprechenden ergänzenden Nutzungen, vor allem in den die Durchwegung begleitenden Erdgeschossen vorgesehen. Ein wesentlicher Bestandteil ist zudem der Handwerkerhof, der auf einer Teilfläche im westlichen Teil des Baugebiets vorgesehen ist.

Ein städtebaulicher Vertrag wurde im Jahr 2020 abgeschlossen und es wurden Baugenehmigungen für einen nördlichen Bauabschnitt bis in die Grundstücktiefe und eine Tiefgarage durchgehend bis zur Mecklenburgischen Straße auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts für Teile des Plangebiets erteilt. Weiterhin wurden Baugenehmigungen für den südlichen Teil des Plangebiets während der Planaufstellung auf Grundlage von § 33 Abs. 3 BauGB erteilt.

Intention des Plans ist es, den bestehenden Standort nach Aufgabe der Zigarettenfabrikation für Gewerbe, Produktion, und Dienstleistungen zur Stabilisierung der städtebaulichen Gesamtstruktur der gewerblichen Bauflächen im Bereich Forckenbeckstraße / Mecklenburgische Straße auf der Grundlage des vorliegenden Konzepts zu sichern und zu stärken.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Als wesentliche Planinhalte werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird zudem nach den zulässigen Nutzungsarten bzw. nach den Eigenschaften der zulässigen Betriebe, insbesondere nach deren Immissionsverhalten (Emissionskontingentierung), gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Geschossflächen (GF) und die Grundflächenzahlen (GRZ) differenziert nach Teilbereichen sowie die Zahl der Vollgeschosse (bis zu sechs Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses) und die Höhe baulicher Anlagen (im Regelfall bis zu 78,0 m über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Darüber hinaus werden weitere ergänzende Festsetzungen getroffen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die nach geltendem Planungsrecht bereits bestehenden Baugrenzen werden dabei in Richtung Westen ergänzt.

Zusätzlich werden die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen jeweils bis zur Straßenmitte einschließlich Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 sind weitgehend ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die Forckenbeckstraße und die Mecklenburgische Straße grundsätzlich gesichert.

Weitere Festsetzungen betreffen eine abweichende Bauweise, die es ermöglicht, dass an bestimmte Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, Flächen für die Landwirtschaft auf bestimmten Dachflächen, den Ausschluss oberirdischer Stellplätze, Dachbegrünung/ Retentionsdächer, Werbeanlagen sowie den Immissions- und Klimaschutz durch Beschränkungen für Brennstoffe zur Erzeugung von Wärme vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub.

IV.2 Baugebiete/Flächen für die Landwirtschaft

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Gewerbegebiet – GE - gemäß § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen und der Eigenschaften der Betriebe

Entsprechend den gesamtstädtischen Vorgaben und Zielen des Flächennutzungsplans und des StEP Wirtschaft 2040 werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert an das geltende Planungsrecht als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt, um sie für gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Die Umstellung des Gewerbegebiets gemäß den planungsrechtlichen Vorschriften der BauNVO 1968 auf die aktuelle BauNVO bewirkt, dass die bislang allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe künftig nur noch in den, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Grenzen, die § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe setzt, zulässig sind. Die Umstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem StEP Zentren 2040 und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Um unterschiedliche Nutzungen und unterschiedliche Nutzungsmaße innerhalb des Gewerbegebiets für Teilflächen festzusetzen, werden 14 Teilflächen zeichnerisch abgegrenzt und mit GE 1-14 bezeichnet. Die Teilflächen entsprechen der vorgenommenen Flurstücksbildung, eine Aufteilung in 14 für sich stehende Gewerbegebiete ist damit nicht verbunden.

Die Teilfläche GE 14 dient fast vollständig der Errichtung unterirdischer und ebenerdigen baulichen Anlagen (z.B. Keller, Tiefgarage, Retentions-, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Wegen und Plätzen). Diese Teilfläche dient somit primär der privatnützigen internen Erschließung des großflächigen Gewerbegebiets, ebenerdig für den Fuß-, Rad- sowie Rettungsverkehr und unterirdisch für den Kfz-Verkehr und ist somit notwendiger Bestandteil des festgesetzten Gewerbegebiets.

Gliederung des Gewerbegebiets – Ausschluss bzw. Beschränkung unverträglicher Nutzungen

Das Gewerbegebiet wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (StEP Zentren 2040 und Zentren- und Einzelhandelskonzept Charlottenburg-Wilmersdorf) und unter Berücksichtigung der Ziele des StEP Wirtschaft 2040 zur Sicherung von Gewerbegebietsflächen, insbesondere für den produktionsgeprägten Bereich gemäß § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO räumlich und nutzungsbezogen gegliedert. Gleichmaßen sind dabei auch die privaten Belange sowie die bestehende planungs-, genehmigungs- und vertragsrechtliche Situation zu berücksichtigen. Dabei wird die in besonderem Maß dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk vorzubehaltende Teilfläche GE 12 hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten stärkeren Beschränkungen unterworfen als die übrigen Flächen im Plangebiet.

Textliche Festsetzung 1: Ausschluss von Tankstellen

- 1. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Tankstellen entsprechen nicht dem oben benannten Ziel der Flächensicherung aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung mit geringer baulicher Dichte für produktionsgeprägte Nutzungen an diesem Standort und werden deshalb im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4- und 5 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss der Tankstellen erfolgt auch, um über die oben beschriebene gewerbliche Entwicklung hinaus zusätzliches Verkehrsaufkommen, speziell für die angrenzenden Wohngebiete südlich der Mecklenburgischen Straße auszuschließen. Auch aus städtebaulichen Gründen stellen Tankstellen hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds in der verdichteten Bebauung gestalterisch einen Fremdkörper dar und entsprechen auch nicht den Dichtevorstellungen, die mit diesem Bebauungsplan verfolgt werden. Es stehen im Umfeld ausreichend Tankstellen an geeigneteren Standorten (z.B. Mecklenburgische Straße/A 100, Hohenzollerndamm) zur Verfügung. Der Ausschluss von Tankstellen erfasst nicht Betriebe für

Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge. Gewerbliche Ladestationen sind wegen der regelmäßig längeren Verweildauer beim Ladevorgang keine Tankstellen i. S. d. BauNVO, sondern sie zählen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind somit in Gewerbegebieten zulässig.

Textliche Festsetzung 2: Ausschluss bzw. Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben

2. *Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet auf den Teilflächen GE 1 bis GE 10 und GE 14 im ersten Vollgeschoss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen werden. Ferner können im Gewerbegebiet auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 ausnahmsweise Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 5, 7 bis 9 BauNVO)*

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans, über die aus der bereits genannten Umstellung auf die aktuelle BauNVO resultierende Beschränkung hinaus, gemäß den gesamtstädtischen und bezirklichen Zielen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie den gesamtstädtischen Zielen zur Sicherung gewerblicher Flächen für den produktionsgeprägten Bereich eingeschränkt. Die Einschränkungen erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 bis 9 BauNVO. Dabei werden auch Ziele der Luftreinhalteplanung sowie des StEP Mobilität und Verkehr 2030, wonach zur Vermeidung von Verkehr und Emissionen eine „Stadt der kurzen Wege“ angestrebt wird, berücksichtigt.

Im Allgemeinen könnte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben je nach Art und Umfang den gesamtstädtischen Entwicklungszielen des StEP Zentren 2040 widersprechen, da diese Einzelhandelsflächen außerhalb der Zentrenkulisse des StEP Zentren liegen würden. Auch ist eine Häufung zulässiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von 1.200 m² nach § 11 Abs. 3 BauNVO städtebaulich in einem Gewerbegebiet nicht erwünscht. Deshalb sind Einzelhandelsbetriebe auch in Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig. Von diesem Ausschluss werden jedoch in bestimmten Fällen Ausnahmen ermöglicht. Zum einen können räumlich beschränkt auf Teilflächen beiderseits der geplanten Durchwegung (Teilflächen GE 1 bis GE 10 und GE 14) und nur im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) der Versorgung des Gebiets dienende Läden zugelassen werden, wenn sie den gesamtstädtischen und bezirklichen Zielen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht entgegenstehen (siehe Abschnitte II.2.3.4 und II.2.6) und in die geplante Bebauung integriert werden. Gleichzeitig wird dadurch auch die Möglichkeit geschaffen, attraktive und belebte Erdgeschosszonen und angrenzende öffentliche und private Räume auszubilden sowie für bereits vorhandene und zukünftig entstehende Nutzungen gemäß dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten zu können. Ein derartiges Angebot stellt ein sinnvolles Angebot für die Beschäftigten im Plangebiet dar.

Aus denselben Gründen können zum anderen im Gewerbegebiet ausnahmsweise Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind

zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Wann eine deutliche Unterordnung vorliegt, ist einzelfallbezogen zu prüfen. Während in Anlehnung an die Rechtsprechung zu Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben eine „deutliche Unterordnung“ dann anzunehmen ist, wenn die Verkaufsstelle nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebes einnimmt, können z.B. bei Ateliers oder Handwerksbetrieben auch größere Flächenanteile deutlich untergeordnet sein.

Aus den benannten besonderen städtebaulichen Gründen (Berücksichtigung der Ziele der Zentren- und Einzelhandelskonzepte bei gleichzeitiger Berücksichtigung der städtebaulich gewünschten Attraktivitätssteigerung und Belebung des Standorts, der „Stadt der kurzen Wege“ sowie der privaten Belange der Grundstückseigentümerschaft) ist die Feinsteuerung hinsichtlich Läden und Verkaufsstellen gerechtfertigt.

Im städtebaulichen Vertrag wurde zudem vereinbart, dass die geplanten Handelsflächen für Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs ausschließlich der Quartiersversorgung dienen dürfen. Die Projektträgerin verzichtet im Vertragsgebiet dauerhaft auf die Errichtung und Nutzung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 BauNVO. Die Projektträgerin hat sich verpflichtet, bei Beantragung der Nutzungsart für die Handelsflächen für Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs gegenüber der Bauaufsicht nachzuweisen, dass die geplanten Nutzungen lediglich der Quartiersversorgung dienen. Hierzu hat sie eine Auflistung für die Handelsflächen nach m² Verkaufsfläche und nach geplanter Sortimentsgruppe gemäß Sortimentsliste Berlin (Anhang I der AV Zentren und Einzelhandel 2020) vorzulegen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets von ca. 7,88 ha, der weitläufigen Ausdehnung zwischen der Forckenbeckstraße im Norden und der Mecklenburgischen Straße im Süden, der damit einhergehenden Orientierung des Baugebiets in verschiedene Richtungen sowie der geplanten Nachverdichtung sieht das Nutzungskonzept Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal insgesamt 2.500 m² vor, die sich dispers und kleinteilig auf einzelne Teilflächen im Gewerbegebiet verteilt. Eine entsprechende Regelung ist in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vereinbart worden. Bezogen auf die gesamte zulässige Geschossfläche entsprechen 2.500 m² Verkaufsfläche einem Anteil von ca. 1,2% und nehmen damit einen sehr geringen Teil der zulässigen Geschossfläche in Anspruch. Eine Verkaufsfläche von 2.500 m² in Verbindung mit den vertraglichen Regelungen zur räumlichen Verteilung dieser Flächen im Gewerbegebiet wird im Verhältnis zu dem geplanten Gesamtvorhaben als verträglich und angemessen eingeschätzt, um die beschriebenen Planungsziele zu erreichen. Negative Auswirkungen auf bestehende Zentren sind nicht zu erwarten. Mit der textlichen Festsetzung werden die in den StEP Wirtschaft und Zentren formulierten gesamtstädtischen Planungsziele, die Ziele des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts sowie auch die privaten Belange und das bislang geltende Planungsrecht durch die Zulässigkeit von kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen zur Gebietsversorgung sowie des „Annexhandels“ bei Gewerbebetrieben im klassischen Sinn berücksichtigt. Gegenüber dem bestehendem Planungsrecht wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch die Festsetzungen jedoch deutlich eingeschränkt. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB wurde einer kleinteiligen Einzelhandelsstruktur in Form von selbständigen Einheiten bzw. als „Annexhandel“ der Vorrang eingeräumt.

Weitere Nutzungsausschlüsse auf den Teilflächen GE 11, GE 12 (Handwerkerhof) und GE 13

Textliche Festsetzungen 3 bis 5: Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Anlagen für sportliche Zwecke, Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und Beherbergungsbetrieben

3. *Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche GE 12 die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und auf den Teilflächen GE 11, GE 12 und GE 13 die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)*
4. *Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche GE 12 die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO)*
5. *Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 11, GE 12 und GE 13 Beherbergungsbetriebe unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO)*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO werden auf der in besonderem Maße dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk vorzubehaltenden Teilfläche GE 12 und den angrenzenden Teilflächen GE 11 und GE 13 die zulässigen Nutzungsarten stärker beschränkt als im übrigen Plangebiet. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe sind auf den in den jeweiligen textlichen Festsetzungen benannten Teilflächen unzulässig. Besondere städtebauliche Gründe für diese Beschränkungen sind das planerische und vertraglich vereinbarte Ziel der Ansiedlung eines Handwerkerhofes auf der Teilfläche GE 12 und die übergeordneten Planungsziele des StEP Wirtschaft, insbesondere hinsichtlich der Sicherung des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich.

Die Teilflächen GE 11 und GE 13 werden in die textlichen Festsetzungen 3 teilweise und 5 vollständig einbezogen. Damit entsteht eine klarere Zonierung innerhalb des Gewerbegebiets und eine stärkere Fokussierung auf die Ziele des Entwicklungskonzepts für den produzierenden Bereich.

Ergänzend zu den Festsetzungen hat sich die Projektträgerin in einem städtebaulichen Vertrag u. a. dazu verpflichtet mindestens 80 % der Geschossfläche auf dem Projektgrundstück dauerhaft derart zu nutzen, dass es dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich entspricht sowie auf der im Bebauungsplan mit GE 12 bezeichneten Fläche einen genossenschaftlichen Handwerkerhof zu errichten und dem Handwerk- und Manufakturgewerbe diese Flächen anzubieten.

Auf einen weitergehenden räumlichen Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird verzichtet, um auch die privaten Belange nach Flexibilität in der räumlichen Anordnung der konkreten Nutzungen angemessen zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung 6: Gliederung nach Emissionsgrad

6. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente LEK in dB (A)	
	LEK, Tag	LEK, Nacht
GE 1	62	45
GE 2	60	45
GE 3	65	48
GE 4	65	49
GE 5	65	52
GE 6	65	51
GE 7	65	53
GE 8	65	50
GE 9	65	49
GE 10	59	44
GE 11	55	48
GE 12	60	47
GE 13	57	44
GE 14	61	46

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (A) für die Richtungssektoren A bis D				
Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,k,Tag}$	$L_{EK,zus,k,Nacht}$
A	355°	85°	3	4
B	85°	180°	0	0
C	180°	208°	3	8
D	328°	355°	0	8
0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt (Rechtswert:18188, Hochwert: 16800), Koordinatensystem: Soldner				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Aus Gründen des

Immissionsschutzes ist eine räumliche Trennung der betreffenden Nutzungen jedoch nicht zwingend oder von vornherein erforderlich. Der Trennungsgrundsatz lässt insbesondere Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat (BVerwG Beschl. v. 13.5.2004 – 4 BN 15.04, a.a.O. vor Rn. 1). Anstelle der räumlichen Trennung können auch Festsetzungen, wie z.B. die Stellung baulicher Anlagen oder Schallschutzfestsetzungen in Betracht kommen, um dem Ziel einer möglichst weitgehenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Investitionsinteressen der Betriebe Rechnung zu tragen (Vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch BauGB § 1 Rn. 239-243a, beck-online).

Das Gewerbegebiet besteht bereits seit Jahrzehnten und ist durch eine zwischenzeitlich aufgegebene gewerbliche Nutzung gekennzeichnet, die sich in der Vergangenheit nicht störend auf die benachbarten Nutzungen ausgewirkt hat. Das Nebeneinander der westlich angrenzenden Erholungs- und Kleingärten, der südlich angrenzenden gemischten Nutzungen und der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bereits seit Langem ohne erkennbare Konflikte. Es handelt sich um gewachsene städtebauliche Strukturen, um ein verfestigtes innerstädtisches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, das auch planungsrechtlich durch die bestehenden Bebauungspläne IX-55 (Kleingärten westlich angrenzend), IX- 98 (Gewerbegebiete nördlich angrenzend, Verkehrsflächen östlich angrenzend) und IX-121 (Allgemeines Wohngebiet südlich angrenzend) gesichert ist.

Neben den realen Nutzungen sind auch die nach Bebauungsplänen zulässigen Nutzungen zu betrachten. Südlich der Mecklenburgischen Straße ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Bebauungsplan IX-55 festgesetzten Kleingartenanlagen sind bezüglich der Tagwerte mit einem Mischgebiet gleichzusetzen. Auch westlich des Plangebiets befinden sich in einiger Entfernung allgemeine Wohngebiete gemäß Baunutzungsplan.

Um Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (Kleingärten, Wohnnutzung) auch zukünftig zu vermeiden und dem Trennungsgrundsatz gerecht zu werden, wird das Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Es ist allgemein anerkannt, „dass § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu einer Gliederung von Baugebieten nach dem Störgrad oder Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen ermächtigt“ (vgl. EZBK/Söfker, 130. EL August 2018, BauNVO § 1 Rn. 61-62h).

Gemäß der textlichen Darstellung 2 des Berliner Flächennutzungsplans sind, soweit gewerbliche Bauflächen direkt an schutzbedürftige Flächen grenzen, in Bebauungsplänen die Baugebiete in sich nach Störungsgrad zu gliedern und/oder soweit erforderlich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz festzusetzen.

Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Festsetzung zur Emissionskontingentierung für mehrere Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander zu treffen. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vollständig kontingentiert. Um die allgemeine Zweckbestimmung dennoch zu wahren, ist sicherzustellen, dass in einem Gewerbegebiet (planintern oder planextern) mindestens ein angemessen großer Teilbereich ohne Emissionsbeschränkungen vorhanden ist. Als planexterne Ergänzungsflächen werden im vorliegenden

Fall als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen im GE 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 herangezogen, auf denen die gebietstypischen Nutzungen insgesamt zulässig sind und nach Lage der Dinge keine Änderungsabsichten bestehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 Bereiche vorhanden, die in Verbindung mit der textlichen Festsetzung der möglichen Schallleistungspegel dem Wert entsprechen, der einem Gewerbegebiet mit üblicher Nutzung zugestanden werden sollte und die nicht faktisch durch in der Umgebung bestehende Immissionsorte soweit eingeschränkt werden, dass der Gliederungszweck nicht mehr erfüllt werden kann. Damit wird die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete gewahrt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt und im StEP Wirtschaft 2040 den Flächen für den produktionsgeprägten Bereich zugeordnet.

Zur Überprüfung der Erforderlichkeit einer Emissionskontingentierung wurde bereits 2014 eine erste schalltechnische Untersuchung erstellt, die im Ergebnis eine Emissionskontingentierung empfohlen hat. Darauf aufbauend wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und konkretisierten Planungsabsichten eine Überprüfung und Aktualisierung vorgenommen (siehe im Einzelnen Abschnitt VIII.1.7) und eine Emissionskontingentierung ebenfalls empfohlen.

Für die Berechnungen werden 19 exemplarische Immissionsorte berücksichtigt, die die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets darstellen.

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt im Ergebnis die Festsetzung einer Emissionskontingentierung und stellt in Anbetracht der zahlreichen zukünftigen Nutzenden in den Gebäuden beispielhaft alternative Möglichkeiten (Baulasteintragungen, Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) dar.

Zudem weist die schalltechnische Untersuchung darauf hin, dass die Grundstücke voraussichtlich überwiegend mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden, in die möglicherweise mehrere Mietparteien einziehen. Die Zuordnung der Geräuschkontingente zu den einzelnen Geschossen oder Mieteinheiten über den Bebauungsplan ist nicht möglich. Die Aufteilung der Geräuschkontingente muss daher durch Vereinbarungen mit den einzelnen Mietenden erfolgen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird gemäß der Untersuchung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung 14: Selbständige Werbeanlagen

14. Selbständige Werbeanlagen als Unterform der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sind nur ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Des Weiteren wird festgesetzt, dass selbständige Werbeanlagen als Unterform der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung trägt der besonderen, sehr visiblen Lage des Plangebiets Rechnung.

Die Ausnahmeregelung ist für diesen Bereich von besonderer Bedeutung, da sich das Gewerbegebiet direkt an der Stadtautobahn bzw. an übergeordneten Straßen befindet und eine Beeinträchtigung des Stadtbildes insbesondere durch großflächige Werbeanlagen mit einer gewissen Fernwirkung zu befürchten ist. Ziel ist es, das Areal unter Berücksichtigung der Lage städtebaulich neu zu gestalten, ohne selbständige Werbeanlagen vollständig auszuschließen. Werbeanlagen können als

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn sie als untergeordnete Nebenanlagen den in den Baugebieten zulässigen Hauptnutzungen dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen in den Baugebieten aufweisen. Aufgrund der Größe des Gewerbegebiets kann es sein, dass Werbeanlagen jedoch auch als selbstständige Werbeanlagen zu beurteilen sind. Auch diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem abgestimmten Werbekonzept (siehe unten) entsprechen, fachgesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen und städtebaulich verträglich sind (Stadtbild). Zur Sicherung einer städtebaulichen Verträglichkeit hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag, zur Sicherung einer qualitätvollen Architektur verpflichtet, einen Wettbewerb zur Fassadengestaltung durchzuführen. Näheres dazu, insbesondere ein Werbekonzept, soll vertragsgemäß zwischen den Vertragsparteien abgestimmt werden.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die Regelungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) im Zulassungsverfahren zu beachten (siehe dazu im Einzelnen II.2.12).

Innerhalb der gewerblichen Nutzung werden mit den Festsetzungen eine Nutzungsmischung und eine der Lagegunst entsprechende bauliche Dichte ermöglicht. Dazu gehört auch eine wirtschaftliche Nutzung der Dachflächen. Im Zusammenhang mit der Gestaltung und Begrünung der Dachlandschaft sieht die Projektplanung eine Nutzung von Teilflächen durch Dach-Farming, Imkerei und Photovoltaik vor (siehe textliche Festsetzung 11). Planerisches Ziel ist, ein vielfältiges Arbeitsquartier zu schaffen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird trotz der gliedernden Beschränkungen gewahrt, da ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben im Plangebiet allgemein zulässig ist und außerhalb des Plangebiets im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf geeignete Ergänzungsflächen zugeordnet sind (siehe textliche Festsetzungen 1-6).

