

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung



Bebauungsplan 1-124 Turbinenwerk (Nord)
für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Huttenstraße und Wiebestraße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

I.	Art und Weise der Beteiligung.....	4
II.	Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen.....	7
1.	Berliner Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz; Stellungnahme vom 22.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1008).....	7
2.	BVG Berliner Verkehrsbetriebe Geschäftseinheit Infrastruktur (TI.IN); Stellungnahme vom 10.06.2026 (DiPlan ID-Nr. 1026).....	11
3.	BWB Berliner Wasserbetriebe; Stellungnahme vom 08.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1024)	11
4.	Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat INFRA I 3; Stellungnahme vom 02.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1018).....	13
5.	Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention; Stellungnahme vom 26.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1012).....	13
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH; Stellungnahme vom 27.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1015)	14
7.	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5; Stellungnahme vom 18.05.2026 (DiPlan ID-Nr. 1004).....	16
8.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) AöR, KD V; Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan-Nr.: 1035)	16
9.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, NBB IV (Gasversorgung); Stellungnahme vom 22.05.2026 (DiPlan Nr.: 1009)	17
10.	50Hertz Transmission GmbH, TG-Netzbetrieb; Stellungnahme vom 12.05.2026 TG-Netzbetrieb (DiPlan ID-Nr.: 1000).....	20
11.	Stromnetz Berlin GmbH Immobilienmanagement; Stellungnahme vom 09.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1025).....	20
12.	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen I G 18 (Liegenschaftswesen); Stellungnahme vom 27.05.2026 (DiPlan ID-Nr. 1014).....	22
13.	SenWGP (vormals SenWGPG) Abt. IV (Außeruniversitäre Forschung und Charité) und V (Hochschulen); Stellungnahme vom 05.06.206 (DiPlan ID- Nr. 1021).....	22
14.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ZSF 4, SenWiEnBe; Stellungnahme vom 28.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1016).....	22
15.	Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt; Stellungnahme vom 13.05.2026 (DiPlan ID-Nr. 1002).....	23
16.	SenStadt - Landesdenkmalamt Berlin LDA 2 TÖB; Stellungnahme vom 17.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1039).....	23
17.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B; Stellungnahme vom 09.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1005).....	25

18.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung II A (innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten; Stellungnahme vom 08.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1022)).....	26
19.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, SenStadt - WBL Wohnungsbauleitstelle; Stellungnahme vom 10.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1029).....	28
20.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz, Abteilung I C und I D (Immissionsschutz); Stellungnahme vom 18.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1040).....	29
21.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung II / Referat II D 44- Gewässerschutz (Wasserbehörde) Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1033).....	31
22.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, III B 1 (Landschaftsprogramm); Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1036)	33
23.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Oberste Naturschutzbehörde III B 2-22; Stellungnahme vom 03.06.2026 (DiPlan ID-Nr. M1019)	34
24.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde III B /Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen III B 4; Stellungnahme vom 15.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1038).....	35
25.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Abt. IV B; Stellungnahme vom 23.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1040)	35
26.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V (Tiefbau); Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1031).....	40
27.	Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt – Kataster und Vermessung, Stadt 4; Stellungnahme vom 13.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1001).....	42
28.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Wirtschaftsförderung; Wi 10; Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M 1037)	42
29.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, SGA; Stellungnahme vom 10.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1028).....	44
30.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt UmNat 311, Bereich Umweltschutz; Stellungnahme vom 11.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1030).....	55
31.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Schule und Sport, Fachbereich Schule; Stellungnahme vom 30.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1017).....	73
32.	Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Stadtplanung; Stellungnahme vom 04.06.2026 (DiPlan ID-Nr. 1020).....	73
33.	Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadt 1 500, Sanierungsverwaltungsstelle; Stellungnahme vom 19.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1006)	74
34.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung; Referat ST Sachgebiet ST II Anlagenschutz	74
III.	Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	75