Die vorgenommenen Gliederungen innerhalb des Gewerbegebiets berücksichtigen bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Grundstückseigentümerin auch den Sachverhalt, dass nach derzeitigem Planungsrecht Gewerbebetriebe aller Art gemäß der BauNVO 1968 zulässig sind und bereits Baugenehmigungen für Teilbereiche erteilt wurden.

Gemäß dem StEP Wirtschaft besteht ein Bedarf an innerstädtischen Flächen für Handwerk und verarbeitendes Gewerbe. Es besteht die Gefahr der Verdrängung dieser Nutzungen aus dem innerstädtischen Bereich aufgrund knapper werdenden Flächenpotenziale, der durch die Festsetzungen sowie den ergänzenden Regelungen entgegengewirkt wird.

Textliche Festsetzung 11: Flächen für die Landwirtschaft „Gartenbauliche Erzeugung und berufsmäßige Imkerei“

11. *Auf den Teilflächen GE 2 bis GE 10 und GE 12 wird oberhalb einer Höhe von 65,0 m über NHN für Dachflächen der obersten Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, Fläche für die Landwirtschaft „Gartenbauliche Erzeugung und berufsmäßige Imkerei“ festgesetzt. Dies gilt nicht für Schornsteine und technische Einrichtungen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 18a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB werden auf den Teilflächen GE 2 bis GE 10 und GE 12 oberhalb einer Höhe von 65,0 m über NHN für Dachflächen der obersten Geschosse, die keine Vollgeschosse sind Flächen für die Landwirtschaft „Gartenbauliche Erzeugung und

berufsmäßige Imkerei“ textlich festgesetzt, um die geplanten Nutzungen des „Dach-Farmings“ sowie der Imkerei planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Flächen für die Landwirtschaft werden durch Aufzüge in den Gebäuden erschlossen. Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft steht der Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht entgegen, da beide Nutzungen in Form von Agri-Photovoltaik kombinierbar sind. Die Festsetzung ist beschränkt auf die Dachflächen von obersten Nicht-Vollgeschossen (z.B. Staffelgeschoss), so dass die Dachflächen von Vollgeschossen anderweitig, z.B. Dachbegrünung, Dachterrassen, Photovoltaikanlagen genutzt werden können. Durch die räumliche Beschränkung (Teilflächen, Höhenlage) sowie die Beschränkung auf die Dachflächen oberster Nicht-Vollgeschosse entsteht eine klare Zonierung und es wird eine sinnvolle Bewirtschaftung ermöglicht. Von der Festsetzung ausgenommen sind Schornsteine und technische Einrichtungen.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitungsregelungen gemäß textlicher Festsetzung 7

Zur Begrenzung des Flächenanteils des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) für die geplanten Haupt- und Nebenanlagen für die Teilflächen GE 1 bis GE 14 des Gewerbegebiets differenziert als Höchstmaß textlich und zeichnerisch bestimmt. Den geplanten Festsetzungen liegt die Projektplanung als planerisches Ziel zugrunde.

Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahlen variieren je nach Teilfläche zwischen 0,1 im GE 14 und 0,8 in den GE 4 und 8 bis 10. Die Teilfläche GE 14 dient überwiegend der Errichtung unterirdischer und ebenerdiger baulicher Anlagen (z. B. Keller, Tiefgarage, Retentions-, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Flächen der internen Erschließung und Durchwegung). Oberirdische Hauptanlagen sind innerhalb dieser Teilfläche in Verbindung mit der zulässigen Geschossfläche (z. B. für Pavillons oder Überbauungen der Durchwegung in oberen Geschossen) nur in geringem Umfang vorgesehen. Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, die in Gewerbegebieten bei einem Wert von 0,8 liegen, werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Textliche Festsetzung 7

7. *Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf den Teilflächen des Gewerbegebiets bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:*

im GE 1: 0,99,

im GE 2: 0,94,

im GE 3, GE 4 und GE 5: 0,90,

im GE 6: 0,95,

im GE 7: 0,82,

im GE 8, GE 9 und GE 14: 1,0,

im GE 10: 0,83,

im GE 11: 0,61,

im GE 12: 0,47;

die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von baulichen Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone auf den Teilflächen des Gewerbegebiets zusätzlich bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:

im GE 12: 0,58,

im GE 13: 0,50.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die textliche Festsetzung 7 regelt die Überschreitungsmöglichkeiten für anrechnungspflichtige bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Demnach darf die zulässige Grundfläche nur durch die Grundflächen von Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf den Teilflächen des Gewerbegebiets bis zu den teilgebietsbezogenen Grundflächenzahlen überschritten werden. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird vor allem in den östlichen Teilgebieten (GE 1-10) zum Teil bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten.

Die teilräumlichen Überschreitungen der Kappungsgrenze von 0,8 begründen sich vor allem durch die geplante großflächige Unterbauung der zukünftigen Baugrundstücke durch die Tiefgarage, das Ver- und Entsorgungszentrum sowie erforderliche bauliche Anlagen für das Regenwassermanagement.

In den westlichen Teilgebieten GE 11 bis 13 werden die Überschreitungsmöglichkeiten dagegen stärker begrenzt bzw. nur für bestimmte bauliche Anlagen, die der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, ermöglicht.

Bezogen auf die gesamte Gewerbegebietsfläche wird rechnerisch ohne Berücksichtigung der zuletzt genannten Anlagen gemäß Flächennachweis eine GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht. Unter Berücksichtigung der zuletzt genannten Anlagen wird dieser Wert jedoch überschritten. Da diese Anlagen der Zwischenspeicherung und regulierten Versickerung von Regenwasser insbesondere bei Starkregenvorkommen dienen und der Bebauungsplan um eine Festsetzung zur Errichtung von Retentionsdächern ergänzt wird (siehe Abschnitt IV.4), ist diese Überschreitung verhältnismäßig. Mit der verzögerten Versickerung des zwischengespeicherten Regenwassers in den Boden wird die natürliche Funktion des Bodens als Wasserspeicher und -filter gezielt genutzt. Gegenüber der vor Beginn der Bauarbeiten vorhandenen Versiegelung (siehe Abschnitt VIII.1.3) wird sich die Situation verbessern.

In der Präambel des städtebaulichen Vertrags von 2020 wird ausgeführt, dass u.a. darüber Einigkeit besteht, dass bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet eine maximal einer GRZ von 0,8 entsprechende Fläche versiegelt werden darf. Darauf basierend werden mit der textlichen Festsetzung 7 die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächen abschließend geregelt. Eine darüberhinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.

Größe der Geschossfläche

Zur Regelung der baulichen Dichte im Gewerbegebiet wird die Größe der Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird die künftig zulässige Geschossfläche erhöht (bisher Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0; geplant 2,75). Mit der Geschossfläche wird eine der besonderen Standortgunst (innerstädtische Lage, gute Erreichbarkeit) angemessene Bebauungsdichte festgesetzt und dem Ziel der Nachverdichtung und der Steigerung der Flächeneffizienz durch gestapelte Gewerbenutzungen in der wachsenden Stadt gemäß dem StEP Wirtschaft entsprochen.

Die Geschossfläche wird differenziert für die einzelnen Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 14) festgesetzt. Bezogen auf die gesamte Gewerbegebietsfläche entspricht die Gesamtgröße der Geschossfläche gemäß Flächennachweis einer GFZ von 2,75. Die in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für die Obergrenze für Gewerbegebiete von 2,4 wird somit bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet um 0,35 überschritten. Bezogen auf einzelne Teilgebiete resultieren sowohl deutlich höhere Überschreitungen als auch deutliche Unterschreitungen des Orientierungswertes für die Obergrenze, die sich aus der Verteilung der Geschossflächen der Projektplanung mit der angestrebten Gewerbehofstruktur auf die einzelnen Teilgebiete ergeben (siehe Abbildung 1). Entsprechend § 20 Abs. 3 BauNVO sind dabei Geschossflächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse (z.B. Staffelgeschosse) sind, nicht berücksichtigt.

Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO

Die sich ergebende Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächen- und Baumassenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt (u. a. Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Beitrag zu lärmrobusten städtebaulichen Strukturen, flächensparendes Bauen in der wachsenden Stadt). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsstätten, die Auswirkung von Immissionen sowie die Freifächensituation. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte führt nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zu erwartende Auswirkungen müssen aber ausgeglichen sein bzw. werden. Unter gesundheitlichen Aspekten darf die Grenze zum städtebaulichen Missstand nicht erreicht oder überschritten werden.

Im vorliegenden Plan ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenze hinsichtlich der Geschossflächenzahl um 0,35 vergleichsweise moderat ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch in Gebieten mit höheren Geschossflächenzahlen erreicht werden, z. B. in gründerzeitlichen Baustrukturen. Insofern ist das Konfliktpotenzial im vorliegenden Fall begrenzt.

Auch hinsichtlich der Baumassenzahl ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überschreitung des Orientierungswerts für Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 10,0. Rechnerisch ergäbe sich überschlägig aus den Festsetzungen der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Oberkante baulicher Anlagen bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet und einer angenommenen Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 46 m über NHN eine BMZ von ca. 19,8. Ein Ausschöpfen dieser Möglichkeit käme jedoch nur bei hallenartigen Bauformen mit hohen Geschosshöhen in Betracht. Da aufgrund des Projekthintergrunds und der Zielstellung der Errichtung mehrgeschossiger Gewerbehöfe auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte

voraussichtlich die festgesetzte Geschossfläche die Dichte begrenzen wird, ist ein Ausschöpfen der sich aus den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen und den Grundflächenzahlen rechnerisch ergebenden Baumassenzahl nicht zu erwarten. Gebäudehöhen in der Größenordnung von 22 m -40 m waren bzw. sind sowohl im Bestand im Plangebiet als auch in der Umgebung vorzufinden (siehe Karte Gebäudehöhen (Umweltatlas, Stand 10. Mai 2023). In Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen, wonach Abstandsflächen zu den umgebenden Nutzungen einzuhalten sind, sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Auch innerhalb des Plangebiets sind Abstandsflächen einzuhalten oder durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise nicht erforderlich, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die geplanten Nutzungen auch ausreichend belichtet werden können. Sollten im Planungsvollzug Abstandsflächen unterschritten werden, sind geeignete Belichtungslösungen in der Objektplanung zu entwickeln. Die Vollziehbarkeit der Planung und die Nutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen für mehrgeschossige Gewerbebauten ist gegeben.

Durch die geplanten Festsetzungen und die vertraglichen Regelungen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, keine städtebaulichen Missstände zu erwarten sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch Umstände und Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden. So wird sich z. B. die Versiegelung gegenüber dem Zustand vor Beginn der Bauarbeiten verringern. Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung und Anlage von Retentionsdächer werden negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Auf der Teilfläche GE 14 können gut nutzbare, durch die zukünftige Bebauung vor Verkehrslärm geschützte Wege, Platz- und Freiflächen für das Quartier entstehen. Darüber hinaus sind vertragliche Regelungen zur Wahrung von Umweltbelangen vereinbart worden. Auch die Umstände, dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden, Wohngebieten mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung günstig zugeordnet und unmittelbar an größere, der Erholung und Freizeitgestaltung dienende öffentliche Grün- und Sportflächen im Umfeld angeschlossen ist, sind zum Ausgleich der Nachverdichtung geeignet. Zudem wurden die Auswirkungen von Immissionen untersucht.

Sonstige öffentliche Belange, z. B. Ziele der Raumordnung, die gebotene Rücksichtnahme bezüglich der Gestaltung des Ortsbildes oder anderweitige Rechtsvorschriften, stehen der Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen des § 17 BauNVO erkennbar nicht entgegen.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	GRZ	GR *	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)***	GFZ
Gewerbegebiet	73.709		45606	0,80	203.430	2,75
Davon GE 1	1.404	0,7	983	0,99	5.700	4,06
GE 2	5.040	0,7	3528	0,94	20.350	4,04
GE 3	3.137	0,7	2196	0,90	11.500	3,67
GE 4	5.827	0,8	4662	0,90	21.300	3,66
GE 5	3.791	0,7	2654	0,90	14.220	3,75
GE 6	4.428	0,7	3100	0,95	17.350	3,92
GE 7	6.215	0,7	4351	0,82	22.150	3,56
GE 8	4.111	0,8	3289	1,0	13.600	3,31
GE 9	3.624	0,8	2899	1,0	12.750	3,52
GE 10	9.972	0,8	7978	0,83	32.210	1,32
GE 11	8.624	0,6	5174	0,61	16.100	1,87
GE 12	7.739	0,4	3096	0,47 **	10.150	1,31
GE 13	3.594	0,3	1078	**	5.850	1,63
GE 14	6.203	0,1	620	1,0	200	0,03

* GR rechnerisch aus Flächengröße und GRZ ohne Textliche Festsetzung 7 ermittelt, gerundet

** Zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten für Versickerungsanlagen für das GE 12 (bis zu GRZ 0,58) und GE 13 (bis zu GRZ 0,50)

*** ohne Nicht-Vollgeschosse

Abbildung 1: Übersicht Dichteangaben in Tabellenform

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der zukünftigen Bebauung wird zeichnerisch durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und textlich durch die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 und § 20 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind höchstens sechs Vollgeschosse zulässig. Damit wird eine dem innerstädtischen Standort angemessene bauliche Dichte ermöglicht, die sich auch an im Umfeld vorhandener Bebauung orientiert (vgl. Umweltatlas Berlin/Gebäudehöhen, Stand 10. Mai 2023).

Mit der Festsetzung von bis zu sechs Vollgeschossen wird das Planungsrecht zum einen an bereits bestehende Gebäude im Plangebiet angepasst und gegenüber der bisherigen Festsetzung (drei Vollgeschosse) entsprechend den Zielen der Nachverdichtung und Flächeneffizienz (siehe StEP Wirtschaft) erhöht. Nicht-Vollgeschosse gemäß der BauO Berlin bleiben unberührt.

Die textliche Festsetzung 8 zur Höhe baulicher Anlagen lautet:

8. *Im Gewerbegebiet dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen eine Oberkante von 78,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 20 BauNVO)*

Die festgesetzte Oberkante berücksichtigt mit 78,0 m über NHN, dass gewerbliche Nutzungen häufig größere Geschosshöhen benötigen. Mit der Festsetzung wird in Verbindung mit den Festsetzungen der Grundflächenzahlen und der Geschossflächen die Gebäudekubatur hinreichend begrenzt. Die

Oberkante bezieht sich dabei auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Von der Festsetzung sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten ausgenommen. Diese baulichen Anlagen, die nicht dominant im Ortsbild in Erscheinung treten, können die festgesetzte Oberkante überragen. Da Werbeanlagen auch Dachaufbauten darstellen könnten, werden Werbeanlagen zur planungsrechtlichen Klarstellung in den Regelungsinhalt der textlichen Festsetzung einbezogen. Bei einer Höhenlage der Grundstücke zwischen 44 m und 48 m über NHN können Gebäude mit Maximalhöhen zwischen ca. 30 m und 34 m errichtet werden.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Teilflächen GE 1 bis GE 6, GE 8 bis GE 10 und GE 13 werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweisen festgesetzt, um eine Heranbauen an bestimmte Grundstücksgrenzen zu ermöglichen. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch durch die Bezeichnung „a“ in den betreffenden Teilflächen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 9:

9. *Im Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise a festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Gebäuden wie folgt an Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf:*

- *auf der Teilfläche GE 1 an die südöstliche und westliche Grundstücksgrenze,*
- *auf der Teilfläche GE 2 an die südöstliche und nördliche Grundstücksgrenze,*
- *auf den Teilflächen GE 3 und GE 5 an die nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen,*
- *auf der Teilfläche GE 4 an die westliche, nördliche und südliche Grundstücksgrenze,*
- *auf der Teilfläche GE 6 an die südliche Grundstücksgrenze,*
- *auf den Teilflächen GE 8 und GE 9 an die westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen,*
- *auf der Teilfläche GE 10 an die südöstliche Grundstücksgrenze,*
- *auf der Teilfläche GE 13 an die östliche Grundstücksgrenze.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung ist nach der Aufteilung der Grundstücke in Flurstücke erforderlich, um die Umsetzung des lärmrobusten, städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen. In den übrigen Teilflächen ist eine Festsetzung zur Bauweise nicht erforderlich, so dass die bauordnungsrechtliche Grundregel des § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln gilt, wonach vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, so dass Spielräume für die Stellung der baulichen Anlagen bzw. ihre Anordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten bleiben. Die Abstände der Baugrenzen zur nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze betragen 5,0 m, an der Mecklenburgischen Straße kann bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden. Diese nach geltendem Planungsrecht bereits festgesetzten Baugrenzen werden aus Gründen der Planklarheit erneut nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Ergänzend wird im Abstand von 7 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine weitere Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird ein Abstand zu

den angrenzenden Kleingärten gewährleistet. Es entsteht ein zusammenhängendes im Rahmen der festgesetzten Nutzungsmaße nutzbares Baufenster.

Die bisher geltende Festsetzung einer Bebauungstiefe von 30 m, gerechnet von den Baugrenzen an, wird aufgehoben.

IV.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien (zeichnerisch)

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Mecklenburgische Straße im Süden und die Forckenbeckstraße im Norden. Die Straßenverkehrsflächen werden jeweils bis zur Straßenmitte festgesetzt.

Zudem werden die an der Forckenbeckstraße und an der Mecklenburgischen Straße festgesetzten Straßenbegrenzungslinien vom 19. April 1963 sowie vom 17. März 1971 erneut an gleicher Stelle festgesetzt. Mit Festsetzung des Bebauungsplans IX-55-3 wird das geltende Planungsrecht überplant; das neue Planungsrecht verdrängt das alte. Die Neufestsetzung erfolgt dabei aus Gründen der Planklarheit.

IV.4 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Textliche Festsetzung 13: Dachbegrünung

13. *Auf den mit GE 1 bis GE 10 und GE 12 bezeichneten Teilflächen sind Dachflächen intensiv zu begrünen - dies gilt nicht für Schornsteine, technische Einrichtungen, Dachgewächshäuser, Belichtungsflächen und Terrassen - und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Dachflächen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 für die gartenbauliche Erzeugung oder berufsmäßige Imkerei festgesetzt werden, sind von der Pflicht zur intensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die nicht der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)*

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen intensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen sind. Schornsteine, technische Einrichtungen, Dachgewächshäuser sowie Belichtungsflächen und Terrassen sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. Dachflächen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 für die gartenbauliche Erzeugung oder berufsmäßige Imkerei festgesetzt werden, sind von der Pflicht zur intensiven Dachbegrünung ebenfalls ausgenommen. Zudem wird festgesetzt, dass die nicht der gartenbaulichen Erzeugung dienende Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung sowie zur Anlage von Retentionsdächern auf bestimmten Dachflächen trägt zur Verbesserung der Umweltbedingungen und zum Ausgleich der Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO bei. Retentionsdächer und

Dachbegrünungen wirken in mehrfacher Hinsicht positiv auf die Umweltbelange: Sie haben eine kühlende, klimaschützende Wirkung durch Verdunstung, halten Regenwasser zurück, dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, binden Staub und verbessern die Luftverhältnisse. Die Festsetzung trägt zudem dazu bei, dass die Nachverdichtung nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich führt und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Projektplanung sieht die Errichtung einer vielfältig nutzbaren Dachlandschaft vor. Neben Dachterrassen und Dachgärten sollen Teile der Flächen auch als Biodiversitätsdächer gestaltet und für Dach-Farming (gartenbauliche Erzeugung) und Imkerei (siehe textliche Festsetzung 11) genutzt werden. Weiterhin ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen, teilweise in Kombination mit Begrünung oder Terrassennutzung, vorgesehen. Die Festsetzung steht der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen nicht entgegen.

Die textliche Festsetzung wird im städtebaulichen Vertrag konkretisiert. Die Projektträgerin hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Errichtung, Pflege und dauerhaften Erhaltung von mindestens 15.000 m² intensiv begrünten Dachflächen mit einer durchwurzelten Schicht mit einer Aufbaustärke von ca. 60 cm verpflichtet. Gemäß fachlicher Stellungnahme gewährleistet diese Aufbaustärke eine Zwischenspeicherung des anfallenden Regenwassers. Sie ermöglicht eine Intensivbegrünung zur Schaffung von Biodiversitätsflächen, bietet aber auch ideale Bedingungen für den Anbau von Nutzpflanzen für die Direktversorgung. Durch eine Gartenbaunutzung entsteht kein Widerspruch zur festgesetzten Retentionsdachverpflichtung (Stellungnahme planwerkstatt Haas-Wohlfahrt, November 2022). Sowohl die gemäß textlicher Festsetzung 11 festgesetzten Flächen als auch die Dachgärten werden den Anforderungen an Retentionsdächer gerecht und mit einer entsprechenden Substrataufbaustärke versehen. Die gartenbaulich genutzten Flächen unterscheiden sich von den üblichen Dachgärten jedoch hinsichtlich der Begrünung. Um diesem Umstand gerecht zu werden, werden diese Flächen vom Begrünungsgebot der textlichen Festsetzung 13 ausgenommen. Die gartenbauliche Nutzung stellt somit eine andere Form der Begrünung dar, die durch einen Wechsel der Bepflanzung und intensive Pflege geprägt ist. Folglich bezieht sich auch die Erhaltungs- und Nachpflanzverpflichtung ausschließlich auf die nicht der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Bepflanzungen.

Um eine bauabschnittsweise Prüfbarkeit der vereinbarten Dachbegrünung zu gewährleisten, ist in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag die konkrete Dachnutzung je Teilfläche geregelt. Dabei wird auch das Verhältnis von intensiver Dachbegrünung und Landwirtschaftsflächen für die gartenbauliche Erzeugung und die berufsmäßige Imkerei sowie auch die Photovoltaik berücksichtigt.

Anhaltspunkte für negative Auswirkungen einer gartenbaulichen Nutzung auf angrenzende Nutzungen liegen bislang nicht vor.

Die textliche Festsetzung 13 berücksichtigt somit auch den Stand der Projektplanung, die eine entsprechende Dachbegrünung und Retentionsdächer vorsieht. Brandschutz, Standsicherheit und Feuchtigkeitsschutz sowie die Kosten der Maßnahmen stehen der Festsetzung nicht erkennbar entgegen.

IV.5 Immissions- und Klimaschutz, Energie

Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung sind im vorliegenden Fall vor allem Belange des Schallschutzes sowie der Luftreinhaltung in der Planung zu berücksichtigen.

Luftreinhaltung

Textliche Festsetzung 12: Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

12. *Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Masseströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan für Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die Innenstadtbezirke zählen zu den Gebieten mit hohen Emissionen, wo sich der Schadstoffausstoß von Kraftfahrzeugen, Ofenheizungen und Industrie überlagert. Bereits seit dem Jahr 1984 wurde im Flächennutzungsplan Berlin deshalb ein „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ festgelegt. Es umfasst heute im Wesentlichen die Berliner Innenstadtbezirke mit ca. 100 Quadratkilometern Fläche. Zur Verbesserung der Luftqualität sind insbesondere in diesem Vorranggebiet bei Planungen im Sinne einer räumlichen Priorität Maßnahmen zur Emissionsminderung vorzusehen. Dies soll über Festsetzungen in Bebauungsplänen erfolgen.

Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden. Die Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen.

Ziel der Festsetzung ist somit nicht die Bevorzugung von Erdgas oder Heizöl als Brennstoff gegenüber erneuerbaren Energien bzw. alternativen Formen der Wärmergewinnung, sondern die Einschränkung von Emissionen und der damit verbundenen Feinstaubbelastung aus der Feststoffverbrennung in Kleinfeuerungsanlagen in Berlin. Im Sinne der Luftreinhaltung werden deshalb nur noch solche Anlagen zugelassen, deren Emissionen nicht höher sind als diejenigen von Heizungen mit Heizöl EL schwefelarm. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme.

Die textliche Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch. Die textliche Festsetzung wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

Schallschutz

Die Auswirkungen von Schallimmissionen wurden durch Sachverständige geprüft und bewertet (siehe Abschnitt VIII.1.7). Im Ergebnis der Untersuchung wird die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung empfohlen. Der Empfehlung wird gefolgt und die Geräuschkontingentierung textlich festgesetzt (siehe Abschnitt IV.2.1).

Weitere Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind nicht erforderlich (siehe auch Abschnitt VII).

Klimaschutz/Energie

Der Klimaschutz wird durch die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Standorts entsprechend den Zielen der Stadt der kurzen Wege mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der textlichen Festsetzung zur Anlage von Retentionsdächern sowie Dachbegrünung berücksichtigt.

Darüber hinaus hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems verpflichtet.

Weitere Ausführungen zu den Belangen des Klimaschutzes, auch im Zusammenhang mit verkehrlichen Auswirkungen, sind den Abschnitten VII (Sicherung E-Ladestationen), VIII.1.5 (Berücksichtigung der Planungshinweise Stadtklima) und VIII.4 (ÖPNV, modal split) zu entnehmen.

IV.6 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung 10: Stellplätze

10. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Planerisches Ziel ist die Schaffung eines weitgehend verkehrsberuhigten und oberirdisch weitgehend autofreien Gewerbequartiers. Der ruhende Kfz-Verkehr sowie der Ver- und Entsorgungsverkehr sollen vollständig in der bereits beschriebenen Tiefgarage untergebracht und abgewickelt werden. Da oberirdische Stellplätze und Garagen diesen Zielen entgegenstehen, wird auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Gewerbegebiet oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Gemäß § 2 Abs. 7 BauO Bln sind Stellplätze Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen und Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen gemäß der textlichen Festsetzung bezieht sich demnach auf Kraftfahrzeuge. Abstellplätze für Fahrräder sind von dem Ausschluss nicht betroffen und auch oberirdisch zulässig.

Gemäß der verkehrlichen Untersuchung (siehe Abschnitt VIII.4) werden nach derzeitigem Stand der Planung auch die Anforderungen an Pkw-Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende erfüllt. Auch diese Stellplätze können entsprechend der planerischen Zielsetzung ausschließlich unterirdisch umgesetzt werden.

IV.7 Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen.

Zur Klarstellung wird im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung 6 auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die einschlägige DIN-Norm hingewiesen:

DIN 45691:2006-12 Emissionskontingentierung

1. *Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

2. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt somit nachfolgenden Planverfahren überlassen.

Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen

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.*

Zur Klarstellung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Dies betrifft insbesondere die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne IX-55 und IX-55-1 sowie des Bebauungsplans IX – A.

Der Hinweis dient der Bereinigung der im Geltungsbereich bisher geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan IX-55-3 enthaltenen Festsetzungsinhalte.

Städtebaulicher Vertrag

4. *Zu dem Bebauungsplan IX-55-3 gehört ein städtebaulicher Vertrag.*

Zur besseren Handhabbarkeit der Rechtsverordnung wird darauf hingewiesen, dass zu dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag gehört.

IV.8 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden flächenhaft Gewerbegebiete und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Flächengrößen entsprechen dabei dem langjährigen Bestand und bleiben in der Größe verändert. Das Gewerbegebiet wird in 14 Teilflächen (GE 1 bis GE 14) unterteilt, um teilräumliche Bezüge für weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen treffen zu können. Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt die absoluten und prozentualen Flächenanteile.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Gewerbegebiet	73.709	94%
Davon GE 1	1.404	2%
Davon GE 2	5.040	6%
Davon GE 3	3.137	4%
Davon GE 4	5.827	7%
Davon GE 5	3.791	5%
Davon GE 6	4.428	6%
Davon GE 7	6.215	8%
Davon GE 8	4.111	5%
Davon GE 9	3.624	5%
Davon GE 10	9.972	13%
Davon GE 11	8.624	11%
Davon GE 12	7.739	10%
Davon GE 13	3.594	5%
Davon GE 14	6.203	8%
Öffentliche Verkehrsflächen		
Davon Straßenverkehrsflächen	4.940	6%
Gesamtfläche	78.649	100%

Abbildung 2: tabellarische Flächenbilanz

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele sowie zur Sicherung der Erschließung ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden bzw. ergänzende Festlegungen geplant. Darin sind u.a. folgende Regelungen getroffen worden:

- Übernahme von Bau- und Maßnahmenkosten sowie Kosten der städtebaulichen Planungen durch die Projektträgerin,
- Regelungen zur Sicherung von Nutzungskonzept und Nutzungsart (u. a. 80% EpB-konforme Nutzungen, Angebot Handwerkerhof, Nachweispflichten Handelsflächen),
- Regelungen zur Einhaltung der Nutzungsmaße,
- Regelungen zur Wahrung öffentlicher Belange, insbesondere Umwelt (u. a. Herrichten und Unterhalten von Gründachflächen, Bodenschutz/Altlastenbeseitigung, vorbeugender Gewässerschutz, Baumschutz, Immissionsschutz, Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems),
- Regelungen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs (u. a. Errichtung einer Tiefgarage mit maximal 1.870 Plätzen für Pkw, einschließlich eines Anteils von E-Ladestationen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, Ver- und Entsorgung, keine oberirdischen Stellplätze, unterirdische Anlieferung),
- Regelungen zu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (u. a. Ver- und Entsorgung, Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte),
- Einräumung eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen der Forckenbeckstraße und der Mecklenburgischen Straße,
- Durchführung eines Fassadenwettbewerbs und Erstellung einer architekturhistorischen Untersuchung, Abstimmung eines Werbekonzepts,
- Regelungen zur Sicherung der Vertragserfüllung, u. a. Baulasten zur Sicherung der EpB-Konformität; eines Handwerkerhofes, einer Fuß- und Radwegeverbindung sowie zur Ermöglichung der Nutzungsmaße aufgrund eingeleiteter Grundstücksteilungen, bei denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks zugunsten anderer Grundstücke eingeschränkt wird, deren zulässiges Maß der baulichen Nutzung überschritten werden soll. Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Projektträgerin als Eigentümerin zudem unwiderruflich verpflichtet, Berlin zur weiteren Sicherung der Verpflichtungen aus dem Vertrag auf ihre Kosten beschränkte persönliche Dienstbarkeiten an ausschließlich erster Rangstelle und untereinander gleichrangig zu bestellen.

In einem 1. Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag sind ergänzende Regelungen zu den festgesetzten Einzelhandelsflächen, der Dachflächenbegrünung sowie zur Sicherung der Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen vorgesehen:

- Die Projektträgerin und die Rechtsnachfolgerinnen bestätigen darin, dass die Einzelhandelsflächen für Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs ausschließlich der Quartiersversorgung dienen und dass lediglich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im Vertragsgebiet bis maximal insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Darüber hinaus ist eine Anlage Vertragsbestandteil, die eine exemplarische, räumliche Verteilung der jeweiligen Einzelhandelsflächen auf dem Projektgrundstück und die jeweilige Verkaufsfläche zeigt.
- Die Verpflichtung zur Dachbegrünung aus dem städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr 2020 wird inhaltlich detailliert, auch angesichts des Baufortschritts:

- Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Errichtung, Pflege und dauerhaften Erhaltung von mindestens 15.000 m² intensiv begrünten Dachflächen mit einer durchwurzelter Schicht mit einer Aufbaustärke von ca. 60 cm. Die Verteilung der 15.000 m² auf die Dachflächen der Baufelder 1-10 und 12 wurde geregelt und ebenfalls welche Flächenanteile auf dem jeweiligen Baufeld mindestens als intensiv begrünte Dachflächen zu errichten, zu pflegen und zu erhalten sind und welche Flächenanteile auf dem jeweiligen Baufeld im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne einer gartenbaulichen Erzeugung und berufsmäßigen Imkerei errichtet, bewirtschaftet und genutzt werden können. Zur Errichtungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungs- und die sich daran anschließende Entwicklungspflege. Die Erstanlage der Gründachflächen auf dem jeweiligen Baufeld muss zur Nutzungsaufnahme des Gebäudes abgeschlossen werden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände soll ein Ersatzniststättenkonzept vertraglich vereinbart werden, in dem die Umsetzung der Maßnahmen gesichert wird.

Die während der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erwogene Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems wurde aufgrund der bereits im städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr 2020 enthaltenen Verpflichtung nicht weiterverfolgt.

VI Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. die gemeinsame Landesplanung: 23. Juni 2005 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 1. August 2005 und 15. August 2005
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 9. Januar 2007 Datum der Veröffentlichung: 16. Februar 2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 16. April 2007 bis einschließlich 16. Mai 2007 Datum der Veröffentlichung: 13. April 2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 7. März 2008 bis einschließlich 11. April 2008
Beschluss zur Umstellung des Verfahrens vom vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	Datum des Beschlusses: 31. August 2010
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 26. Juli 2013 bis einschließlich 26. August 2013
Beschluss zur Qualifizierung und Weiterführung des Verfahrens unter der Bezeichnung IX-55-3	Datum des Beschlusses: 8. Oktober 2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls	Zeitraum der Beteiligung: 17. Februar 2021 bis einschließlich 18. März 2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 23. Mai 2022 bis einschließlich 24. Juni 2022 Datum der Veröffentlichung: 20. Mai 2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 11. März 2023 bis einschließlich 14. April 2023
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB	Datum des Beschlusses: 28. November 2023
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB	Datum des Beschlusses: 4. Februar 2025
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 3. März 2025 bis einschließlich 4. April 2025 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: Die Bekanntmachung der Veröffentlichung vom 17.02.2025 erfolgte im Amtsblatt Nr. 10, 28.02.2025, S. 689f.
Eingeschränkte Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB	Zeitraum der Beteiligung 3. März 2025 bis einschließlich 4. April 2025
BA-Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses: 26. August 2025
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens: 14. Oktober 2025
Festsetzungsbeschluss des BA und Verkündungsbeschluss vorbehaltlich der Beschlussfassung der BVV	Datum des Beschlusses:
BVV-Beschluss	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Abbildung 3: Tabelle der Verfahrensschritte des Bebauungsplans IX-55-3 (B)

VI.1 **Verfahrensschritte zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans IX-55-3B**

Der Bebauungsplanentwurf IX-55-3B wurde als einfacher Bebauungsplan mit dem wesentlichen Ziel der Neuregelung der Art der baulichen Nutzung (Umstellung auf BauNVO 1990 und Ausschluss der nicht mit den Zielen der Landesplanung vereinbaren Nutzungen) aufgestellt. Die diesbezüglich bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sollten außer Kraft treten, speziell die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-55-1 zur Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauNVO 1968. Außerdem sollten die im Bebauungsplan IX-55-1 festgesetzte offene Bauweise und die festgesetzte Bebauungstiefe von 30 m außer Kraft gesetzt und neu geregelt werden. Im Übrigen würde sich die planungsrechtliche Zulässigkeit auch weiterhin nach den festgesetzten Bebauungsplänen IX-55, IX-55-1 und IX-A richten.

Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 8) mit Schreiben vom 23. Juni 2005 über die Absicht, den Bebauungsplan IX-55-3B als einfachen Bebauungsplan aufzustellen, informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat der Aufstellung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 1. August 2005 zugestimmt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 15. August 2005 mit, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes IX-55-3B keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Vielmehr steht der Entwurf des Bebauungsplanes im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und unterstützt das Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) – Begrenzung großflächiger Einzelhandelszentren auf ein Maß, das die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Der Entwurf ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Beteiligungen

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 9. Januar 2007 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans IX-55-3B gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Reg. Nr. 2169) beschlossen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 15. Januar 2007 über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 16. Februar 2007 auf Seite 373 bekannt gemacht.

Am 28. März 2007 wurde der Ausschuss für Stadtplanung über die Aufstellung des Bebauungsplans IX-55-3B und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom 9. Januar 2007 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf gleichzeitig die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach einem Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass einfache Bebauungspläne in der Nummer

mit einem großen „B“ gekennzeichnet werden sollen, wurde der Bebauungsplanentwurf IX-55-3 in IX-55-3B umbenannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16. April 2007 bis einschließlich 16. Mai 2007 in den Räumen des Stadtplanungs- und Vermessungsamts durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte vom 7. März 2008 bis einschließlich 11. April 2008. Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat hierbei 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. März 2008 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf IX-55-3 B vom 29. Februar 2008 mit Begründung vom 29. Februar 2008 aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu einer Ergänzung und Änderung der Begründung im Bereich des Immissionsschutzes. Der Planinhalt des Bebauungsplanentwurfs IX-55-3 B blieb unverändert.

Das Bebauungsplanverfahren wird seit 2010 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt, da die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Es galten seitdem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden konnte. Die Prüfungspflicht und Berücksichtigung von Umweltbelangen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch) bleibt von dieser Freistellung jedoch unberührt.

Nach einer erneuten Beteiligung der Behörden im Jahr 2013 wurde das Abwägungsmaterial zur Klärung immissionsschutzfachlicher Belange um eine schalltechnische Untersuchung (Acouplan 2014) ergänzt. Das Bebauungsplanverfahren wurde anschließend aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen und Planungsziele zunächst nicht weitergeführt.

VI.2 Beschluss zur Qualifizierung und Weiterführung des Verfahrens unter der Bezeichnung IX-55-3

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 8. Oktober 2019 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren IX-55-3B gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen und unter der Bezeichnung IX-55-3 weiterzuführen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 1. Dezember 2023 auf Seite 4751.

Die Planungsziele sind gegenüber der Planfassung (Stand 2013) u. a. hinsichtlich der Gliederung des Baugebiets, der Nutzungsmaße, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise durch den nunmehr vorliegenden Projekthintergrund konkretisiert und um weitere Aspekte, wie z.B. Dachbegrünung ergänzt worden.

VI.3 Erneute Prüfung der Anwendbarkeit des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Ein Bebauungsplan kann, wenn die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung müssen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 liegt im Siedlungszusammenhang und wurde und wird bereits gewerblich genutzt. Für das zu beplanende Gelände liegt bereits ein Bebauungsplan vor (IX-55 vom 19. April 1963, geändert durch den Bebauungsplan IX-55-1 vom 17. März 1971 und Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971), der erneut geändert wird. Das Planänderungsverfahren dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung teilweise brachliegender Gewerbeflächen und ist somit ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch nur angewendet werden, wenn die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB 20.000 m² nicht überschreitet (Fall 1) oder 70.000 m² nicht überschreitet (Fall 2, hier vorliegend siehe Abschnitt IV.2.2, Abb.1), wenn eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung mehrerer Kriterien durchgeführt wird, die eine erhebliche Auswirkung des Bebauungsplans auf die Umwelt ausschließt. Die anzuwendenden Prüfkriterien, sind der Anlage 2 zum BauGB zu entnehmen.

Zur sachgerechten Auswahl des geeigneten Verfahrens zur Änderung des geltenden Planungsrechts, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (GfP- Gesellschaft für Planung, 2019/StaplA 2021).

Dabei wird methodisch berücksichtigt, dass die Auswirkungsanalyse nur dann Sinn macht, wenn der Planungsstatus (Masterplan – Umsetzung in einem Bebauungsplan) und der Nicht-Planungsstatus (Umsetzung eines Projekts im geltenden Planungsrecht durch bestehende Bebauungspläne) miteinander verglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass wenn die vorliegenden Bebauungspläne nicht geändert werden, eine bauliche Entwicklung innerhalb des geltenden Planungsrechts stattfindet. Die Grundstücke in Berlin sind viel zu wertvoll, als dass man davon ausgehen könnte, dass das geltende Bau- und Planungsrecht dauerhaft ungenutzt bleibt.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass bei Betrachtung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzung sowie der bestehenden Ausgangssituation nicht davon auszugehen ist, dass durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Verschlechterung des ökologischen Zustands eintritt. Insgesamt werden die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als sehr gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt. Vielmehr ist durch die kleinteilige gewerbliche Umnutzung des ehemaligen Fabrikareals eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan den Zielen nach einer nachhaltigen

Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er ein innenstadtnahes und gut erschlossenes Grundstück einer neuen Nutzung und zukunftsweisenden Bewirtschaftung zuführt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) im Sinne des BNatSchG vorliegen. Da durch den Bebauungsplan keine neue, nicht bereits bestehende Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können an der Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 18. März 2021 gebeten. Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Das Umwelt- und Naturschutzamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat mitgeteilt, dass aus Sicht der Landschaftsplanung und des Naturschutzes, soweit die Biotopkartierung und die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben bzw. im Bauantragsverfahren geprüft werden, sowie aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände bestehen. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Umwelt I C hat mitgeteilt, dass Hinweise zum Bebauungsplanverfahren IX-55-3 zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach § 47 BImSchG entbehrlich sind.

Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wurde ebenfalls im Amtsblatt für Berlin am 1. Dezember 2023 auf Seite 4751 bekanntgemacht.

Da alle Voraussetzungen erfüllt werden, kann der Bebauungsplan IX-55-3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen. Es wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs.1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde in der Abwägung Rechnung getragen.

VI.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans IX-55-3 fand auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 17. Mai 2022 statt und wurde in der Zeit vom 23. Mai 2022 bis einschließlich 24. Juni 2022 durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch

von 08.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Rufnummer (030) 9029 – 15152 auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Entwurf des Bebauungsplans mit Erläuterungen sowie einer ergänzenden Projektbeschreibung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin, 5. Stock, Zimmer 5102 nach vorheriger Anmeldung einzusehen. Die Unterlagen waren auch im Internet unter <http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de> oder <https://mein.berlin.de> einsehbar. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 20. Mai 2022 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Während des Beteiligungszeitraums sind 6 Stellungnahmen eingegangen.

Eine Stellungnahme begrüßt das Vorhaben. In einer weiteren Stellungnahme wird die Wiederbelebung des Standorts und Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen statt einer Neuversiegelung begrüßt und weitere Hinweise zur Berücksichtigung von Umweltbelangen gegeben.

Zusammenfassend wurden in fünf Stellungnahmen im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen abgegeben:

Art der Nutzung

- Festhalten an altem Planungsziel Gewerbe. Es fehle eine Abwägung zwischen Wohnen und Gewerbe, Prüfung der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß BauNVO

Umweltbelange

- hohe Versiegelung, Bedenken, dass zu wenig Grün und zu wenig Aufenthaltsqualität entstehen (Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern),
- Begrünung: Erhalt des Altbaumbestandes; Ökologische Funktion der Dachbegrünung sei bei Dach-Farming nur eingeschränkt, Vorschläge: Begrünung von TG-Dächern, Biodiversitätsdächer, Fassadenbegrünung,
- Klimaschutz/Energieversorgung: Das Zulassen fossiler Brennstoffe statt Photovoltaik oder Wärmenetz wird bemängelt; Forderung nach CO₂-Bilanzierung/Nachweis der Klimaverträglichkeit des Vorhabens; Regenwassermanagement, Photovoltaik wichtiger als Dachbegrünung,
- Forderung nach Festsetzungen zur Regenwasserableitung/-versickerung, Schwammstadt,
- Artenschutz: Baubereich gegen Einwanderung von Tieren abgrenzen, Haufwerke untersuchen, Lichtimmissionen vermeiden, Forderung nach einem Lichtkonzept.

Die bisherige Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der sonstige Planungsfortschritt haben zu folgenden Änderungen geführt:

- Die textliche Festsetzung zur Verwendung bestimmter Brennstoffe wird klarstellend neu gefasst.
- Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird klarstellend um die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ergänzt. Außerdem wird der Raumbezug und die ausgenommenen Bauteile angepasst und eine Ergänzung bezüglich der Zulässigkeit von Gartenbaunutzung und Imkerei vorgenommen.

- Die Begründung wurde ergänzt und um bereits durchgeführte bzw. aktualisierte Untersuchungen fortgeschrieben. Dazu gehören auch Untersuchungen zu den Umweltbelangen, die das Abwägungsmaterial ergänzen.
- Aufgrund des Planungsfortschritts wurde die schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben und konkretisiert. Das Ergebnis hat zu Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung und zur Schallabsorption der Tiefgaragenzufahrt Mecklenburgische Straße geführt.
- Die textliche Festsetzung zu Werbeanlagen wurde dahingehend ergänzt, dass selbständige Werbeanlagen als Unterform der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind.

VI.5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren IX-55-3 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 11. März 2023 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme ab.

Zusammenfassend wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen abgegeben:

- Technische Infrastruktur (Hinweise für die Erschließung, Ver- und Entsorgung),
- Verkehr (Einteilung der Straßenverkehrsflächen, verkehrliche Anforderungen an die Erschließung/das Vorhaben, Öffentliche Zugänglichkeit),
- Art der Nutzung/Gliederung des Gewerbegebiets (Stärkere räumliche Beschränkung von Beherbergungsbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke, Gliederung nach dem Störgrad (Emissionskontingentierung); Ateliers/Kulturelle Anlagen/Handwerkerhof,
- Berücksichtigung von Umweltbelangen (Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Entwässerung/Klimaschutz, Bodenschutz, Grünfestsetzungen (Dachbegrünung/ Freianlagenplanung)).