I. Art und Weise der Beteiligung

Für den Entwurf des Bebauungsplans 1-124 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamts Mitte mit Einladungs-E-Mail über das Portal DiPlan vom 11. Mai 2016 zum Bebauungsplanentwurf um Stellungnahme bis zum 12. Juni 2026 gebeten. Die Beteiligungsunterlagen wurden über die Beteiligungsplattform DiPlan zur Verfügung gestellt. Aufgrund einer technischen Störung bei DiPlan haben nicht alle angeschriebenen Behörden und Träger die Einladungs-E-Mail erhalten, weshalb zusätzlich am 19. Mai 2026 eine E-Mail mit dem Hinweis auf die laufende Beteiligung an alle Behörden und Träger versandt wurde. Aufgrund der verzögerten Information haben drei Stellen um eine Fristverlängerung gebeten, die allen gewährt wurde. Die letzte Stellungnahme ging am 23. Juni 2026 ein. Eine Behörde teilte mit, aufgrund von Überlastung keine Stellungnahme abgeben zu können.

Insgesamt wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, 18 Fachämter oder Stellen des Bezirksamts Mitte sowie 2 Nachbarbezirke beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Von den beteiligten Stellen haben 35 Stellen eine Stellungnahme abgegeben (siehe auch Inhaltsverzeichnis):

- Berliner Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
- BVG Berliner Verkehrsbetriebe, Geschäftseinheit Infrastruktur (TI.IN)
- BWB Berliner Wasserbetriebe
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat INFRA I 3
- Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) AöR
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
- 50Hertz Transmission GmbH
- Stromnetz Berlin GmbH, Immobilienmanagement

- Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I – Vermögen und Beteiligungen (Liegenschaftswesen)
- Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege (Außeruniversitäre Forschung und Charité und Hochschulen)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
- Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Landesdenkmalamt Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Flächennutzungsplanung
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz (Immissionsschutz)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Wasserbehörde)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Landschaftsprogramm)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Oberste Naturschutzbehörde
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt IV B (Planung und Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und der Erschließung neuer Quartiere)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt VI B (Dauerhafte Verkehrsmaßnahmen)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Landschaftsplanung, Forstwesen
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Tiefbau
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt – Kataster und Vermessung
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Wirtschaftsförderung
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Umweltschutz
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Schule und Sport, Fachbereich Schule
- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Sanierungsverwaltungsstelle

Von folgenden 24 beteiligten Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

- BSR Berliner Stadtreinigung
- Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH - BEHALA
- Berliner Stadtwerke GmbH
- Bundesnetzagentur, Ref. 226
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Landesamt für Gesundheit und technische Sicherheit - LAGetSi
- Vattenfall Europe Business Service GmbH
- Berliner Energie und Wärme AG - BEW A
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, IV AbtL 01
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, Stadt 2
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Denkmalschutz, Stadt 3
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Frauenbeirat Stadtplanung
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Beauftragte für den Klimaschutz
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Schule und Sport, Fachbereich Sport
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. JugBüD, Jugendamt
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. StadtSozGes, Amt für Soziales
- Bezirksamt Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Stadtplanung, Gruppe 300 Vorbereitende Bauleitplanung
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Stadtplanung, Gruppe 400 - Planungsdurchführung
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Stadtplanung, Gruppe 600 - Milieuschutz
- Bezirksamt Mitte von Berlin, FB Stadtplanung, QM - Quartiersmanagement

Auf Grund der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt IV wurde auch das Bundesamt für Flugsicherung nachträglich nochmals um Stellungnahme gebeten. Die eingegangene Stellungnahme ist der Auswertung beigelegt.

II. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar. Nachfolgend sind alle Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) und die jeweilige Abwägung (rechte Tabellenspalte) aufgeführt. Die Stellungnahmen sind 1:1 im Originaltext wiedergegeben (Ausnahme Tippfehler etc. und deutliche Hinweise auf die Identität).

1. Berliner Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz; Stellungnahme vom 22.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1008)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Beiliegend die Stellungnahme der Berliner Feuerwehr zur weiteren Verwendung: Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben. <u>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</u> Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern sind in den nachfolgenden Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die Grundstückseigentümerin wurde über die Hinweise und die vorzulegenden Unterlagen informiert.

Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundschutz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.

Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). W-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Zufahrten für die Feuerwehr:

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden.

Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

Bei einer Planung von modernen Mobilitätskonzepten sind die Belange der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hier ist gegebenenfalls bei der Planung die Berliner Feuerwehr zu beteiligen und anzuhören, so das als Ergebnis die Wahrnehmung der gesetzlich übertragenden Aufgaben der Berliner Feuerwehr gegeben und gewahrt sind.

Geplante Bauvorhaben:

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen.

Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.

Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.

Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.

Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.

Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)
- Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung (ggf. erforderlich)

Wir möchten Sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen: • Flächen für die Feuerwehr • Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis • Photovoltaikanlagen • Objektfunkversorgung • Brandschutz auf Baustellen Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter. https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre_sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/	
--	--

2. BVG Berliner Verkehrsbetriebe, Geschäftseinheit Infrastruktur (TI.IN); Stellungnahme vom 10.06.2026 (DiPlan ID-Nr. 1026)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Fehlanzeige	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

3. BWB Berliner Wasserbetriebe; Stellungnahme vom 08.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1024)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-	Kenntnisnahme. Die Hinweise der BWB werden zur Kenntnis genommen und an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet. Sie betreffen nicht das

B/Pa vom 14.07.2025 eine Stellungnahme abgegeben, welche auch weiterhin Bestand hat.

In der Stellungnahme wiesen wir darauf hin, dass seitens des Straßen- und Grünflächenamtes Mitte Baumaßnahmen in der Sickingenstraße geplant sind und die BWB in diesem Zusammenhang Bauarbeiten am vorhandenen Anlagennetz ausführen werden. Derzeit ist die Bauzeit ab 11/2026 bis 04/2027 geplant. Die Angabe der Bauzeit ist unverbindlich. Weitere Baumaßnahmen an den Anlagen der BWB sind aktuell nicht geplant.

Zum Punkt Trinkwasserversorgung möchten wir noch darauf hinweisen, dass aufgrund der Bebauungshöhe (hohe Turm OK=102,70m über NHN) das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich wird. Daraus entstehende Folgemaßnahmen (Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

Im Falle des Neubaus von Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken, wären Trassen mit Leitungsrechten zwingend notwendig. Hierzu ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens 3 Jahre vor Baubeginn, erforderlich.

Vor Baufeldfreimachung müssen vorhandene Grundstücksanschlüsse vom öffentlichen Entwässerungsnetz abgetrennt werden. Gleiches gilt für nichtgenutzte Anschlüsse. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Rohrnetzbetriebsstelle der BWB erforderlich.

Bei Baumaßnahmen ist die Art des Baugrubenverbau so zu wählen, dass eine Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen wird und das Armaturen

Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgenden Verfahrensschritte bzw. die Baumaßnahmen.

Eine Verlegung von Versorgungsleitungen im Bauland, die über die typischen Hausanschlüsse hinausgeht ist nicht notwendig. Die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die in der Stellungnahme vom 14.07.2025 thematisierte Regenwasserbewirtschaftung liegt für das Plangebiet zwischenzeitlich auch ein Regenentwässerungskonzept vor. In ihm wird der Nachweis erbracht, dass eine regelkonforme Bewirtschaftung der Niederschläge, insbesondere unter den Maßgaben der BReWa-BE möglich ist. Damit ist die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans gesichert. Detailfragen können im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebenen geklärt werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

jederzeit zugänglich sind. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass für Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Straßenland eine Zustimmung zu beantragen ist. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an [...] wenden. Anlage Schreiben PB-B/Pa vom 14.07.2025	
---	--

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat INFRA I 3; Stellungnahme vom 02.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1018)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

5. Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention; Stellungnahme vom 26.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1012)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Fehlanzeige	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH; Stellungnahme vom 27.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1015)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 12 vom 04.07.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender zusätzlicher Änderung weiter: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.	Kenntnisnahme. Die im beigegeführten Lageplan verzeichneten Bestandsleitungen befinden sich innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Eine Sicherung mittels Leitungsrechten im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise wurden der Grundstückseigentümerin übermittelt. Die Standorte für zukünftige grundstücksbezogene Einrichtungen (Hausanschlüsse, Unterverteilungen etc.) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch nicht bekannt. Die Sicherung von Leitungsrechten kann daher im Bebauungsplan nicht erfolgen. Sie ist zudem planungsrechtlich, d. h. öffentlich-rechtlich nicht erforderlich. Die Erschließung des Grundstücks ist öffentlich-rechtlich durch die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die auch für die Versorgungsträger zur Leitungsverlegung zur Verfügung stehen, gesichert. Die grundstücksbezogenen Anlagen auf privaten Grundstücksflächen fallen nicht unter den planungsrechtlichen Erschließungsbegriff. Sie sind privatrechtlich zwischen der Grundstückseigentümerin, die im Übrigen ein Interesse an der Versorgung hat, und dem Leitungsträger zu vereinbaren.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." für das geplante Gewerbegebiet aus dem PDF-Dokument BP_1-124_Entwurf.pdf.

Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir weisen darauf hin, dass die Telekom keine Auskünfte über neue und bestehende BreitbandKabelnetze (BK-Netz) erteilen sowie keine Einweisungen zur Lage der Kabel der Breitband-Kabelnetze vornehmen kann. Wenden Sie sich hierzu bitte an den zuständigen Netzbetreiber.

Anlagen
Plan

Bebauungsplan 1-124 Kabelschutzanweisung Anmerkung: Auf Nachfrage teilte die Deutsche Telekom durch E-Mail-Schreiben vom 02.06.2026 folgendes mit: „Gerne möchte ich klarstellen, dass sich die Formulierung nicht auf bereits vorhandene Telekommunikationslinien bezieht. Vielmehr geht es um ein Leitungsrecht für künftig zu errichtende Telekommunikationslinien, um die telekommunikationstechnische Versorgung des Grundstücks dauerhaft sicherzustellen.“	
--	--

7. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5; Stellungnahme vom 18.05.2026 (DiPlan ID-Nr. 1004)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
In unserer Stellungnahme vom 16.07.2025 haben wir mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung dem o. g. Bebauungsplan (GL Reg-Nr. 0429/2025=) nicht entgegenstehen. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

8. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) AöR, KD V; Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan-Nr.: 1035)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigefügt.	Kenntnisnahme. Ausweislich des der Stellungnahme beigefügten Lageplans befindet sich die Leitung im südlichen Gehwegbereich der Sickingenstraße. Der Bebauungsplan sieht keine Veränderung der festgesetzten

Die vorhandenen Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/Planfeststellungsverfahrens, sofern die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht betroffen ist. Anlagen Plan Legende Aktuelle Richtlinie	Straßenverkehrsflächen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vor. Festsetzungen zur Einteilung der Verkehrsflächen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Festsetzungen.
--	--

9. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, NBB IV (Gasversorgung); Stellungnahme vom 22.05.2026 (DiPlan Nr.: 1009)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf	Kenntnisnahme. Ausweislich des von der NBB beigefügten Lageplans befinden sich Gasleitungen mit einem Betriebsdruck von mehr als 4 bar im Fahrbahnbereich der Sickingenstraße. Eine weitere Leitung mit einem Betriebsdruck von weniger als 0,1 bar befindet sich in der Wiebestraße im Bereich des östlichen Gehwegs. Die Leitungen liegen somit im Bereich festgesetzter bzw. gewidmeter öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Daher sind Leitungsrechte o. ä. im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Leitungsschutzmaßnahmen beziehen sich nicht auf die Ebene der Bauleitplanung, sondern sind bei der Vorbereitung und Durchführung konkreter Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890 oder einsatzplanung@nbb-netzgesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Anlagen:

Plan

Leitungsschutzanweisung

Legende

10. 50Hertz Transmission GmbH, TG-Netzbetrieb; Stellungnahme vom 12.05.2026 TG-Netzbetrieb (DiPlan ID-Nr.: 1000)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Hinweis zur Digitalisierung Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

11. Stromnetz Berlin GmbH, Immobilienmanagement; Stellungnahme vom 09.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1025)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.	Kenntnisnahme.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Die 110kV-Hochspannungskabel liegen im öffentlichen Straßenland. Sollten für den Verbau z.B. Rückanker erforderlich sein wenden Sie sich zur Abstimmung und Zustimmung an den zuständigen Fachbereich:

leitungsanfrage.hochspannung@stromnetz-berlin.de

Sofern für die geplante Bebauung Kabelumlegungsarbeiten notwendig werden wenden Sie sich bitte an das Postfach

kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de

unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse.