Darüber hinaus wurden Hinweise für nachfolgende Plan-/Genehmigungsverfahren gegeben. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat zur Fortschreibung von Fachbeiträgen und zur Konkretisierung der Projektplanung geführt:

- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung,
- Fortschreibung der verkehrlichen Untersuchung,
- Ergänzende Bodenuntersuchungen,
- Entwässerungskonzept für Regenwasser,
- Dachbegrünung/Dachnutzung.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der allgemeine Planungsfortschritt und weitere Abstimmungen haben zu folgenden Änderungen der Festsetzungen geführt:

- Festsetzung einer Fläche mit der Bezeichnung b, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 14),
- Änderung der textlichen Festsetzung 1 (Streichung von Satz 2 – Betriebe für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge),

- Änderung der textlichen Festsetzungen 3 und 5 (Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke auf weiteren Teilflächen),
- Änderung der textlichen Festsetzung 6 (Optimierung der Emissionskontingente gemäß der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung sowie redaktionelle Überarbeitung),
- Änderung der textlichen Festsetzung 7 (teilräumliche Anpassung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahlen),
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß (textliche Festsetzung 8),
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise (textliche Festsetzung 9),
- Verzicht auf die textliche Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der Autobahn,
- Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft „gartenbauliche Erzeugung und berufsmäßige Imkerei“ auf Teilen der Dächer als eigenständige Festsetzung,
- Verzicht auf die textliche Festsetzung zur schallabsorbierenden Ausführung von Tiefgaragenzufahrten entsprechend der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung,
- Änderung der textlichen Festsetzung 13 (Dachbegrünung, an den Planungsfortschritt angepasster Raumbezug, keine intensive Dachbegrünungsverpflichtung für Flächen nach textlicher Festsetzung 11, Anpassung des Katalogs ausgenommener Anlagen),
- Änderung der damaligen textlichen Festsetzung 15 (Werbeanlagen, keine Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätten der Leistung, Aufnahme einer Ausnahmeregelung für Werbeanlagen anstelle einer Ermessensentscheidung),
- geringfügige Klarstellungen bei den Knotenlinien zur Abgrenzung der einzelnen Baufelder,
- Die bisherigen Festsetzungen zur Einteilung der Verkehrsflächen sowie zum Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen werden zukünftig als Hinweise ohne Normcharakter geführt,
- Aufnahme eines Hinweises, dass zu diesem Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag gehört.

Aufgrund der Änderungen hat sich die Nummerierung der textlichen Festsetzungen geändert. Die dargelegten Ausführungen beziehen sich auf die aktuelle Nummerierung.

Weiterhin sind für einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag Regelungen zu folgenden Themen vorgemerkt worden:

- Konkretisierung der Einzelhandelsnutzung,
- Konkretisierung der Nutzung der Dachflächen/Dachbegrünung,
- Aussagen zum Wärmekonzept des Vorhabens.

Außerdem wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

VI.6 Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in der Sitzung am 28. November 2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans IX-55-3 zu ändern. Die weitere Bearbeitung soll auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes IX-55-3 vom 16. November 2023 erfolgen. Dieser Entwurfsstand beinhaltet die Änderungen, die aufgrund der bis dahin durchgeführten Beteiligungsverfahren, des allgemeinen Planungsfortschritts sowie aus redaktionellen Gründen bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommen wurden.

VI.7 Beschluss zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 28. November 2023 weiterhin die Anwendung des § 33 Abs. 3 BauGB (sog. Planreifeerklärung) für die über die bereits genehmigten Anteile des Gesamtvorhabens hinausgehenden Bestandteile der vorliegenden Bauanträge des Projektes GoWest unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung beschlossen. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 33 Abs. 3 sind erfüllt.

In seiner Sitzung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf per Beschluss der Anwendung des § 33 Abs. 3 BauGB zugestimmt und gleichzeitig den Bebauungsplanentwurf IX-55-3 vom 16. November 2023 gebilligt.

VI.8 Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 4. Februar 2025 beschlossen,

- den Bebauungsplanentwurf IX-55-3 vom 16. November 2023 zu ändern. Die weitere Bearbeitung soll auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs IX-55-3 vom 23. September 2024 erfolgen.
- für den Bebauungsplanentwurf IX-55-3 in der Fassung vom 23. September 2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- für den Bebauungsplanentwurf IX-55-3 in der Fassung vom 23. September 2024 die Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung soll auf die von den Änderungen betroffenen Behörden beschränkt werden.

Im Rahmen einer Überarbeitung des Plandokuments für die Öffentlichkeitsbeteiligung wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen. Als wesentliche Punkte sind zu nennen, dass Werbeanlagen nicht unter den Begriff der privilegierten Dachaufbauten oberhalb einer Höhe von 78 m ü NHN gehören, der Verfahrensvermerk zur Aufstellung des Bebauungsplans (unter der Legende) neu gefasst und der Titel des Bebauungsplanentwurfs von einer Grundstücks- in eine Bereichsbezeichnung geändert (... für das Gelände zwischen der Forckenbeckstraße, der Bundesautobahn (BAB) 100, der Mecklenburgischen Straße und dem Kleingartengelände) wurde.

VI.9 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans IX-55-3 vom 23. September 2024 wurde mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3. März 2025 bis einschließlich 4. April 2025 auf der Internetseite

<http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de> sowie dem zentralen Landesportal <https://mein.berlin.de> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die § 3 Abs. 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen und IT, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 5100, Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin, von Montag bis Donnerstag von 9 bis 17 Uhr und Freitag von 9 Uhr bis 13 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer 9029-15120 oder per E-Mail: bebauungsplan@charlottenburg-wilmersdorf.de zur Verfügung gestellt. Fragen zum Bebauungsplanentwurf konnten auch unter der Telefonnummer: 9029-15120 oder per E-Mail: bebauungsplan@charlottenburg-wilmersdorf.de gestellt werden.

Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht; in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt; die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden.

Die Bekanntmachung der Veröffentlichung vom 17.02.2025 erfolgte im Amtsblatt Nr. 10, 28.02.2025, S. 689f. Auf die Veröffentlichung wurde zudem durch amtliche Anzeige am 28. Februar 2025 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und auf die Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg hingewiesen.

Für das Bebauungsplanverfahren IX-55-3 wurde weiterhin die erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 26. Februar 2025 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 4. April 2025 gebeten.

Es sind insgesamt 22 schriftliche Stellungnahme abgegeben worden, bei zwei Stellungnahmen handelte es sich um Anregungen aus der betroffenen Öffentlichkeit und die restlichen Stellungnahmen wurden von Behörden abgegeben. Nach Abwägung aller Belange wurden diese wie folgt berücksichtigt.

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen abgegeben:

- Technische Infrastruktur: Flächenanfrage Energieversorgung, Verlauf von Richtfunktrassen im Geltungsbereich, Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsanlagen, Hinweise zu Müllabfuhr und Straßenreinigung, Hinweise zu weiteren Leitungen,

- Verkehr: Einteilung der Straßenverkehrsflächen (unzureichende Radwege, keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in den Straßenverkehrsflächen, Bushaltestelle Forckenbeckstraße), Tiefgaragenstellplätze (Überprüfung der Anzahl der Stellplätze und Abfertigungsanlagen an den Ein- und Ausfahrten, Hinweise zu betroffenen Flugsicherungs-/Radaranlagen),
- Ost-West-Durchwegung: Anregung, eine zusätzliche Ost-West-Durchwegung zu sichern,
- Bundesautobahn: Forderung nach einer zeichnerischen Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen; Hinweis auf die Gefahr von Setzungen; Hinweis, dass planfestgestellte Flächen dem Fachplanungsrecht unterliegen und nicht überplant werden dürfen, Hinweis auf Lärmbelastungen, Hinweise für künftige Genehmigungserfordernisse auf Vorhabenebene,
- Entwässerung: Hinweise zur Entwässerung; Empfehlung, die Umsetzung des Entwässerungskonzepts über Festsetzungen oder Vertrag zu sichern; Hinweise zu Grundwasserbenutzungen,
- Freiraum- und Landschaftsplanung: Forderung nach Sicherung der Umsetzung der Freianlagenplanung als Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag,
- Artenschutz: Forderung nach zusätzlichen Informationen hinsichtlich des Umgangs mit Ersatzniststätten sowie der Durchführung der erforderlicher Maßnahmen; Anforderungen gemäß § 44f BNatSchG; Hinweise zur Vermeidung von Lichtimmissionen und Vogelschlag an Glas; Forderung nach Ausgleichskonzept einschließlich Sicherung und Pflege, Forderung nach Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen der Luftaustauschbedingungen/Abstandsflächen zwischen Gewerbeeinheiten, Nachfragen zur Methodik der Artenschutzkartierungen,
- Dachbegrünung: Hinweise zu Bepflanzungen, Forderung nach Mindestdeckung 0,8 m in der textlichen Festsetzung 13,
- Wand- und Fassadenbegrünung: fehlende Erwägung von Wand- und Fassadenbegrünung,
- Klimaschutz: Beschränkung des Stellplatzangebots, Forderung nach Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat zu folgenden Ergänzungen geführt:

- Zeichnerische Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der Bundesautobahn in der Planunterlage,
- Fortschreibung der Begründung.

Weiterhin sind in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag ergänzende Regelungen zu folgenden Themen vereinbart worden:

- Artenschutz: Sicherung der Umsetzung des endgültigen Ersatzniststättenkonzepts/Pflege

Weitere Änderungen und Ergänzungen aufgrund des Planungsfortschritts und weiteren Abstimmungen:

- Klarstellende, redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung 7 um das Wort „nur“ (zweimal): „Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von ...“
- Wegfall der textlichen Festsetzung 14 sowie der zeichnerischen Festsetzung zur Sicherung der Fläche b als Fläche, die mit Geh- und Radfahrrechten zu belasten ist. Die Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sind durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert worden, so dass diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind. Aufgrund der benannten Änderung ändert sich die Nummerierung der textlichen Festsetzungen.

Bei den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs IX-55-3 handelt es sich um redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen, die offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

VI.10 Abwägungsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der erneuten, eingeschränkten Beteiligung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 26. August 2025 den sich aus der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ergebenden Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB beschlossen.

VI.11 Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Schreiben vom 9. September 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 6 Abs. 2 AGBauGB vorgelegt.

Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens teilte die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 14. Oktober 2025 mit, dass der Bebauungsplan IX-55-3, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss nach § 6 Abs. 3 AGBauGB festgesetzt werden kann.

Die Hinweise der Senatsverwaltung wurden in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet. Es handelte sich hierbei um redaktionelle Anpassungen.

VI.12 Beschluss des Bezirksamts zur Überweisung der Drucksache an die BVV

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 2026 den Beschluss zur Überweisung der BVV-Vorlage Drucksache Nr. / 4 an die BVV beschlossen. Gleichzeitig wurde der Festsetzungs- und Verkündungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 3 BauGB unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die BVV beschlossen.

VI.13 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2026 den Bebauungsplan IX-55-3 einschließlich Begründung beschlossen und das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zu erlassen.

VI.14 Bekanntmachung des Bebauungsplans IX-55-3 im Gesetz- und Verordnungsblatt

Der Bebauungsplan IX-55-3 wurde am im Gesetz- und Verordnungsblatt auf Seite bekanntgemacht worden und ist einen Tag später in Kraft getreten.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander abzuwägen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten, abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden erfüllt. Zur Sicherstellung wurden Fachuntersuchungen zum Schallschutz erstellt und fortgeschrieben und eine Gliederung der Baugebiete nach ihrem Störgrad (Geräuschkontingentierung) im Bebauungsplan festgesetzt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung berücksichtigt. Entsprechende Anlagen können teilträumlich ausnahmsweise zugelassen werden. Somit können auch Freizeit- und Erholungsangebote im Quartier entstehen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird darüber hinaus zu den westlich angrenzenden bestehenden Erholungsflächen (Kleingärten) ein Mindestabstand sichergestellt und negative Auswirkungen vermieden. In Verbindung mit der Emissionskontingentierung werden auch die privaten Belange der Gartennutzenden berücksichtigt. Die vertraglich und durch Baulast gesicherte Durchwegung trägt zur besseren Erreichbarkeit vorhandener Freizeit- und Erholungsflächen bei. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Durchwegung auf der Teilfläche GE 14 soll von einer ebenerdigen Bebauung freigehalten werden. Zur Sicherung dieser Durchwegung ist eine Baulast im Baulastenblatt 1597 für eine Durchwegung für den Fuß- und Fahrradverkehr jederzeit und uneingeschränkt zugunsten der Allgemeinheit eingetragen worden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,1 und einer GF von 200 m² innerhalb des Baufelds GE 14 steht der Durchwegung nicht entgegen. Hiermit soll ermöglicht werden, südlich des GE 8, also außerhalb der für die Durchwegung benötigten Fläche einen Pavillon zu errichten. Alternativ könnte auch ein Verbindungsgang in den oberen Geschossen zwischen den östlich und westlich der Durchwegung gelegenen Gebäude geschaffen werden. Die Anforderungen des Geh- und Radfahrrechts sind jedoch durch Sicherstellung einer ausreichenden lichten Höhe zu gewährleisten.

Durch die Wiedernutzung und Nachverdichtung entsprechend den Festsetzungen wird der vorhandene Ortsteil fortentwickelt und negative Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht negativ berührt. Das Ortsbild wird durch die Umnutzung und Nachverdichtung i. V. mit dem vertraglich geregelten und bereits durchgeführten Sachverständigenverfahren zur Fassadengestaltung gegenüber dem vorherigen Bestand aufgewertet.

Die immissionsschutzfachlichen Belange wurden in mehreren schalltechnischen Untersuchungen geprüft. Die Untersuchungen wurden jeweils an den Planungsfortschritt und aktuelle Rahmenbedingungen angepasst. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen wurden die öffentlichen und privaten Belange wie folgt abgewogen: Hinsichtlich des Gewerbelärms ist festzustellen, dass wie in Abschnitt IV.2.1 dargelegt, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG einander so zuzuordnen sind, dass

schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine räumliche Trennung zwischen Schallemitentenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen oft nicht möglich. Gerade in innerstädtischen Bereichen, wie im vorliegenden Fall, überwiegt das öffentliche Interesse an der Neuausweisung oder Nachverdichtung von Baugebieten, ohne dass die Einhaltung ausreichender Abstände möglich ist. Dieser Gedanke entspricht u. a. auch dem Ansatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden sollen.

Im vorliegenden Fall sind die Anordnung der Baugebiete sowie die Baugrenzen bereits durch jahrzehntelang bestehende Bebauungspläne gegeben. So grenzen schon nach dem geltenden Planungsrecht festgesetzte Kleingärten und das Gewerbegebiet aneinander und südlich der Mecklenburgischen Straße liegt ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet dem Gewerbegebiet gegenüber. Um ausreichend Abstände zur Lärmquelle zu erzeugen, müsste erheblich in die bestehenden gewerblichen Baurechte eingegriffen werden. Außerdem sind ggf. erforderliche Abstände auch aus den o. g. städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Aus den gleichen Gründen kommt auch eine Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, nicht in Betracht. Die empfohlene Festsetzung der in der Fachuntersuchung ermittelten Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung des bestehenden Bauplanungsrechts im Umfeld wird bevorzugt, um den Trennungsgrundsatz angemessen zu berücksichtigen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Die vom Sachverständigen vorgeschlagenen Alternativen (Emissionskontingentierung als Baulasteintragungen oder Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören) werden in der Abwägung verworfen. Die Festsetzungen zur Gliederung des Baugebiets nach dem Störgrad (Emissionskontingentierung) trägt zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Umgebung bei und berücksichtigt die privaten Belange der Projektentwicklung sowie die öffentlichen Belange des StEP Wirtschaft. Weitere Festsetzungen z.B. zu der Stellung baulicher Anlagen oder der baulichen Ausführung der Außenbauteile sind nicht erforderlich, da die Einhaltung der Emissionskontingente und die Wahl der konkreten Maßnahmen erst auf der nachfolgenden Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung nachzuweisen ist. Die angrenzenden Nutzungen sind mit der Festsetzung der Emissionskontingente ausreichend vor Gewerbelärm geschützt.

Die im Rahmen der Vorhabenprüfung prognostizierte nächtlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an Gebäuden an der Mecklenburgischen Straße von 2 dB(A) sind entsprechend den Aussagen des Sachverständigen nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung, jedoch auf der Vorhabenebene im bauaufsichtlichen Verfahren lösbar. Aufgrund der Erkenntnis, dass auch eine Festsetzung zur Verwendung schallabsorbierender Ausführungen der Tiefgaragenzufahrt das Problem nicht sachgerecht löst, wird entsprechend den Empfehlungen des Sachverständigen auf die zwischenzeitlich erwogene Festsetzung verzichtet.

Die schalltechnische Untersuchung weist zudem darauf hin, dass aufgrund der höheren IRW-Überschreitungen der Maximalpegel an den Plangebäuden im Nahbereich der Tiefgaragenportale

überlegt werden sollte, eine textliche Festsetzung zum Schutz bzw. zum Ausschluss von möglichen Aufenthaltsräumen im Bereich der Tiefgaragenportale im Bebauungsplan vorzusehen. Nach planungsrechtlicher Prüfung besteht jedoch kein Festsetzungserfordernis. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der Art der Nutzung nur allgemein und nicht vorhabenkonkret. Sollten zukünftig im Einzelfall von baulichen und sonstigen Anlagen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bietet § 15 BauNVO die entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten. Die Prüfung und Erbringung ggf. erforderlicher Nachweise erfolgen in den bauaufsichtlichen Baugenehmigungsverfahren. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Hinsichtlich des Verkehrslärms hat die schalltechnische Untersuchung dargelegt, dass es außerhalb des Plangebiets durch die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre zu Pegelerhöhungen an Immissionsorten (IO) an der Forckenbeckstraße, der Schlangenbader Straße und der Mecklenburgischen Straße kommt. Im Rahmen der Abwägung sind das Nullfall-Pegelniveau, die planbedingten Pegelzunahmen sowie die Sensibilität der tatsächlichen Nutzung zu berücksichtigen und entsprechend planerische Alternativen bzw. geeignete planinterne und planexterne Maßnahmen zu prüfen:

An drei Immissionsorten sind die prognostizierten Pegelzunahmen zwar als gewichtig einzustufen, da es zu einer weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV kommt und sensible Nutzungen betroffen sind, jedoch mit 0,1 bis 0,9 dB(A) nach fachlicher Einschätzung nicht wahrnehmbar. Weiterhin werden an diesen Immissionsorten (IO 06 Schlangenbader Straße 95, IO 07 Mecklenburgische Straße 58, IO 13 Forckenbeckstraße 16) die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung auch im Planfall unterschritten.

An zwei weiteren Immissionsorten sind die prognostizierten Pegelzunahmen zwar mit 0,1 dB(A) bzw. 0,2 dB(A) ebenfalls nicht wahrnehmbar, aber das Nullfall-Pegelniveau liegt teilweise bereits oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung. Für einen Immissionsstandort gilt das nur für den Nachtzeitraum und räumlich begrenzt im 1. Obergeschoss (IO 04 Forckenbeckstraße 9-13). Für den zweiten Immissionsort gilt das in den Obergeschossen tags und nachts sowie im Erdgeschoss nachts (IO 05 Mecklenburgische Str. 28). Das üblicherweise dringliche Abwägungserfordernis wird an diesen Standorten jedoch erheblich dadurch relativiert, dass ausschließlich weniger sensible, gewerblich genutzte Gebäude betroffen sind.

Mit den übrigen Planungszielen vereinbare und zielführende planerische Alternativen sind im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baurechte nicht erkennbar und aufgrund der kaum wahrnehmbaren Pegelzunahmen auch nicht verhältnismäßig. Vor dem Hintergrund dieser Pegelzunahmen werden aufwändige planinterne (z.B. schallabsorbierende Bauteilausführung) und planexterne Maßnahmen (z.B. lärmarme Fahrbahnbeläge) als ebenfalls nicht verhältnismäßig eingeschätzt. In der Mecklenburgischen Straße und auf der Autobahn kämen prinzipiell Begrenzungen der Höchstgeschwindigkeit in Betracht. Eine solche Maßnahme kann jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und würde einer verkehrsrechtlichen Anordnung der zuständigen Behörden außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Plangebers bedürfen, die derzeit nicht vorliegt. Weiterhin könnten als passive Maßnahmen außerhalb des Plangebiets im Bedarfsfall z.B. die Finanzierung des Einbaus von Schallschutzfenstern in Betracht

kommen. Dies würde der Fall sein, sofern in den ausgeübten Wohnnutzungen eine Prüfung in Anlehnung an die 24. BImSchV ergibt, dass im Prognoseplanfall die vorhandenen Fenster keine ausreichende Schalldämmung aufweisen.

Auch innerhalb des Plangebiets kommt es an den geplanten Gebäuden an den straßenzugewandten sowie weiterer Fassadenbereiche in den Eingangsbereichen an den Straßen sowie in einigen oberen Geschossen durch die Verkehrsimmissionen zu Pegeln, die oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Die Planung reagiert darauf mit der Ermöglichung eines lärmrobusten Städtebaus, der das Quartiersinnere und die westlich davon gelegenen Flächen abschirmt, durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen. Da es sich im vorliegenden Fall um weniger lärmsensible gewerbliche Nutzungen handelt, kann auch der bauliche Schallschutz der Außenbauteile als passive Maßnahme den erforderlichen Schallschutz gut gewährleisten. Die durch Sachverständige ermittelten Anforderungen an die Schalldämmung sind nach dem Stand der Technik im vorliegenden Fall erreichbar. Der Nachweis ist im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der DIN 4109 als eingeführter technischer Baubestimmung zu erbringen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Weitere Umweltbelange werden durch Festsetzungen der zulässigen Grundfläche, einer intensiven Dachbegrünung in Verbindung mit einer Verpflichtung zur Errichtung von Retentionsdächern, von Flächen für gartenbauliche Erzeugung und Imkerei sowie zum Immissions- und Klimaschutz i.V. mit vertraglichen Regelungen berücksichtigt.

Die Festsetzung der Dachbegrünung sowie der Retentionsdächer dienen dabei gleichzeitig auch dem Ausgleich für die gegenüber den Orientierungswerten des § 17 BauNVO erhöhte Baudichte. Diese Festsetzungen und die Festsetzungen der Grundflächenzahlen kommen auch den Schutzgütern Klima/Luft, Boden, Wasser, Flora und Fauna und biologische Vielfalt zugute, da sie die Situation gegenüber dem bisherigen Planungsrecht verbessern. Die Festsetzungen entsprechen den Zielen der Innenentwicklung an einem weitgehend erschlossenen Standort und somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da keine zusätzlichen Flächen zur Deckung des Flächenbedarfs in Anspruch genommen werden müssen (Vermeidung von Eingriffen an sensibleren Standorten).

Des Weiteren werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages (siehe Abschnitt V) ergänzende und konkretisierende Regelungen zur Wahrung der Umweltbelange getroffen (z.B. ökologische Baubegleitung, Bodenschutz, Vorbeugender Gewässerschutz, Baumschutz, Immissionsschutz). Belange des Artenschutzes und des Baumschutzes werden im Rahmen der erforderlichen Anzeige- und Genehmigungsverfahren sowie der vertraglich gesicherten fachlichen, ökologischen Baubegleitung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Die Umsetzung des erforderlichen Ersatzniststättenkonzepts ist ebenfalls vertraglich gesichert.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Erfordernisse des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Luftreinhaltung werden durch die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (Verbesserung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht und der bisherigen Nutzung), der Dachbegrünung und gartenbaulichen Nutzung in Verbindung mit Retentionsdächern und Photovoltaikanlagen und zu Mindestanforderungen an Brennstoffe

berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zu den Brennstoffen wurde u. a. auch aufgrund der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit neu gefasst. Weiterhin hat sich die Projektträgerin in einem städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems verpflichtet. Die Regelungen des Solargesetzes und des Gebäudeenergiegesetzes bleiben unberührt. Weiterhin sind Photovoltaikanlagen im Rahmen der festgesetzten zulässigen Grundflächen zulässig und Bestandteil der Projektplanung. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist somit berücksichtigt. Stadtklimatische Belange und Maßnahmen zur Klimaanpassung werden im Bebauungsplan auch durch die Festsetzungen zu Art (gewerbliche Nutzungsmischung) und Maß (Verdichtung eines verkehrlich sehr gut angebundenen, innerstädtischen Standortes) der Nutzung sowie der abweichenden Bauweise i. V. mit den auch gebietsintern anzuwendenden bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen berücksichtigt. Einzuhaltende Abstände bzw. Teilflächen, auf denen nur eine sehr geringe oberirdische Überbauung zulässig ist, können zur Durchlüftung des Quartiers beitragen. Weiterführende Festsetzungen oder Regelungen z. B. zur Erhöhung der Oberflächen-Albedo bzw. Fassadenbegrünung sind nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Wand-/Fassadenbegrünung aber nicht entgegen, so dass auch diesbezügliche Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung und nachfolgenden Planungsschritten (z.B. Genehmigungs- und Ausführungsplanung) erwogen werden können. Weitergehende stadtklimatische Untersuchungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baurechte sowie der berücksichtigten Planungsgrundlagen nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Wasserrechtliche Belange einschließlich Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wurden im Rahmen der Erstellung eines Entwässerungskonzepts sowie weiterer Untersuchungen im Rahmen der Projektplanung geprüft. Der Überflutungsnachweis (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Dezember 2022) zeigt anhand konkreter Maßnahmen und deren Massenbedarfen, dass eine Entwässerung des Plangebiets gemäß den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich möglich ist. Die Maßnahmen und benötigten Flächen sind mit den übrigen Belangen in die Gesamtplanung integriert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets nicht entgegen. Als Maßnahmen sind bislang u. a. Dachbegrünung/ Retentionsdächer, Mulden-Rigolen-Systeme sowie Rückhaltespeichersysteme vorgesehen. Die technischen Details können in nachfolgenden Verfahren abgestimmt und festgelegt werden. Die geplanten Festsetzungen stehen einer regelgerechten Regenentwässerung des Gewerbegebiets nicht entgegen. Aufgrund der benannten Untersuchungen und der Mitteilung der oberen Wasserbehörde, dass aus fachlicher Sicht keine Einwände bestehen, wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Entwässerung grundsätzlich vollziehbar sind. Anhaltspunkte, dass der Verwirklichung der Planung hinsichtlich der Entwässerung unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen, liegen nicht vor. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen ist Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren, so dass eine zusätzliche planungsrechtliche Absicherung als Festsetzung oder vertraglich nicht erforderlich ist.

Belange der Mobilität und des Verkehrs wurden durch Fachbeiträge überprüft und berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Mecklenburgische Straße und die Forckenbeckstraße gesichert. Für erforderliche verkehrliche Anpassungsmaßnahmen steht planungsrechtlich gesichertes Straßenland zur Verfügung, so dass auch die Belange der Mobilität der Bevölkerung berücksichtigt

werden. Die Elektromobilität wird durch eine Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, einen Mindestanteil von 10% der Tiefgaragenstellplätze mit E-Lademöglichkeiten auszustatten, unterstützt. Dabei wird auch die bestehende Stromversorgungsinfrastruktur berücksichtigt. Durch den vorhandenen Anschluss an das ÖPNV-Netz kann das Plangebiet auch ohne die Nutzung von individuellen Verkehrsmitteln erreicht werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, erforderliche Maßnahmen sind vertraglich geregelt und die Umsetzung somit gesichert. Darüber hinaus werden verkehrliche Belange auch durch die Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit, zwischen der Forckenbeckstraße und der Mecklenburgischen Straße aufgegriffen und öffentlich-rechtlich in Form einer Baulast und sollen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr 2020 auch privatrechtlich durch Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert werden. Die Möglichkeiten einer zusätzlichen Ost-West-Durchwegung wurden mit der Projektträgerin erörtert. Im Ergebnis besteht aufgrund des aktuellen Nutzungskonzepts auf Seiten der Projektträgerin derzeit kein Interesse an einer öffentlichen Rad- und Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung, sondern aktuell Vorbehalte (z.B. Sicherheitsbedenken), sodass erhebliche Vollzugshindernisse zu erwarten sind. Eine Verortung und Festsetzung von Flächen, die mit Wege- und Radfahrrechten zu belasten sind, würde zudem vorrausichtlich Entschädigungsansprüche auslösen. Erhebliche Vollzugshindernisse sind auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-55-3 zu erwarten, da für eine sinnvolle Anbindung nach Westen mindestens vier Gartenanlagen durchquert werden müssten, um an die westlich gelegenen Wohngebiete anbinden zu können, die Lage und zukünftige Wegeführung ist dabei noch ungeklärt. Die vorliegenden Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie die bestehenden Planungsrechte deuten ebenfalls auf einen schwierigen Vollzug außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-55-3 hin. Ggf. müssten weitere Bebauungspläne geändert werden. Im vorliegenden Fall wird in der Abwägung auch berücksichtigt, dass u.a. durch die Sicherung der Nord-Süd-Durchwegung bereits in bestehende Baurechte eingegriffen wird. Darüber hinaus besteht im Osten mit der Autobahn eine erhebliche Barriere, die lediglich an den bestehenden Unterführungen an der Forckenbeckstraße und an der Mecklenburgischen Straße unterquert werden kann. Insofern ist auch der Nutzen einer Ost-West-Wegeverbindung durch diese Barriere begrenzt. Weiterhin ist einzubeziehen, dass eine Ost-West-Durchwegung zwar aufgrund kürzerer Wege vorteilhaft sein könnte, jedoch über die bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Straßen- und Wegesysteme bereits eine Erreichbarkeit gegeben ist. Die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zu belasten sind, ist für die Nord-Süd-Durchwegung nicht erforderlich, da eine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form einer Baulasteintragung erfolgt und für eine im Rahmen der Beteiligung angeregte Ost-West-Durchwegung nicht verhältnismäßig, da weitere private Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans betroffen wären und erhebliche Vollzugshindernisse (siehe oben) zu erwarten sind. Weiterhin ist anzumerken, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan einer Ost-West-Querung nicht entgegenstehen. In der Abwägung der benannten Belange wird den privaten Belangen gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer Ost-West-Durchwegung ein höheres Gewicht beigemessen und eine Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zu belasten sind, aus den benannten Gründen nicht vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-55-3 liegt im Anlagenschutzbereich von angemeldeten Flugsicherungseinrichtungen, da der Einzugsbereich entfernungsbezogen ermittelt wird. Dies widerspricht einer Bebauung des Grundstücks aber nicht. Da gemäß der Stellungnahme des

Bundesamtes für Flugsicherung im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Behördenbeteiligung aufgrund der Entfernung der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf bestehen, wird davon ausgegangen, dass der Verwirklichung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Vollzugshindernisse entgegenstehen. Gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Die Prüfung erfolgt in nachfolgenden Verfahren auf der Vorhabenebene. Auf der Vorhabenebene können dann ggf. Maßnahmen erforderlich werden (z.B. Anpassungen an der Fassade zu Radarreflexionsdämpfungen).

Ein Planerfordernis zur Sicherung von öffentlich nutzbaren Grünflächen besteht ebenfalls nicht. Die Freiflächen im Plangebiet dienen in erster Linie den geplanten Nutzungen im Quartier. Die festgesetzte GRZ stellt sicher, dass bezogen auf die gesamte Gewerbegebietsfläche eine für Gewerbegebiete übliche GRZ von 0,8 eingehalten wird, so dass 20% der Fläche gemäß BauO Bln gärtnerisch anzulegen ist. Darüber hinaus wird eine intensive Dachbegrünung festgesetzt und die Projektträgerin hat sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, mindestens 15.000 m² Dachfläche intensiv zu begrünen. Die künftige Dachlandschaft soll u. a. auch als ergänzende Freifläche für das Quartier nutzbar sein (z. B. in Form von begrünten Dachterrassen). Mit den geplanten Festsetzungen wird sich die Freiraumsituation gegenüber dem bisherigen Stand insgesamt deutlich verbessern.

Mit den Festsetzungen und vertraglichen Regelungen werden verschiedene Ziele des Landschaftsprogramms berücksichtigt. So werden die Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen durch die Festsetzungen zur GRZ und zur Dachbegrünung i. V. mit Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Ausgestaltung von Teilflächen berücksichtigt.

Mit der Eintragung von Geh- und Radfahrrechten als Baulast und Grunddienstbarkeit wird den Zielen des Landschaftsprogramms und des StEP Klima entsprechend, eine zusätzliche Wegeverbindung entwickelt, die auch gleichzeitig die Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen sowie Sportanlagen (nördlich der Forckenbeckstraße) verbessert.

Die in den verschiedenen gesamtstädtischen und bezirklichen Planwerken als Ziel formulierte „Stadt der kurzen Wege“ wird durch die geplanten Festsetzungen und sonstigen Regelungen mit ihren positiven verkehrlichen und stadtklimatischen Effekten ebenfalls berücksichtigt.

Gemäß § 8 BauO Bln sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Gemäß den Erläuterungen zum Entwässerungskonzept sollen die Flächen über der auf den Teilflächen GE 12 und GE 13 geplanten gemeinschaftlich nutzbaren Rigole als Mulde und Grünfläche ausgebildet werden. Mit den beschriebenen Regelungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Dachbegrünung/ Retentionsdachverpflichtung und gartenbaulichen Erzeugung einschließlich der ergänzenden vertraglichen Regelungen ist eine Begrünung von Freiflächen hinreichend gesichert, so dass kein Erfordernis zur Sicherung von öffentlich nutzbaren Grünflächen oder weiteren Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, Tiefgaragen oder Gebäuden im Bebauungsplan oder über die bisherigen Regelungen hinausgehende vertragliche Regelungen besteht. Für bestehende Bäume sind die Regelungen der

BaumSchVO anzuwenden. Neupflanzungen von Bäumen sind in der Projektplanung vorgesehen, planungsrechtlich zulässig und über Bescheide gesichert.

Den Belangen der Wirtschaft sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen in der wachsenden Stadt wird in der Planung durch die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebiets und einer Erhöhung der Größe der Geschossfläche und der Zahl der Vollgeschosse ein besonderes Gewicht beigemessen. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden u. a die Planungsziele hinsichtlich der Art der Nutzung überprüft und angepasst. Im Ergebnis der Prüfung wurde das Planungsziel Gewerbegebiet im vorliegenden Fall bestätigt. Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht sowie den gesamtstädtischen Planungen (FNP, StEP Wirtschaft und Wohnen 2040, StEP Zentren 2040) bleibt die Fläche einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Bei der aufeinander abgestimmten Aktualisierung der gesamtstädtischen StEP Wirtschaft und Wohnen 2040, die im Jahr 2024 beschlossen wurden, wurde auch die Verteilung von Flächen für die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe unter den Rahmenbedingungen einer wachsenden Stadt neu bewertet und bestimmt. Der Standort Forckenbeckstraße soll gemäß beiden Planwerken übereinstimmend zu einem innovativen Wirtschaftsquartier transformiert werden. Für Wohnnutzungen stehen aus gesamtstädtischer Sicht ausreichend Flächen an anderen Standorten, u. a. auch in Schmargendorf, zur Verfügung. Im StEP Wirtschaft 2040 ist die Fläche als Schwerpunktbereich des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)“ dargestellt. Gemäß Punkt 5.5.2 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlins (AV FNP) vom 20.07.2021 sind die in der Stadtentwicklungsplanung als gewerbliche Bauflächen dargestellten Schwerpunktbereiche des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich“ in der jeweils gültigen Fassung grundsätzlich im Sinne des Vorrangs der produktionsgeprägten Nutzungen zu entwickeln.

Die gute verkehrliche Anbindung ist sowohl für eine gewerbliche Entwicklung als auch für Wohnen ein wichtiger Standortfaktor. Neben der hohen Nachfrage nach Wohnraum (siehe StEP Wohnen 2040) geht der StEP Wirtschaft 2040 auch von einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen aus, die vor allem auch durch die Nachverdichtung bestehender Standorte gedeckt werden soll. Im vorliegenden Fall wurde der gewerblichen Nutzung und damit den Belangen der Wirtschaft Vorrang eingeräumt, während an anderen Standorten im Umfeld die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt wurden (wie z. B. im etwas westlich gelegenen Maximilians-Quartier). Eine Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzung im Plangebiet (Mischgebiet oder Urbanes Gebiet) wird aufgrund des besonderen EpB-Status der Fläche ebenfalls nicht angestrebt.

Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen wird unter Einbeziehung von Ergänzungsflächen außerhalb des Plangebiets, auf denen die gebietstypischen Nutzungen insgesamt zulässig sind, eine Emissionskontingentierung festgesetzt, die nicht in Widerspruch zu der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets steht und sowohl die wirtschaftlichen Belange der zukünftigen Betriebe als auch die Belange der umliegenden Nutzungen angemessen berücksichtigt.

Das Grundstück soll der innenstadtnahen, gut erschlossenen Lage, der vorhandenen Bebauung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend dicht und kompakt nachverdichtet werden. Dabei werden auch die Ziele informeller Planwerke, vor allem der Stadtentwicklungspläne Zentren 2030 und Wirtschaft 2040 sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts

aufgegriffen. Die daraus resultierenden einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung berücksichtigen bei der Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Belange der Grundstückseigentümerinnen auch den Sachverhalt, dass nach derzeitigem Planungsrecht Gewerbebetriebe aller Art gemäß der BauNVO 1968 zulässig sind und bereits Baugenehmigungen für Teilbereiche erteilt wurden. Mit dem festgesetzten Maß der Nutzung werden die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich der zulässigen Geschossfläche überschritten. Die Überschreitung wird durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden (siehe Abschnitt IV.2.2).

Neben den Zielen der StEP Wirtschaft und Zentren 2030 werden auch Ziele der StEPs Klima und des StEP Verkehr und Mobilität 2030 sowie der Luftreinhalteplanung (Dachbegrünung, Schutz von Straßenbäumen, Durchwegung/ Stadt der kurzen Wege, Förderung des Umweltverbundes), aufgegriffen und konkrete Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertragliche Regelungen gesichert.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

VIII.1.1 Überprüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Prüfung der Verfahrensart wurde eine Überprüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 BauGB durchgeführt (GfP - Gesellschaft für Planung, 2019/StapLA 2021). Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Betrachtung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzung sowie der bestehenden Ausgangssituation nicht davon auszugehen ist, dass durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Verschlechterung des ökologischen Zustands eintritt. Insgesamt werden die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als sehr gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt. Vielmehr ist durch die kleinteilige gewerbliche Umnutzung des ehemaligen Fabrikareals eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan den Zielen nach einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er ein innenstadtnahes und gut erschlossenes Grundstück einer neuen Nutzung und zukunftsweisenden Bewirtschaftung zuführt.

Das Ergebnis dieser Vorprüfung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 1. Dezember 2023 auf Seite 4751 bekanntgemacht.

VIII.1.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt

Die Karte Biotoptypen - Bodenwerte (Umweltatlas, 2014) stuft das Plangebiet als Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil mit kleinem Biotopwert und kleinem Konfliktpotenzial ein. Die Biotopwerte sind weitgehend als sehr gering bis gering einzustufen. Höhere Biotopwerte sind nur kleinteilig, zumeist in den Randbereichen vorhanden (Biotoptypenkartierung 2021).

Die Flächen weisen eine geringe Strukturvielfalt, biotische Vielfalt und geringe Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften auf (vgl. Umweltatlas: Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften 2015). Auf dem Grundstück befindet sich mit Stand Mai 2021 ein Baumbestand von 25 Bäumen. Auf der Forckenbeckstraße und der Mecklenburgischen Straße sind 32 Straßenbäume innerhalb des Bebauungsplans vorhanden. Im Winter 2022 wurden für den Abriss weiterer Gebäude 6 Bäume gefällt. Diese müssen gemäß Bescheid durch 10 Neupflanzungen ersetzt werden.

Im Zuge der Projektplanung wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt und bei den bauvorbereitenden Maßnahmen berücksichtigt. Die faunistischen Kartierungen fanden im Jahr 2018

statt. Untersucht wurden die Habitatstrukturen an Gebäuden und Bäumen, die Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien.

Strukturkartierung 2018

Der Baumbestand weist insgesamt nur wenige Strukturen auf, die als Fledermausquartier oder Vogelniststätte geeignet sind. Strukturen wie Spechthöhlen, Ausfaulhöhlen, Spalten und Rindentaschen wurden im Baumbestand südlich der Hallen und Werkstätten erfasst. Der restliche Baumbestand weist keine geeigneten Strukturen mit Habitatpotential auf. Ein Teil der erfassten Strukturen an Bäumen hat Potential für Fledermaus-Wochenstuben. Der Großteil hat Potential für Einzelquartiere. Winterquartiere sind in dem Baumbestand unwahrscheinlich. Insgesamt wurden 15 Bäume mit geeigneten Habitatstrukturen erfasst. Diese wurden im Rahmen genehmigter Fällungen artenschutzrechtlich vor der Beseitigung kontrolliert. Dabei konnte kein Besatz festgestellt werden.

Der Gebäudebestand weist an mehreren Stellen Potential für Gebäudebrüter auf. Insbesondere an der Nord- und Ost-Fassade im Nordosten des UG sowie an der Süd-Fassade des mehrstöckigen Bürogebäudes wurden zahlreiche Nischen an den Jalousiekästen mit heraushängendem Nistmaterial festgestellt, welche nur teilweise eine aktuelle Nutzung aufweisen (Nester des Haussperlings und Vogelkot). Zudem sind an der Südfassade der Werkstätten (in Richtung Parkplatz) insgesamt zehn Mauersegler-Kolonie-Nistkästen angebracht, aus denen ausfliegende Haussperlinge und Stare beobachtet wurden. Für Fledermäuse weist das Untersuchungsgebiet ein mittleres Quartierpotential für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse auf. Für Gebäude bewohnende Fledermäuse sind kaum geeignete Strukturen vorhanden.

Die Strukturkartierung am 10.04.2018 wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt an dem die Blätter an den Bäumen erst austreiben, sodass noch ausreichend Einblick in die Krone bestand, um Strukturen zu erkennen. Das Fachbüro hat bestätigt, dass am 10.04.2018 die Belaubung noch nicht stark ausgeprägt und eine Kartierung ohne Einschränkungen möglich war. Da es sich um ein sehr erfahrenes Kartierbüro handelt, ist davon auszugehen, dass das Büro von sich aus die fachlichen Vorgaben von Kartierzeiten einhält, die ein fachgerechtes Ergebnis gewährleisten. Die heutigen Anforderungen an die zeitliche Dokumentation bestanden in der Weise 2018 noch nicht.

Brutvögel

Die Brutvögel wurden mit 5 Begehungen und einer Nachtbegehung zwischen April und Juni 2018 erfasst. Insgesamt wurden 24 Arten festgestellt, wovon 20 Arten vor Ort brüten. Wertgebend sind Haussperling, Gartenrotschwanz und Star. Alle drei Arten sind Höhlen- oder Spaltenbrüter. Sie finden ihre Nistplätze überwiegend in und an den Gebäuden.

Insgesamt weist das Gebiet damit bereits eine mittlere Bedeutung für die Avifauna auf. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich der Wertigkeit eine Teilung des Gebiets in den Bereich der wertvolleren Grünflächen und die flächig dominierenden, versiegelten und überbauten Bereiche gegeben ist. Bei Letzteren war lediglich eine geringe avifaunistische Bedeutung feststellbar.

Das beauftragte Fachbüro hat weiterhin mitgeteilt, dass die Gründe für die späte Begehung am 10.04.2018 sich heute nicht mehr nachvollziehen lassen. Andererseits bietet das Gelände aufgrund der Strukturen sowohl der Gebäude als auch der Gehölze sowie aufgrund der sehr starken Störungen ein nur geringes bis kein Potenzial für Eulen. Waldkauz ist auszuschließen. Ein nicht gänzlich

auszuschließendes Vorkommen der Waldohreule hätte auch im Monat April noch bei der Balz bzw. mit Gesang erfasst werden können (Termin lag innerhalb der Kernerfassungszeit, s. Südbeck et al. 2025). Horste zumindest im Geltungsbereich des Bebauungsplans hätten bei der Strukturkartierung auffallen müssen. Uhu ist sehr unwahrscheinlich, aber auch nicht komplett auszuschließen. Auf diese Art hätte es auch bei der Gebäudestruktur Hinweise geben müssen, das war nicht der Fall. Allgemein wird im Rahmen der Fledermauskartierung auch auf singende und rufende Alttiere sowie auf rufende Ästlinge geachtet. Letztere hätten insbesondere im Rahmen der Fledermauskartiernächte am 08.06. und 02.07.2018 auffallen müssen. Das war nicht der Fall.

Fledermäuse

Die Fledermauserfassung wurde mithilfe der Detektormethode (Limpens & Roschen 2002) durchgeführt. Als Untersuchungsumfang wurden fünf Begehungen zwischen Mai und Oktober 2018 durchgeführt. Insgesamt wurde eine geringe Fledermausaktivität festgestellt. Nachgewiesene Arten sind Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, die das Gebiet sporadisch zur Jagd nutzen oder das Gebiet in höherem Luftraum überfliegen. Auf der Grundlage der erfassten Daten aus Sichtbeobachtungen und Detektoruntersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet weder Quartiere/ Quartierverdachtsflächen, Jagdhabitats oder Flugstraßen festgestellt.

Zusammenfassend kann durch den Nachweis von nur 3 Arten sowie durch das Fehlen von Jagdhabitats, Flugstraßen und Quartieren an den Gebäuden und Bäumen im Untersuchungsgebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für die Fledermausfauna festgehalten werden.

Reptilien

Innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgte auf allen potentiell als Reptilienhabitat geeigneten Flächen die gezielte Suche nach Reptilien, insgesamt wurden 3 Untersuchungsbereiche als potentielle Reptilienhabitats abgegrenzt.

Dabei lag der Schwerpunkt der Untersuchung auf einer Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse. Es wurden 6 Begehungen bei günstiger Witterung zwischen April und September durchgeführt. Bei den durchgeführten Begehungen konnten keine Reptilien-Nachweise erbracht werden. Das Untersuchungsgebiet besitzt damit derzeit keine Bedeutung für Reptilien.

Ersatzniststätten

Basierend auf den dargelegten Strukturkartierungen wurde von Fachkundigen ein Ersatzniststättenkonzept entwickelt. Aufgrund der durch Baumfällungen bzw. durch Abrisse entstandenen Verluste an Niststätten an Bäumen und Gebäuden wurden 38 Nistkästen an den verbliebenen Bestandsgebäuden bzw. 12 in angrenzenden Kleingartenanlagen untergebracht.

Die Nistkästen wurden vor Beginn der Abrissarbeiten an den verbliebenen Bestandsgebäuden, -bäumen und in angrenzenden Kleingärten untergebracht, so dass rechtzeitig vor Brutbeginn Ersatzniststätten zur Verfügung standen. Die Verortung an den verbliebenen Bestandsgebäuden wurde in einem Plan dargestellt, die Anbringung fotografisch dokumentiert und die untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege unterrichtet.

2022 zeigte die Projektträgerin den Rückbau der verbliebenen Bestandsgebäude (mit Ausnahme des Gebäudes im GE 13) und weitere Baumfällungen an. Die Arbeiten wurden im Zeitraum August 2022 (Entkernung im Gebäude) bis März 2025 durchgeführt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen

Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führte ein Fachbüro vor Umsetzung der Maßnahmen eine faunistische Untersuchung der Gebäude und Bäume durch. Die Methodik und die Ergebnisse wurden in einem Bericht dokumentiert und die untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege unterrichtet. Durch einen naturschutzfachlichen Sachverständigen wurde das Vorhandensein eines Brutplatzes von Turmfalken überprüft. Der Greifvogelspezialist konnte ausschließen, dass eine Niststätte für den gesichteten Turmfalken auf einem der abzureißenden Gebäude vorhanden ist. Ein Ausgleich war nicht erforderlich. Aufgrund des Abrisses von drei Gebäuden musste das erarbeitete Ausgleichskonzept überarbeitet werden. Nisthilfen, die als Ersatzmaßnahme an Gebäuden und Bäumen angebracht wurden, sollten umgesetzt werden. Für die Umsiedlung der an den Abrissgebäuden befestigten Nistkästen entwickelte ein fachkundiges Büro ein temporäres Ersatzniststättenkonzept. Der Nachweis der Umsetzung wurde fotografisch dokumentiert und die untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege unterrichtet.

Die Dokumentationen enthalten u.a. präzise Angaben zu den konkreten Standorten der Ersatzniststätten (u.a. Art/Typ der Kästen, Anzahl welcher Typen für welche Arten, Anbringungsort (Baum/Fassade), -ausrichtung, -höhe). Fachbehördliche Einwände bestanden nicht, so dass eine ordnungsgemäße Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Erfordernisse erfolgt ist.

Ein Ersatzniststättenkonzept für das gesamte Quartier liegt vor und wird mit der Umsetzung weiterer Bauabschnitte und Konkretisierung der Fassaden realisiert.

Ein Fachbüro wurde im Februar 2023 mit der Ökologischen Baubegleitung beauftragt. Der Auftrag umfasst zunächst 48 Vor-Ort-Termine zur Kontrolle der Durchführung und Einhaltung der Maßnahmen aus dem Baumschutz und Artenschutz und die Erstellung eines Abschlussberichtes.

Die Umsetzung des abschließenden Ersatzniststättenkonzepts ist im 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Gesamteinschätzung

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt werden als gering eingeschätzt. Es werden mit Ausnahme einiger Teilflächen in den Randbereichen des Plangebiets nur geringwertige Biotope überplant. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahmen wurden Bäume gefällt, die gemäß BaumSchVO ausgeglichen wurden. Weitere für das Bauvorhaben ggf. erforderliche Fällungen einzelner Bäume werden gesondert nach den Vorschriften der BaumSchVO bewertet und hiernach ein Ausgleich festgesetzt.

Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß der aktuellen BauNVO wird die Ausnutzung des Grundstücks aufgrund der Anrechenbarkeit von Nebenanlagen stärker beschränkt, als nach bisher geltendem Planungsrecht, so dass von einer Mindestbegrünung im Plangebiet ausgegangen werden kann. Die festgesetzte intensive Dachbegrünung schafft zusätzliche begrünte Flächen. Die Projektträgerin hat sich zur Errichtung, Pflege und dauerhaften Erhaltung von mindestens 15.000 m² intensiv begrünten Dachflächen mit einer durchwurzelter Schicht mit einer Aufbaustärke von mindestens 60 cm verpflichtet. Zur Errichtungsverpflichtung gehört auch, die intensiv begrünten Dachflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten oder zu bewirtschaften und zu nutzen.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften zum Baumschutz für vorhandene Bäume im Plangebiet. Zum Schutz der Straßenbäume im Plangebiet sind ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart worden.

Weiterhin finden die Belange von Tieren, Pflanzen und Biotopen durch eine vertragliche gesicherte ökologische Baubegleitung Berücksichtigung in der weiteren Umsetzung der Planung.

Die Umsetzung des Ersatzniststättenkonzepts sowie erforderlicher Pflegemaßnahmen wird im 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag gesichert.

Lichtimmissionen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde auf das Thema Lichtimmissionen und deren negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere und entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten hingewiesen und die Erstellung eines Lichtkonzepts gefordert. Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen sollte bei der Projektplanung darauf hingewirkt werden, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Zum Schutz nachtaktiver Arten, insbesondere Fledermäuse und Insekten, sollen die Lichtimmission auf ein Minimum reduziert werden. Bei der Beleuchtung der Gebäude und der Außenanlagen muss darauf geachtet werden, dass diese den artenschutzfachlichen Anforderungen entspricht:

- Beleuchtungsstärke auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken und unnötige Abstrahlungen in die Umgebung verhindern (Grundsatz "So viel wie unbedingt nötig, so wenig wie möglich."),
- Verwendung von warmweißem Licht mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin (im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin), Oberflächentemperatur < 60° C,
- Einsatz von zielgerichteter, abgeschirmter Beleuchtung, um Streulicht und eine unkontrollierte Aufhellung der Umgebung zu vermeiden,
- Verwendung von Lampen mit geschlossenem Gehäuse,
- Ablenkung unter der Horizontalen und möglichst niedrige Anbringung der Lichtquellen,
- Ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren zur Begrenzung der Beleuchtungsdauer,
- Sicherstellung dunkler Korridore zwischen beleuchteten Bereichen zur Erhaltung von Flugrouten und Jagdhabitaten für Fledermäuse.

Vogelschlag an Glas im Rahmen der geplanten Bebauung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nennenswerte Verwendung von Glas für die äußere Fassade zu einer Kollision mit Vögeln führen kann. Die Tiere wollen entweder durch die Glaselemente hindurchsehend die dahinterliegende Stadtlandschaft anfliegen oder aber durch Spiegelungen darin zu erkennende Elemente wie Vegetation oder freien Himmel ansteuern – mit in der Regel tödlichem Ausgang. Bei über Lochfassaden mit herkömmlichen Fensterdimensionen hinausgehenden verglasten Fassaden kann sich somit das Tötungsrisiko für Vögel signifikant erhöhen und damit das artenschutzrechtliche Verletzungs- und Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Insbesondere die in der Nähe befindliche Vegetation, in der Vögel Schutz, Nahrung und Lebensraum suchen, kann sich in den Glasfassaden spiegeln und so zu einer erheblichen Steigerung des Kollisions- und damit Tötungsrisikos führen. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass das Problem des Vogelschlags frühzeitig in die Planung einbezogen wird. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Glas mit entsprechenden Markierungen, sind von Beginn an in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Regelungserfordernisse zu den Lichtemissionen und zum Vogelschlag an Glas

Zusätzliche Regelungserfordernisse für den Bebauungsplan haben sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligungen und unter Beachtung der Regelungen im BNatSchG nicht ergeben. Die Vorschriften zur öffentlichen Beleuchtung sind bei Umbauarbeiten zu beachten. Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Zum weitestmöglichen Schutz nachtaktiver Insekten innerhalb der faunistischen Nahrungskette sowie anderer nachtaktiver Lebewesen legt das Lichtkonzept für Berlin ein abgestuftes Zielsystem der Beleuchtungsstärken und Leuchtmittel zu Grunde. Zudem ist vertraglich gesichert, dass ein Werbekonzept im weiteren Planungsprozess abgestimmt wird.

Bei der Sanierung des bestehenden Gebäudes sind die Regelungen der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu beachten, wonach ggf. vorhandene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen im Vorfeld der Baumaßnahmen zu untersuchen und erforderlichenfalls ein ökologischer Ausgleich in Form von Ersatzniststätten oder Ersatzquartieren einzubauen oder anzubringen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies war auch für die zwischenzeitlich erfolgten Abrissmaßnahmen beachtlich.

Weitere artenschutzrechtliche Ausführungen sind im Einzelnen dem Abschnitt [QVIII.1.9](#) zu entnehmen.

VIII.1.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt ca. 44 m bis 48 m über NHN. Das Gelände liegt leicht erhöht über den jeweiligen Straßenniveaus der Mecklenburgischen Straße und der Forckenbeckstraße und steigt von Süden nach Nordwesten an. Im Nordwesten wird der Höhenunterschied durch eine Böschung entlang der Forckenbeckstraße überwunden. Der Höhenunterschied im Böschungsbereich beträgt bis zu etwa 2 m. Eine weitere Böschung verläuft entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur angrenzenden Bundesautobahn, die die beiden benannten Straßen überquert und dadurch deutlich höher liegt. Die angrenzende Anschlussstelle Mecklenburgische Straße fällt von Norden nach Süden auf das Straßenniveau der Mecklenburgischen Straße ab.

Die geologische Karte von Berlin 1:10.000 (FIS Broker) verzeichnet im Plangebiet überwiegend Geschiebelehm und – mergel der Weichsel-Eiszeit sowie zwei Linsen mit Sanden über Geschiebelehm bzw. – mergel.

Eine im Zuge der Projektplanung erstellte Bilanzierung von Naturhaushalt und Landschaftsbild hat im Baugebiet eine durch Aufbauten oder Straßenbeläge sowie Stellflächen vollversiegelte Fläche von insgesamt ca. 6,3 ha ermittelt, was einem Versiegelungsgrad von ca. 86 % entspricht.

Die Böden zeigen im Oberboden Mittel-/Feinsande bzw. mittellehmige Sande mit eckig-kantigen Steinen (vgl. Umweltatlas Berlin, Bodenarten 2015). Sie weisen zudem ein geringes Filtervermögen

und eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit und damit einen nur geringen Schutz gegen Verschmutzungen des Grundwassers auf (vgl. Umweltatlas Berlin, Filtervermögen der Böden 2015). Der Flurabstand des Grundwassers liegt zwischen 10-20 m (vgl. Umweltatlas Berlin, Flurabstand des Grundwassers 2020 differenziert).

Die Naturnähe der Böden wird mit „sehr gering“ und das Ausmaß der Bodenveränderung mit „extrem stark verändert“ angegeben (vgl. Umweltatlas Berlin, Naturnähe der Böden 2015). Die Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum Pflanzen, Pufferfunktion, Filterfunktion, Wasserhaushalt, etc.) und die Archivfunktion wird entsprechend als gering eingestuft (vgl. Umweltatlas Leistungsfähigkeit der Böden 2015). Die Planungshinweise zum Bodenschutz enthalten keine besonderen Anforderungen, der Boden weist eine geringe Schutzwürdigkeit auf (vgl. Umweltatlas, Planungshinweise zum Bodenschutz 2015).

Die Baugrunderkennung weist einen tragfähigen Baugrund für eine normale Belastung in einer Tiefe von 0-2 m aus.

Die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des §1a Abs. 2 BauGB in dem durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die zulässige Grundfläche verändert sich nicht wesentlich gegenüber der bereits planungsrechtlich Zulässigen. Im Vergleich zur BauNVO 1968 sind aufgrund unterschiedlicher Anrechnungsregelungen bezüglich von Stellplätzen und Nebenanlagen geringfügige Verbesserungen hinsichtlich der möglichen Flächeninanspruchnahme zu erwarten.

Die Flächen unterlagen einer intensiven gewerblichen Nutzung, d. h. der Boden ist bereits stark anthropogen überformt. Zudem waren die Flächen weitestgehend mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen überbaut bzw. versiegelt. Derzeit stellt sich die Situation als Baustelle dar.

Aufgrund der festgesetzten Größen der Grundflächen in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung ist insgesamt zu erwarten, dass sich die Planung im Vergleich mit dem vorherigen Zustand und der bisherigen planungsrechtlichen Situation positiv auf das Schutzgut Boden auswirken wird.

Das Projektgrundstück ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 18000 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Die Projektträgerin hat sich aufgrund der bestehenden Eintragung im Bodenbelastungskataster im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten eine bodenchemische Untersuchung erstellen zu lassen und Bodensanierungsmaßnahmen durchzuführen. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden zwischenzeitlich weitere Beprobungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf die Ausbreitung leichtflüchtiger halogenierter Kohlenwasserstoffe (LHKW) im Grundwasser durchzuführen sind und die Grundwassermessstellen zurückgebaut werden können.

VIII.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Grundstück liegt im Bereich des Hauptgrundwasserleiters. Die Grundwassergleiche von 31,0 m verläuft in Nordost-Südwest-Richtung. Es herrscht ein relativ geringes Grundwassergefälle in

nordwestliche Richtung vor. Es ist mit ungespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen (vgl. Umweltatlas Berlin, Grundwassergleichen 2019).

Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend versiegelt sind, besteht ein hoher Oberflächenabfluss aus Niederschlägen mit langjährigen Mittelwerten von 300-350 mm/a (vgl. Umweltatlas Berlin, Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2017).

Im Vergleich zur Bestandssituation wird der Grad der Versiegelung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets künftig abnehmen.

Im Rahmen der Projektplanung wurden bereits ein Entwässerungskonzept und ein vorläufiger Überflutungsnachweis erstellt und fortgeschrieben (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Dezember 2022). Gemäß den Untersuchungen soll überschüssiges Wasser in Zeiten von extremen Niederschlagsereignissen über eine Rigole im GE 12 und GE 13 dem Grundwasser zugeführt werden. Die Grünfläche über der Rigole wird als Mulde ausgebildet. Hier entsteht zusätzliches Speichervolumen. Ein Notüberlauf an das Netz der Berliner Wasserbetriebe kann somit entfallen. Es ist gewährleistet, dass das gesamte anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt und hier vollständig versickert werden kann.

Darüber hinaus sind im städtebaulichen Vertrag weitere Regelungen zum vorbeugenden Gewässerschutz (Umgang mit fetthaltigem Abwasser und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) getroffen worden.

Es ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu Retentionsdächern im Bebauungsplan negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden.

VIII.1.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Vermeidung von Emissionen

Das Plangebiet liegt in einer stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen (vgl. Umweltatlas, Karte: Stadtklimatische Zonen, Stand 2001). Im Berliner Umweltatlas wird das langjährige Mittel der Lufttemperatur mit > 10,0 - 10,5°C angegeben.

Die Klimaanalysekarte 2015 im Umweltatlas beschreibt das Plangebiet als Siedlungsraum mit schwachem Wärmeinseleffekt und Kaltluftteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen.

Das Klimamodell Berlin, Karte Planungshinweise Stadtklima 2015 weist das geplante Baugebiet als Siedlungsraum mit weniger günstiger thermischer Situation aus. Die thermische Situation der öffentlichen Straßen im Plangebiet wird als ungünstig eingestuft, die verkehrsbedingte Luftbelastung im Hauptstraßennetz ist mäßig. Besondere stadtklimatische Missstände sind nicht verzeichnet. Flächen mit besonderer Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund einer klimasensiblen Gebäude-/Flächennutzung oder ihrer demographischen Zusammensetzung sind ebenfalls nicht dargestellt. Aus der Maßnahmenliste der Planungshinweise Stadtklima werden verschiedene Maßnahmen bei der Planung aufgegriffen (z.B. Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen, Dachbegrünung). Für die Straßenräume im Plangebiet (Forckenbeckstraße und Mecklenburgische Straße) werden folgende Maßnahmen benannt: Verschattung von Straßen und Gehwegen, Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, Reduktion anthropogener Wärmeemissionen, Entsiegelung, Erhöhung der Oberflächen-Albedo.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan für Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die Innenstadtbezirke zählen zu den Gebieten mit hohen Emissionen, wo sich der Schadstoffausstoß von Kraftfahrzeugen, Ofenheizungen und Industrie überlagert. Diesbezüglich erfolgt im Bebauungsplan die Beschränkung zulässiger Brennstoffe sowie ergänzend dazu eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems. Dadurch wird die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen gewährleistet und weitere Luftverunreinigungen vermindert.

Es ist zu erwarten, dass sich die Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht aufgrund der textlichen Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Brennstoffe und zu Retentionsdächern insgesamt positiv auf das Schutzgut Klima/Luft auswirken wird. Auch der Ausschluss oberirdischer Stellplätze in Verbindung mit dem Erschließungskonzept zum ruhenden Verkehr, der eine unterirdische Abwicklung des Pkw- und Wirtschaftsverkehrs vorsieht, schafft Möglichkeiten, ebenerdig klimawirksame Freiflächen zu schaffen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung ermöglichen eine kompakte, flächeneffiziente Nachverdichtung und ein gewerblich gemischtes Stadtquartier der kurzen Wege an einem innerstädtischen, mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Standort. Aufwändige Maßnahmen und zusätzliche Flächeninanspruchnahme zur Neuerschließung von Flächen anderenorts werden somit vermieden.

Entsprechend den Planungshinweisen Stadtklima wird darüber hinaus durch die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer die Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen verbessert.

Die Festsetzungen zur Bauweise i. V. mit den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen und die weitgehend von oberirdischer Bebauung freizuhaltende Teilfläche GE 14 können einen Beitrag zur Durchlüftung des Quartiers leisten.

Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen tragen in Verbindung mit den vertraglich getroffenen Regelungen zum Baumschutz zur Verschattung von Straßen und Gehwegen bei und stehen weiteren stadtklimatischen Maßnahmen wie der Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, Reduktion anthropogener Wärmeemissionen, Entsiegelung, Erhöhung der Oberflächen-Albedo nicht entgegen.

Zudem hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems verpflichtet.

Die Projektträgerin hat sich darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag verpflichtet mindestens 10 % - soweit versorgungstechnisch möglich mindestens 20 % - der Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos zu versehen, wodurch zur Vermeidung von Emissionen durch den Pkw-Verkehr beigetragen werden kann. Weiterhin sind durch Anpassungen der Erschließungsanlagen Verbesserungen der Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer geplant, um eine umweltfreundliche Mobilität zu fördern.

VIII.1.6 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Erholung

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans war durch die Gewerbenutzung mit hohen und prägenden Produktionsgebäuden mit dem weithin sichtbaren Bauwerk eines Schornsteins

aus Backstein im Osten des Geländes gekennzeichnet, der Gebäudebestand ist jedoch mittlerweile fast vollständig abgebrochen worden. Es gibt kaum wertvolle oder typische Elemente der Landschaft. Die Qualität des Landschaftsbildes der bestehenden Anlage wird als gering bis sehr gering bewertet. Aufgrund des nicht öffentlichen Zugangs des Geländes hat die Gesamtfläche so gut wie keinen Wert für die Erholung.

Mit Umsetzung der Planung wird das Ortsbild verändert und neu geordnet. Die aktuell geplante Gebäudekubatur sowie die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich dabei an innerstädtischen Baustrukturen sowie der bestehenden Bebauung im Plangebiet und bezwecken zudem eine lärmrobuste Abgrenzung zu der angrenzenden Autobahn.

Gegenüber der großformatigen Fabrikbebauung wird zukünftig eine eher kleinformig strukturierte Bebauung mit Gewerbehöfen das Ortsbild prägen, was gegenüber der bisherigen Fabrikbebauung positiv zu bewerten ist. Die Errichtung von Tiefgaragen wirkt sich ebenfalls positiv auf das Ortsbild aus, da der als störend empfundene Flächenverbrauch für ruhenden Verkehr (oberirdische Stellplätze) vermieden wird. Zum Schutz der Straßenbäume im Plangebiet sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen worden.

Zur Sicherung architektonischer Qualität hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung eines Fassadenwettbewerbs verpflichtet.

Das Plangebiet ist bislang nicht öffentlich zugänglich. Durch die Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit über eine Baulasteintragung wird eine zusätzliche Verbindung zwischen der Mecklenburgischen Straße und der Forckenbeckstraße entstehen, die u.a. auch die Erreichbarkeit und die Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Grün- und Freiräume verbessert. Dadurch wird auch die Erholungsfunktion gestärkt.

VIII.1.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der gewerblichen Nutzung sowie der räumlichen Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld sind im vorliegenden Fall vor allem immissionsschutzfachliche Auswirkungen zu prüfen. Mögliche Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurden durch Fachbeiträge (Acouplan Juli 2014, ALB Akustiklabor PartmbH, August 2019, zuletzt fortgeschrieben September 2024) untersucht. Bereits in der Untersuchung von 2014 wurde zum Schutz vor Gewerbelärm für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung empfohlen, die aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und Planungsziele im Planungsverlauf aktualisiert wurde. Dabei wurden auch alternative Regelungsmöglichkeiten diskutiert, jedoch zugunsten der Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan verworfen (siehe auch Abschnitt VII).

Außerdem wurden in der jüngsten Fortschreibung die in den Beteiligungen eingegangenen Anregungen aus Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die nachfolgenden Ausführungen stellen die Ergebnisse der im September 2024 fortgeschriebenen, zusammenhängenden Untersuchung dar.

Die schalltechnische Untersuchung bildet eine wesentliche Grundlage, um die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit potenziell störender

und schützenswerter Nutzungen und – allgemein – Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets) durch entsprechende Festsetzungen zu klären.

Gewerbelärm/Geräuschkontingentierung

Für die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung werden 19 exemplarische Immissionsorte berücksichtigt, die die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets darstellen. Dabei wurden auch die Geräuschemissionen auf den umliegenden gewerblich genutzten Flächen untersucht und als Vorbelastung berücksichtigt. Da sich die vorhandenen Gewerbeflächen in der Nachbarschaft schutzwürdiger Nutzung befinden, an denen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden müssen, werden die anzusetzenden Schalleistungspegel der Gewerbeflächen an die vorhandenen einschränkenden Randbedingungen angepasst. Aufgrund dieser vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind auch keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen von außen auf das Plangebiet zu erwarten.

Mit den ermittelten Emissionskontingenten tags und nachts sind für die Teilflächen im Gewerbegebiet Einschränkungen bezüglich Höhe und Hauptrichtung der Schallabstrahlung verbunden. Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung führen dazu, dass für die Gewerbegebiete ermittelten Emissionskontingente tags zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) teilweise eine eingeschränkte aber größtenteils in einem Gewerbegebiet übliche Auslastbarkeit der Bereiche hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen darstellen. Je nach Abstrahlrichtung der Schallemissionen, können zusätzlich die Zusatzkontingente genutzt werden. Im Nachtzeitraum liegen deutlich größere Einschränkungen der Flächen durch die umliegende Bebauung vor. Teilweise wird der mögliche Betrieb deutlich eingeschränkt. Dabei ist abhängig von der Abstrahlrichtung möglicher Schallquellen die Summe aus Emissions- und Zusatzkontingenten zu beachten. Durch die gemäß Baunutzungsplan derzeit zusätzlich zulässigen Wohnbebauungen innerhalb der Geltungsbereiche der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne IX-205a und IX-205b werden die Schallemissionen weiter begrenzt.

Für die Beurteilung der durch das Vorhaben erzeugten Geräuschemissionen wurden mit den gewählten Emissionsansätzen die Beurteilungs- und Maximalpegel an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets berechnet. Beim Vergleich, der sich aus der Kontingentierung ergebenden Immissionskontingente mit den Berechnungsergebnissen, ergibt sich, dass an allen Immissionsorten die einzuhaltenden Immissionsbegrenzungen unterschritten werden.

Die auf der Vorhabenebene relevanten Immissionsrichtwerte für Maximalpegel nach TA Lärm sind größtenteils ebenfalls eingehalten. Lediglich an den Immissionsorten vor den Gebäuden in der Mecklenburgischen Straße im Nahbereich der in der Vorhabenplanung vorgesehenen Tiefgarageneinfahrten wird der nächtliche Immissionsrichtwert für Maximalpegel um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung lässt sich das Problem der Tiefgarageneinfahrten von Lkw nicht abschließend lösen. Daher wird durch den Sachverständigen empfohlen in nachgelagerten Verfahren, z. B. im Zuge des Genehmigungsverfahrens Lösungsansätze (z. B. den Ausschluss von Tiefgaragenezufahrten durch Lkw in der Nacht) zu diskutieren.

Bezüglich der Geräuschemissionen der Tiefgaragenportale sollte aus Sicht des Sachverständigen in nachgelagerten Verfahren zusätzlich untersucht werden, ob eine dem Stand der Technik entsprechende Verkleidung der Portalwände mit schallabsorbierenden Materialien eingeplant wird,

um die entstehenden Geräusche aus der Tiefgarage grundsätzlich zu mindern. Da in der schalltechnischen Untersuchung die Geräuschimmissionen der Portale nicht maßgeblich für die IRW-Überschreitung sind, wird auf Ebene des Bauleitplanverfahrens eine Festlegung der Verkleidung durch eine textliche Festsetzung vom Sachverständigen als nicht notwendig erachtet. Aufgrund der höheren IRW-Überschreitungen der Maximalpegel an den Plangebäuden im Nahbereich der Tiefgaragenportale sollte aus Sicht des Sachverständigen überlegt werden, eine textliche Festsetzung zum Schutz bzw. zum Ausschluss von möglichen Aufenthaltsräumen im Bereich der Tiefgaragenportale im Bebauungsplan vorzusehen. Im Ergebnis ist eine solche Festsetzung nicht erforderlich (siehe Abschnitt VII).

Verkehrslärm

Die durch das ALB Akustiklabor Berlin vorgenommenen Untersuchungen zum Verkehrslärm basieren auf den in der verkehrlichen Untersuchung (siehe Abschnitt VIII.4) ermittelten Verkehrsmengen. Für die Straßenabschnitte, für die in der verkehrlichen Untersuchung keine Verkehrsmengen angegeben wurden, werden die Verkehrswerte aus der Straßenverkehrszählung 2019 herangezogen. Die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) werden berücksichtigt.

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass sowohl im Nullfall als auch im Planfall die höchsten Pegel in der Nähe der Autobahn mit tags zwischen $70 \leq 75$ dB(A) und nachts zwischen $65 \leq 70$ dB(A) an den straßenseitigen Fassaden zu erwarten sind.

Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE; tags/nachts: 65/55 dB(A)) an den straßenseitigen Fassaden tags um bis zu 10 dB(A) und nachts bis zu 15 dB(A) überschritten. Damit werden an den besonders lärmexponierten Fassaden auch die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschritten, so dass ein Prüfbedarf entsteht. Die Höhe der Überschreitung nimmt mit zunehmender Entfernung von den Straßen ab. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts im Inneren des Plangebiets bei lärmrobuster Bebauung entlang der Straßen mit Ausnahme einiger oberer Geschosse eingehalten.

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm zeigen auch, dass eine Realisierung des Vorhabens (Planfall) insbesondere im Inneren des Plangebiets, aber auch über den westlich angrenzenden Kleingartenanlagen die Beurteilungspegel tags und nachts gegenüber der bestehenden Situation um bis zu 4 dB(A) verringert. Die Bereiche in dem die Pegel durch das Bauvorhaben verringert werden, erstrecken sich bis zu dem neuen Wohnquartier westlich der Kleingartenanlagen. Geringfügige Pegelerhöhungen im Nahbereich der geplanten Gebäude sind durch Schallreflexionen an den neuen Gebäudefassaden zu erwarten. Diese Erhöhungen wirken sich in Verbindung mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auch auf die vorhandene benachbarte Bebauung aus.

Für drei Immissionsorte außerhalb des Plangebiets entlang der Mecklenburgischen Straße und der Forckenbeckstraße im Bereich des Plangebiets liegen die für den Planfall ermittelten Pegelerhöhungen unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Pegel im Nullfall in einem der Abwägung zugänglichen Bereich. An einem Immissionsort an der Mecklenburgischen Straße wurden zu erwartende geringe Pegelzunahmen von 0,7-0,9 dB(A) am Tag und 0,6 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bereits im Nullfall überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch mit 66-67dB(A) tags und 58 dB(A) nachts unterschritten. An einem

weiteren Immissionsort an der Schlangenbader Straße wird eine sehr geringe Pegelzunahme von 0,1 dB(A) tags bei gleichbleibendem ganzzahligem Wert von 66 dB(A) prognostiziert. Auch hier wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags von 70 dB(A) deutlich unterschritten. Gleiches gilt auch für einen Immissionsort in der Forckenbeckstraße, für den eine nächtliche Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) bei einem gleichbleibenden Ganzzahlpegel von 56 dB(A) ermittelt wurde.

Für die straßenzugewandten Immissionsorte an der Forckenbeckstraße und der Autobahn ist aufgrund der ermittelten Pegelerhöhungen im Planfall unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Pegel im Nullfall eine besondere Abwägung erforderlich, da die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bereits im Bestand überschritten werden und durch den planinduzierten Verkehr sowie die zusätzlichen Reflexionen an den Fassaden der Plangebäude um bis zu 0,1 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts erhöht werden. Allerdings erhöhen sich die auf Ganzzahlwerte gerundeten Beurteilungspegel nicht weiter. Die betroffenen Immissionsorte liegen zudem innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete und werden für Büronutzungen ohne erhöhten Nachtschlaf-Schutzanspruch genutzt.

Aus den Ergebnissen der Berechnungen für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird ersichtlich, dass entlang der autobahnzugewandten östlichen Gebäudefassaden die Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bei maximal 4 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts liegen. Auch die zur Mecklenburgischen Straße und Forckenbeckstraße ausgerichteten Fassaden sind im Nacht-Zeitraum von Überschreitungen betroffen. Da der Bebauungsplan keine allgemein zulässige Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht, sind die o. g. Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung vorliegend jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

Die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) tags/nachts von 65/55 dB(A) für Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 werden an den straßenzugewandten Blockaußenfassaden größtenteils überschritten. Zusätzlich sind an den seitlichen Fassaden der Eingangsbereiche der Hauptverbindungsachse Überschreitungen der SOW im Nachtzeitraum von maximal 5 dB(A) zu erwarten. Vor den Blockinnenfassaden liegen keine Überschreitungen der SOW vor.

Der Schwellenwert von 65 dB(A) tags für Immissionsorte über planungsrechtlich möglichen Freiflächen wird entlang der Plangebietsgrenzen im Nahbereich der Straßenverkehrswege überschritten. Innerhalb des Plangebiets sind keine Überschreitungen der Schwellenwerte zu erwarten. Über den möglichen Aufenthaltsflächen der Dachflächen der Plangebäude ergeben sich ebenfalls im Bereich der straßenzugewandten Dachkanten eines Gebäudes Überschreitungen der Schwellenwerte.

Gemäß der üblichen Prüfkaskade im Lärmschutz sind zunächst aktive und städtebauliche Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen können Lärmschutzwände und -wälle, in Betracht gezogen werden. Lärmschutzwälle in den erforderlichen Höhen würden große Flächen in Anspruch nehmen, die in innerstädtischen Bereichen nicht vorhanden sind bzw. besser für andere Nutzungen zur Verfügung stehen sollten. Lärmschutzwände entlang innerstädtischer Straßen sind ebenfalls nicht geeignet, da diese schwer integrierbar sind und häufig zu Konflikten mit anderen Planungszielen, wie attraktiven Erdgeschosszonen und öffentlichen Räumen führen. Beide Maßnahmen werden sowohl durch den Sachverständigen als auch städtebaulich im vorliegenden Fall als nicht geeignet eingeschätzt.

Grundsätzlich wären über die bereits vorhandenen Regelungen hinausgehende Reduzierungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Plangebiets denkbare Maßnahmen (z.B. Autobahn und/oder auf der Mecklenburgischen Straße im Bereich des Plangebiets im Tagzeitraum). Nachts würde sich an der Mecklenburgischen Straße nichts ändern, da hier bereits die zulässige Höchstgeschwindigkeit angepasst wurde. Allerdings fehlt für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren die Rechtsgrundlage. Entsprechende Anordnungen könnte nur die zuständigen Straßenverkehrsbehörden treffen. In den Berechnungen wäre eine Reduzierung nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird, was vorliegend nicht der Fall ist.

Weiterhin käme der Einbau einer lärmindernden Straßendeckschicht in Betracht. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes ergäbe sich gemäß RLS-19. Die Minderung der Geräuschemissionen ist von der Wahl des Straßendeckschichttyps abhängig. Allerdings fehlt für die Festsetzung einer solchen Maßnahme im Bebauungsplan ebenfalls eine Rechtsgrundlage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen lärmroben Städtebau mit straßenbegleitender Bebauung als städtebaulichen Schallschutz. Die Vorhabenplanung sieht eine Blockbebauung mit ruhigen Innenhöfen vor.

Bei der geplanten gewerblichen Nutzung ist auch der bauliche Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen als passive Schallschutzmaßnahme geeignet und erforderlich. Die Verkehrslärberechnungen zeigen für straßenzugewandten Fassaden der planungsrechtlich möglichen schutzwürdigen Nutzungen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags/nachts von 65/55 dB(A) für Gewerbegebiete und Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Beiblatt 1. Da in einem Gewerbegebiet Wohnnutzungen planungsrechtlich nicht allgemein zulässig sind, kann eine Betrachtung, ob gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, entfallen. Gesunde Arbeitsverhältnisse können im Bedarfsfall trotz der o. g. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes und der Lüftung gewährleistet werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig. Der Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte an den straßenzugewandten Fassaden werden zum Schutz der Gebäude innerhalb des Plangebiets vor Verkehrslärm in der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen von Gebäuden für verschiedene Raumnutzungen ermittelt. Dazu wurden zunächst die maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Fassadenbereiche bestimmt. Die Ergebnisse zeigen, dass Pegel, die Anforderungen über die Mindestschalldämm-Maße von 30 dB(A) an den Außenbauteilen hinaus verursachen, erreicht werden. Die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel entstehen an den straßenzugewandten Fassaden der Randgebäude. Demnach werden auch dort sowie auch im nördlichen und südlichen Eingangsbereich zum Gelände und in den oberen Geschossen einiger Gebäude im Inneren erhöhte Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile verursacht. Im nächsten Schritt wurden die gesamten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume ermittelt. Je nach Raumnutzung sind Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 40 dB(A) für Büronutzung und bis zu 52 dB(A) für Nachtschlafnutzung (z. B. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) erforderlich. Diese Werte

sind nach dem Stand der Technik zu erreichen. Somit können durch die passive Lärmschutzmaßnahme des baulichen Schallschutzes von Außenbauteilen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei sensiblen Raumnutzungen grundsätzlich sichergestellt werden. Der Schallschutznachweis ist im nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht benannt

Aus Sicht des Sachverständigen sind im vorliegenden Fall keine Maßnahmen zum Lärmschutz der vorgesehenen Freiflächen am Boden notwendig, da der Auslöseschwellenwert für Maßnahmen von 65 dB(A) tagsüber über planungsrechtlich möglichen Aufenthaltsflächen (Spielplätze, Sitzflächen) nicht überschritten wird. Über den Aufenthaltsflächen auf den Dächern der Plangebäude sind rechnerisch zwar lokal Überschreitungen des Schwellenwertes im Bereich der straßenzugewandten Dachkanten zu erwarten, allerdings lassen sich aufgrund der großen Gebäudegrundrisse ausreichend große Freiflächen auf den Dächern für Aufenthaltsflächen unterbringen, ohne schallabschirmende Maßnahmen durch eine textliche Festsetzung vorzusehen.

Störfallbetriebe

Störfallbetriebe sind seit der Stilllegung des ehemaligen Heizkraftwerks Wilmersdorf in der Umgebung nicht mehr vorhanden, so dass keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gerüche

Anhaltspunkte für mögliche Geruchsentwicklungen liegen derzeit nicht vor. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden keine diesbezüglichen Untersuchungen durchgeführt. Im Fall der Ansiedlung geruchsemitterender Betriebe gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Sollten zukünftig im Einzelfall von baulichen und sonstigen Anlagen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bietet § 15 BauNVO die entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten.

VIII.1.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Die beschriebenen Festsetzungen, Maßnahmen und vertraglichen Regelungen berücksichtigen auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. So kann sich z. B. die festgesetzte Dachbegrünung auf verschiedene Schutzgüter auswirken. Die begrünten Dachflächen können Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten, sich kühlend auf das Stadtklima auswirken, Niederschlagswasser zurückhalten und den Abfluss vermindern. Die Maßnahmen zur Emissionsvermeidung tragen gleichzeitig zum Klimaschutz bei und können sich positiv auf die Schutzgüter Luft, menschliche Gesundheit und die Lebensräume für Pflanzen und Tiere auswirken. Auch die Maßnahmen zum Baumschutz wirken sich positiv auf andere Schutzgüter aus.

VIII.1.9 Artenschutzrechtliche Betrachtungen

Im besonderen Artenschutz nach §§ 44 ff. BNatSchG sind alle wildlebenden und heimischen europäischen Vogelarten, Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen (Pflanzen und Tiere) besonders/streng geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten auf allen Ebenen der Bauleitplanung und bei der konkreten Umsetzung von Projekten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Von den Verboten kann nur unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG gewährt werden, die mit einem entsprechenden Kompensationsbedarf einhergeht.

Wegen der nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden (OVG Münster (10. Senat), Beschluss vom 06.02.2025 – 10 B 601/24.NE). Hierzu hat der Plangeber die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlägig zu ermitteln und zu bewerten (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 21. April 2015 – 10 D 21/12.NE –, juris Rn. 167).

Gemäß aktueller Rechtsprechung muss im Zeitverlauf mit ständigen Veränderungen gerechnet werden, da es sich um das Vorkommen von Lebewesen und Pflanzen handelt. Die Ermittlung der realen Situation gehört – sofern erforderlich – grundsätzlich in das bauaufsichtliche oder immissionsschutzrechtliche Zulassungsverfahren (vgl. OVG NRW, Urteile vom 21. April 2015 – 10 D 21/12.NE –, juris Rn. 175 und vom 30. Januar 2009 – 7 D 11/08.NE –, juris Rn. 156 f).

Im vorliegenden Fall erfolgte und erfolgt die Ermittlung im Rahmen eigenständiger Verfahren im Zuge von Gebäudeabbrüchen und Baumfällungen (siehe Abschnitt VIII.1.2). Zu berücksichtigen ist dabei

auch, dass im vorliegenden Fall bereits nach geltendem Planungsrecht Vorhaben zulässig sind und Genehmigungen erteilt wurden.

Durch die rechtzeitige Errichtung von geeigneten Ersatzniststätten wurde das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Ein Zulassen von Ausnahmen von den Verboten des § 44 im Einzelfall gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG war bislang nicht erforderlich. Die Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat festgestellt, dass der artenschutzrechtlich erforderliche Ersatz problemlos nachgewiesen werden kann.

Aus den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Ermittlungen sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen.

VIII.1.10 Weitere umweltrelevante Auswirkungen

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Planung steht einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern nicht entgegen. Die vertraglichen Verpflichtungen zur Installation eines nachhaltigen Energieversorgungssystems wird zu einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie beitragen. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

VIII.1.11 Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Doch zunächst muss vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob der Eingriff vermieden werden kann.

Vermeidung

In der stadträumlichen Betrachtung handelt es sich bei der Plangebietsfläche um eine erschlossene, integrierte Lage, die in der Vergangenheit großflächig der gewerblichen Nutzung diente. Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche und in verkehrstechnisch sowie planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken, um den Eingriffsumfang z.B. durch die Erschließung zu verringern. Damit wird der Regelung des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und bevorzugt Flächen nachzuverdichten bzw. eine Innenentwicklung zu betreiben, entsprochen.

Durch eine auf das notwendige Maß beschränkte Festsetzung der zulässigen Grundfläche werden sowohl der Nettoverlust von Bodenfunktionen als auch weitere negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt so weit wie möglich verringert. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche werden

unversiegelte, in der Regel zu begrünende, naturhaushaltswirksame Freiflächen gesichert, die wichtige Funktionen für die verschiedenen Schutzgüter erfüllen sollen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch das im Rahmen der Projektplanung entwickelte Regenwassermanagement, das auch die Möglichkeiten einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung geprüft hat, verringert.

Bezüglich zu erwartender Lärmimmissionen wurden Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse dienen der Definition von Maßnahmen zur Reduzierung und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Dazu gehört v. a. auch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung, um insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu vermeiden. Die Planung berücksichtigt auch Festsetzungen und vertragliche Regelungen für Maßnahmen zur Emissionsvermeidung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Bäumen sind in der späteren Umsetzung Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustraßen außerhalb des Traufbereiches von Bäumen anzulegen. Die Berliner Baumschutzverordnung sowie die DIN 18920 und die ZTV Baumpflege sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten. Zum Baumschutz wurden darüber hinaus Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG müssen Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden bestehende Baurechte überplant. Gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand Februar 2020) muss auch bei der Überplanung bestehenden Baurechts geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Allerdings ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Rahmen der nachstehenden Ermittlung erfolgt ein Vergleich zwischen dem bestehenden und dem zukünftigen Planungsrecht, um Veränderungen auch naturschutzrechtlich beurteilen zu können.

Die Plangebietsfläche wird im Bestand gewerblich genutzt. Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 ist der am 19. April 1963 festgesetzte Bebauungsplan IX-55 in Verbindung mit den Änderungen des am 17. März 1971 festgesetzten Bebauungsplanes IX-55-1 und des am 9. Juli 1971 festgesetzten Bebauungsplans IX-A.

Demnach ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1968 festgesetzt. Es sind 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 zulässig, wobei im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die GFZ nicht überschritten wird. Es gilt die offene Bauweise und eine Bebauungstiefe von 30 m, gerechnet von der Baugrenze. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Baugrenzen bzw. Grundstücksgrenzen zugelassen

werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Zukünftig wird ein gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, 6 Vollgeschosse und die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, GRZ-Werte von 0,1 bis 0,8 (zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten gemäß textlicher Festsetzung 7) und teilräumliche GF-Werte, die in Summe einer GFZ von 2,75 gemäß Flächennachweis entspricht, festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird die Nutzung im Plangebiet intensiviert und das Ortsbild neu geordnet. Die zulässige Gesamt-Grundfläche wird dabei gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht und dem vorherigen Bestand reduziert. Durch ergänzende Festsetzungen sowie vertragliche Regelungen werden Eingriffe in die Schutzgüter vermieden. Im Planungsverlauf wurde die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass bei Betrachtung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzung sowie der bestehenden Ausgangssituation nicht davon auszugehen ist, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-55-3 eine Verschlechterung des ökologischen Zustands eintritt. Die Belange des Baumschutzes gemäß BaumSchVO und des Artenschutzes sind in eigenständigen Verfahren zu beachten. Die Fällung von geschützten Bäumen bedarf der behördlichen Genehmigung und ist ausgleichspflichtig. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bleiben unberührt (siehe dazu auch Abschnitt [QVIII.1.9](#)). Weitere ausgleichspflichtige Eingriffe werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, sodass kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan IX-55-3 trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Durch die geplante Nachverdichtung werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ansiedlung weiterer Arbeitsstätten im Plangebiet geschaffen.

Die Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete in Verbindung mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag ermöglichen eine zeitgemäße gewerbliche Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt produktionsgeprägter Bereich. Mit dem geplanten Handwerkerhof soll das handwerkliche Gewerbesegment an diesem Standort gestärkt werden. Ergänzende Angebote für die zukünftigen Nutzer des Quartiers dienen der Versorgung und ermöglichen kurze Wege.

Durch die Gliederung des Baugebiets wird auch sichergestellt, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Arbeitsstätten im Plangebiet und im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Belange der Wirtschaft und der Versorgung, insbesondere durch die Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 und § 1 Abs. 6 BauGB) sind sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der Umgebung berücksichtigt.

Auf die Abwägung hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung (siehe Abschnitt VII) wird verwiesen.

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Einnahmen für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten.

Dem Land Berlin entstehen aufgrund von Kostenübernahmeregelungen von Bau- und Maßnahmenkosten sowie Kosten der städtebaulichen Planungen durch die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag keine Kosten auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Maßnahmen, deren Finanzierung im Rahmen der Haushaltsplanungen bereitzustellen ist, sind nicht vorgesehen.

Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass die Projektträgerin und die Rechtsnachfolgenden bezüglich der Bebauungspläne, die im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das diesem Vertrag zu Grunde liegende Vorhaben aufgestellt oder geändert werden, unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB verzichten. Der vertraglich geregelte Haftungsverzicht erfasst auch weitere Sachverhalte im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung sowie Baugenehmigungen.

Die Bebauungsplanung wird sich voraussichtlich nicht auf den Haushalt auswirken.

VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie der sonstigen Quartiersplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung erforderlich, um die verkehrstechnischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzende Verkehrsinfrastruktur sowie die gebietseigene Erschließung abzuschätzen. (vgl. Hoffmann-Leichter, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan IX-55-3 in Berlin-Schmargendorf, Berlin September 2024). Der Fachbeitrag wurde im Verlauf des Planungsprozesses fortgeschrieben. Im Folgenden werden die Zusammenfassung sowie weitere wesentliche Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung sowie der Tiefgaragenplanung wiedergegeben:

Bestehende Verkehrssituation

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der dichten Infrastruktur im Umfeld grundsätzlich sowohl durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch die Verkehrsträger des Umweltverbunds (öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr) möglich.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Mecklenburgischen Straße die Bushaltestelle Rudolf-Mosse-Platz, an der die Buslinien 249 und 310 zur Hauptverkehrszeit im 10- bzw. 20-Minuten-Takt verkehren. Die Haupteerschließung im ÖPNV erfolgt jedoch über die S- und U-Bahn mit Zugang über den Bahnhof Heidelberger Platz. Hier verkehren die Ringbahnlinien S 41 und S 42 im 10-Minuten-Takt sowie die S-Bahnlinie S 46 im 20-Minuten-Takt. Es liegt demnach ein hoher Bedienungsstandard vor. Für die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr stehen im Umfeld Verkehrsanlagen mit und ohne Benutzungspflicht zur Verfügung.

Die großräumige Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Autobahn A 100 mit den nahegelegenen Anschlussstellen Abzweig Steglitz und Detmolder Straße, die unmittelbare Erschließung über die Mecklenburgische Straße und die Forckenbeckstraße. Auf dem für das Vorhaben maßgebenden Straßenabschnitt der Mecklenburgischen Straße besteht ein

durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTVW) von 17.100 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 3 %. Auf der Forckenbeckstraße besteht ein DTVW von 11.800 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von rund 5 %. Der Zeitpunkt mit dem höchsten Verkehrsaufkommen, die so genannte Spitzenstunde, an den maßgebenden umliegenden Knotenpunkten entlang des Straßenzugs der Mecklenburgischen Straße liegt am Vormittag (Frühspitze) zwischen 08:00 Uhr und 09:00 Uhr und am Nachmittag (Spätspitze) zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Die Ermittlung des zusätzlich durch das Gewerbequartier zu erwartenden Verkehrsaufkommens basiert auf den Angaben zum Nutzungskonzept für das Vorhaben „GoWest“ (Stand: 12. Juni 2023) und dem geplanten Erschließungskonzept. Gemäß dem Nutzungskonzept soll auf einer Fläche von 224.000 m² (BGF) ein Gewerbequartier mit verschiedenen Nutzungsarten (Büro/Verwaltung/Dienstleistungen, Rechenzentrum, Forschung/Labore, Handwerk, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, Sport, Kita, Kultureinrichtungen) entwickelt werden.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass der zukünftige Kfz-Verkehr ausschließlich unterirdisch abgewickelt wird. Für den motorisierten Individualverkehr wird eine zweigeschossige Tiefgarage und für den Wirtschaftsverkehr ein unterirdisches Ver- und Entsorgungszentrum vorgesehen. Die oberirdischen Flächen des Quartiers sind im Regelfall Kfz-frei und stehen somit ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung. Für den Radverkehr sind sowohl oberirdische Abstellanlagen als auch zwei unterirdische Fahrradgaragen geplant. Die zukünftige Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt auch weiterhin überwiegend über die S- und U-Bahn. Darüber hinaus besteht Zugang zur bestehenden Bushaltestelle in der Mecklenburgischen Straße und einer ergänzenden Haltestelle der geplanten Buslinie unmittelbar am nördlichen Quartierszugang in der Forckenbeckstraße.

Unter Berücksichtigung des Nutzungs- und Erschließungskonzepts sowie allgemeiner und vorhabenspezifischer Mobilitätskennzahlen ist durch das Gewerbegebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von

- 3.595 Fußwegen/Tag (inkl. Wegen vom/zum ÖV),
- 3.248 Rad-Fahrten/Tag,
- 4.672 Kfz-Fahrten/Tag und
- 5.309 ÖPNV-Fahrten/Tag

zu erwarten, das im angrenzenden Straßenraum abzuwickeln ist. Das Verkehrsaufkommen setzt sich dabei zu gleichen Teilen aus Ziel- und Quellverkehr zusammen. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird das ermittelte höchste Gesamtverkehrsaufkommen der zukünftigen Nutzungen mit dem Spitzenstundenaufkommen des allgemeinen Verkehrs überlagert.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Verkehrs wird davon ausgegangen, dass sich der überwiegende Anteil des Kfz-Verkehrsaufkommens in bzw. aus Richtung der nahegelegenen Anschlussstellen bzw. des Stadtzentrums orientieren wird. Lediglich ein geringer Anteil der Nutzer wird seine Quelle westlich des Plangebiets haben. Die Hauptzufahrt zur Tiefgarage wird an der Mecklenburgischen Straße liegen, über die am Vormittag der überwiegende Zielverkehr (rund 340

Kfz/h) „rechts-rein“ abgewickelt wird. An der Forckenbeckstraße wird die Hauptausfahrt liegen. An dieser wird am Nachmittag der überwiegende Quellverkehr (rund 270 Kfz/h) abgewickelt.

Für den Radverkehr wurde an den Gebietszugängen eine weitestgehend gleichmäßige Verteilung in bzw. aus Richtung Nordosten bzw. Südwesten angesetzt. Über den Quartierszugang an der Mecklenburgische Straße wird dabei das größte Radverkehrsaufkommen abgewickelt (rund 215 Rad-Fahrten/h im Zielverkehr am Vormittag und rund 155 Rad-Fahrten/h im Quellverkehr am Nachmittag). An den Knotenpunkten wurde von einer gleichmäßigen Weiterverteilung in bzw. aus allen Richtungen ausgegangen. Für den reinen Fußverkehr gilt eine Gleichverteilung an den Zugängen, wobei die weitere Verteilung kaum abschätzbar ist. Um das Auftreten von zusätzlichen Fußverkehrsmengen an den Knotenpunkten zu berücksichtigen, wurde das Bestandsaufkommen pauschal um jeweils 5 % erhöht. Ergänzend zu den reinen Fußwegen wurden außerdem die Fußwege ausgehend von bzw. zu den Haltestellen des ÖPNVs (S- und U-Bahn, Bus) berücksichtigt.

An den Quartierszugängen ergibt sich dabei ebenfalls eine weitestgehende Gleichverteilung der Fußverkehrsströme (maximal rund 265 ÖV-Fußwege/h im Zielverkehr am Vormittag und rund 195 ÖV-Fußwege/h im Quellverkehr am Nachmittag).

Zukünftige Erschließungssituation

Grundlage für die Beurteilung der zukünftigen Verkehrsentwicklung bildet die aktuelle Verkehrsprognose 2030 der Berliner Senatsverwaltung unter zusätzlicher Berücksichtigung des voraussichtlichen Rückbaus der Brücken über den Breitenbachplatz. Demnach wird durch die geplanten Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld überwiegend kein höheres Verkehrsaufkommen als im Bestand zu erwarten sein. Lediglich entlang der Breite Straße und Wiesbadener Straße wird mit einer Erhöhung der Verkehrsmengen gerechnet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde entsprechend mit dem jeweils höchsten allgemeinen Verkehrsaufkommen überlagert (Analyse-Planfall bzw. Prognose-Planfall).

Auf Grundlage der erhobenen Bestandsdaten sowie des jeweils maßgebenden Planfalls wurde die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte betrachtet. Die Wartezeitanalysen für den Bestand zeigen, dass die Verkehrsströme an den Knotenpunkten sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag weitestgehend leistungsfähig abgewickelt werden. Es werden überwiegend die Qualitätsstufen A bis D (Vormittag) bzw. A bis C (Nachmittag) erreicht. Die Untersuchungen für den Planfall zeigen, dass sich die Verkehrssituation an den überwiegenden Knotenpunkten durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens nicht spürbar verändern wird. Es wird weiterhin ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet. Lediglich am Knotenpunkt Mecklenburgische Straße / Rudolstädter Straße – Detmolder Straße kann es im Planfall vormittags zu zusätzlichen Einschränkungen mit deutlich spürbaren Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer und der Bildung von Rückstau in der untergeordneten Zufahrt der Detmolder Straße kommen. Aus diesem Grund wurden Lösungsansätze entwickelt, unter Berücksichtigung derer für alle Ströme eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung der Qualitätsstufen A bis D möglich ist. Die Planung und Umsetzung einer angepassten Signalsteuerung sollte erfolgen, wenn das prognostizierte Verkehrsaufkommen eintritt. Zur Überprüfung der Notwendigkeit wird im Vorfeld hierzu ein Verkehrsmonitoring empfohlen.

Abwicklung des ruhenden Verkehrs

Gemäß § 49 Satz 1 BauO Bln sowie den zugehörigen Ausführungsvorschriften (AV Stellplätze) sind für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-55-3 bauordnungsrechtlich insgesamt 63 Stellplätze für Pkws von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende herzustellen. Außerdem sollten unter Berücksichtigung verkehrs- und nutzungsspezifischer Faktoren mindestens 1.065 Pkw-Stellplätze (einschließlich barrierefreier Stellplätze) vorgesehen werden, um den voraussichtlichen Bedarf abzudecken. Dabei handelt es sich um eine Abschätzung, die auf dem zu erwartenden MIV des Vorhabens sowie der tageszeitlichen Verteilung des Quell- und Zielverkehrs basiert. Gemäß dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag darf ein Stellplatzangebot von maximal 1.870 Kfz-Stellplätzen realisiert werden. Der zu erwartende Mindestbedarf kann somit abgedeckt werden. Zudem besteht eine zusätzliche Kapazitätsreserve gegenüber dem ermittelten Bedarf bei Mehrfachnutzung der Stellplätze. In diesem Zusammenhang weist die verkehrliche Untersuchung ausdrücklich darauf hin, dass der Abschätzung des Mindestbedarfs die Annahme zugrunde liegt, dass die Stellplätze ohne Nutzungseinschränkungen frequentiert werden dürfen. Im späteren Betrieb wird es jedoch zu Festlegungen kommen, dass ein Teil der Stellplätze lediglich einem exklusiven Nutzerkreis zur Verfügung stehen wird (z. B. reservierte Stellplätze für Poolfahrzeuge, Car-Sharing-Fahrzeuge, zugewiesene Mitarbeiterstellplätze etc.). Diese können im Laufe eines Tages somit nicht mehrfach durch unterschiedliche Nutzer frequentiert werden. Dadurch erhöht sich die tatsächlich erforderliche Stellplatzanzahl gegenüber dem zuvor genannten Mindestwert bei uneingeschränkter Nutzung. Um diesen Mehrbedarf abzudecken, wird auf die geplante Kapazitätsreserve zurückgegriffen. Ob die Reserve vollständig genutzt werden wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit Bestimmtheit gesagt werden. Fest steht jedoch, dass sie ausschließlich an die Nutzer des Quartiers vergeben wird, deren Verkehrsverhalten in der vorliegenden Untersuchung vollständig berücksichtigt wurde. Entsprechend wird sich auch bei einer über den Mindestbedarf hinausgehenden Anzahl genutzter Stellplätze das Verkehrsaufkommen gegenüber den getroffenen Annahmen zum Verkehrsmengengerüst nicht erhöhen.

Die Abfertigung des Pkw-Verkehrs an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage erfolgt über Schrankenanlagen. Je Ein- und Ausfahrt sind mindestens drei Anlagen vorzusehen. Innerhalb der Tiefgarage werden die Verkehrsströme über ein System aus Fahrgassen und Rampenanlagen auf möglichst kurzem Weg zu den jeweiligen Stellplatzbereichen geleitet. Innerhalb der Fahrgassen besteht überwiegend Einrichtungsverkehr. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen wird gewährleistet.

Neben Pkw-Stellplätzen sind gemäß der BauO Bln außerdem mindestens 892 (davon 5% für Sonderfahrräder geeignet) Radabstellanlagen auf den Baugrundstücken oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen. Diese Anforderung wird mit der gegenwärtigen Planung ebenfalls erfüllt. Zudem sind zusätzliche Kapazitätsreserven eingeplant.

Weitere Anforderungen an die Erschließung

Zur Gewährleistung der Erschließung des Plangebiets sind Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum geplant. Sowohl an der Mecklenburgischen Straße als auch der Forckenbeckstraße werden jeweils zwei getrennte Gehwegüberfahrten zur Anbindung der Tiefgarage sowie des Ver-

und Entsorgungszentrums hergestellt. Zusätzlich sind an den Gebietszugängen Gehwegüberfahrten zur Erschließung der oberirdischen Flächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorgesehen. Die Breite der Gehwegüberfahrten gewährleistet die Befahrbarkeit für das jeweilige Bemessungsfahrzeug. Für die Einfahrt in die Tiefgarage wird auf der Forckenbeckstraße ein Linksabbiegefahrstreifen ergänzt. Entlang der Mecklenburgischen Straße wird für den Radverkehr ein geschützter Radfahrstreifen unter Wegfall eines Kfz-Fahrstreifens hergestellt, in der Forckenbeckstraße werden beidseitig Radverkehrsanlagen im Seitenraum ergänzt bzw. ertüchtigt. Die hierfür erforderlichen Mindestmaße werden in der Planung gewährleistet. In der Forckenbeckstraße sind außerdem zwei regelgerechte Bushaltestellen geplant, mit denen die Erschließungssituation im öffentlichen Personennahverkehr verbessert wird.

Fazit

Unter Berücksichtigung des vorgesehenen Nutzungskonzepts und des daraus resultierenden zu erwartenden Verkehrsaufkommens, des geplanten Erschließungskonzepts und der bestehenden und geplanten Infrastruktur im Umfeld kann die sichere und leistungsfähige Erschließung des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-55-3 für alle Verkehrsarten gewährleistet werden. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Nutzungen auf die bestehenden Verkehrsanlagen wird überwiegend vergleichsweise gering sein. Im Fall des Eintretens der prognostizierten Verkehrsmengen sind am Knotenpunkt Mecklenburgische Straße / Rudolstädter Straße – Detmolder Straße zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs empfohlen.

Die Befahrbarkeit des Grundstücks für die maßgebenden Bemessungsfahrzeuge wird sichergestellt. Die baurechtlichen Mindestanforderungen an die Verkehrsanlagen und -flächen auf dem Grundstück werden erfüllt.

Veränderungen an der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen und den Straßenbegrenzungslinien im Plangebiet sind nicht erforderlich.

Die Projektträgerin hat sich im städtebaulichen Vertrag u. a. dazu verpflichtet, Kfz-Stellplätze und die gesamte Anlieferung unterirdisch auf dem Grundstück abzuwickeln und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Projektträgerin hat sich im städtebaulichen Vertrag auch zur weiteren Abstimmung der Planungen sowie zur vollständigen Kostenübernahme für die Planung und Umsetzung aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich Monitoring und signaltechnischer Anpassungsmaßnahmen verpflichtet.

Das Erschließungskonzept mit der innovativen Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs im unterirdischen Verkehrs- und Entsorgungszentrum (VEZ), der oberirdischen Freihaltung der Flächen für Fuß- und Radverkehr, der Anpassungen im Straßenraum sowie den Schutzmaßnahmen für Straßenbäume berücksichtigt auch die Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche des StEP MoVe 2030.

VIII.5 Weitere Auswirkungen

Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europaanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 sind die Auswirkungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange von Gender Mainstreaming in die Abwägung mit einzustellen. Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurden bislang keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 15 BauGB erforderlich.

IX Überleitungsvorschriften

Von der Möglichkeit nach § 233 Abs. 1 BauGB, Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen wird Gebrauch gemacht.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Berlin, den 17.02.2026

Berlin, den 12.02.2026

gez. Ch. Brzezinski

gez. i.V. Giehler

Bezirksstadtrat

Fachbereichsleitung

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABl.	Amtsblatt
AFOK	Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Berlin)
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
AV	Ausführungsvorschrift
BAFOK	Bezirkliches Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchVO	Baumschutzverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BEK	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
dB(A)	Dezibel (Adjusted)
Drs.	Drucksache
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
IO	Immissionsort
i. V. m.	in Verbindung mit
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
NHN	Nomahöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

ÖV	Öffentlicher Verkehr
ROG	Raumordnungsgesetz
StEP	Stadtentwicklungsplan
u. a.	unter anderem
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
z. B.	zum Beispiel
ZTV Baumpflege	Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege
zzgl.	zuzüglich

D ANHANG

1. Textliche Festsetzungen / Hinweise
2. Biotoptypenkartierung

1. Textliche Festsetzungen/Hinweise

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet auf den Teilflächen GE 1 bis GE 10 und GE 14 im ersten Vollgeschoss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen werden. Ferner können im Gewerbegebiet auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 ausnahmsweise Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
3. Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche GE 12 die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und auf den Teilflächen GE 11, GE 12 und GE 13 die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
4. Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche GE 12 die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 11, GE 12 und GE 13 Beherbergungsbetriebe unzulässig.
6. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
GE 1	62	45
GE 2	60	45
GE 3	65	48
GE 4	65	49
GE 5	65	52
GE 6	65	51
GE 7	65	53
GE 8	65	50
GE 9	65	49
GE 10	59	44
GE 11	55	48
GE 12	60	47
GE 13	57	44
GE 14	61	46

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (A) für die Richtungssektoren A bis D				
Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus, k,Tag}$	$L_{EK,zus,k,Nacht}$
A	355°	85°	3	4
B	85°	180°	0	0
C	180°	208°	3	8
D	328°	355°	0	8
0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt (Rechtswert:18188, Hochwert: 16800), Koordinatensystem: Soldner				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

- Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf den Teilflächen des Gewerbegebiets bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:

im GE 1: 0,99,
im GE 2: 0,94,
im GE 3, GE 4 und GE 5: 0,90,
im GE 6: 0,95,
im GE 7: 0,82,
im GE 8, GE 9 und GE 14: 1,0,
im GE 10: 0,83,
im GE 11: 0,61,
im GE 12: 0,47;

die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von baulichen Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone auf den Teilflächen des Gewerbegebiets zusätzlich bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:

im GE 12: 0,58,
im GE 13: 0,50.

8. Im Gewerbegebiet dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen eine Oberkante von 78,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten.
9. Im Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise a festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Gebäuden wie folgt an Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf:
 - auf der Teilfläche GE 1 an die südöstliche und westliche Grundstücksgrenze,
 - auf der Teilfläche GE 2 an die südöstliche und nördliche Grundstücksgrenze,
 - auf den Teilflächen GE 3 und GE 5 an die nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen,
 - auf der Teilfläche GE 4 an die westliche, nördliche und südliche Grundstücksgrenze,
 - auf der Teilfläche GE 6 an die südliche Grundstücksgrenze,
 - auf den Teilflächen GE 8 und GE 9 an die westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen,
 - auf der Teilfläche GE 10 an die südöstliche Grundstücksgrenze,
 - auf der Teilfläche GE 13 an die östliche Grundstücksgrenze.
10. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
11. Auf den Teilflächen GE 2 bis GE 10 und GE 12 wird oberhalb einer Höhe von 65,0 m über NHN für Dachflächen der obersten Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, Fläche für die Landwirtschaft „Gartenbauliche Erzeugung und berufsmäßige Imkerei“ festgesetzt. Dies gilt nicht für Schornsteine und technische Einrichtungen.
12. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL 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 vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
13. Auf den mit GE 1 bis GE 10 und GE 12 bezeichneten Teilflächen sind Dachflächen intensiv zu begrünen - dies gilt nicht für Schornsteine, technische Einrichtungen, Dachgewächshäuser,

Belichtungsflächen und Terrassen - und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Dachflächen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 für die gartenbauliche Erzeugung oder berufsmäßige Imkerei festgesetzt werden, sind von der Pflicht zur intensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die nicht der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

14. Selbständige Werbeanlagen als Unterform der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sind nur ausnahmsweise zulässig.

Hinweise

1. Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
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. Zu dem Bebauungsplan IX-55-3 gehört ein städtebaulicher Vertrag.

2. Biotoptypenkartierung