In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Unsere Stellungnahme vom 28.07.2025 sowie die von Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich.

Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach

Projekte.bpl@stromnetz-berlin.de

Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer - und die Adresse des Plangebietes.

Der Leitungsbestand befindet sich ausweislich des der Stellungnahme beigefügten Lageplans innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die beigefügten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet. Sie betreffen nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sondern sind auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene zu berücksichtigen.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen“, die Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1kW, 110kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten. Anlagen: - Lageplan - div. Richtlinien	
---	--

12. Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I – Vermögen und Beteiligungen I G 18 (Liegenschaftswesen); Stellungnahme vom 27.05.2026 (DiPlan ID-Nr. 1014)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Senatsverwaltung für Finanzen im Grundsatz keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

13. SenWGP (vormals SenWGPG), Abt. IV (Außeruniversitäre Forschung und Charité) und V (Hochschulen); Stellungnahme vom 05.06.2026 (DiPlan ID-Nr. 1021)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Fehlanzeige	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

14. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ZSF 4, SenWiEnBe; Stellungnahme vom 28.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1016)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Fehlanzeige	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

15. Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt; Stellungnahme vom 13.05.2026 (DiPlan ID-Nr. 1002)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Fehlanzeige	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

16. SenStadt - Landesdenkmalamt Berlin, LDA 2 TÖB; Stellungnahme vom 17.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1039)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Zu o.g. Verfahren sende ich Ihnen unsere Stellungnahme als pdf. Die o.g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen dazu grundsätzlich auch auf unsere bisherigen Stellungnahmen und unsere Beteiligung im vorbereitenden Werkstattverfahren. Die Denkmale der Umgebung sind in der Begründung noch nicht ganz korrekt genannt: ● Zur Gesamtanlage 09050339 gehört neben dem ehem. Straßenbahndepot auch ein Wohnhaus mit Rückgebäuden in der Wiebestraße 39. ● Das Baudenkmal 09050304 befindet sich nicht im zuvor genannten Denkmalsbereich 09050365,T, sondern ist ein eigenständiges Denkmal im Süden des Plangebiets. ● Zur Verdeutlichung der Lagebeziehungen der benachbarten Denkmale wäre ein Ausschnitt aus der Denkmalkarte sinnvoll. Der letzte Satz in Abschnitt A II 1 7 („Durchgreifende Hindernisse...“) wirkt in diesem Informationskapitel zu den rechtlichen und räumlichen Rahmen-	Kenntnisnahme. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden durch redaktionelle Überarbeitung der Begründung weitgehend aufgenommen.

bedingungen deplatziert; entsprechende wertende Aussagen sollten besser z.B. im Abschnitt zur Abwägung in VII 1 6 verortet werden.

Nach §10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von wesentlich prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Der zugrundeliegende architektonische Entwurf aus dem von uns begleiteten Werkstattverfahrens wird mit Blick auf das benachbarte ehem. Tramdepot und die Denkmale in der Umgebung denkmalfachlich grundsätzlich mitgetragen.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde nun die Höhe des Baukörpers an der Wiebestraße, ebenso wie die des Baukörpers im Südosten, um mehr als 7m bzw. zwei Geschosse erhöht. Jedoch mit Blick auf die Ecklösung an der Huttenstraße / Wiebestraße und die weiterhin überschaubare Fassadenlänge des Baukörpers an der Wiebestraße bleibt der Bau insgesamt noch unter der Schwelle einer wesentlichen Beeinträchtigung.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B; Stellungnahme vom 09.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1005)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Ihr Schreiben Stadt 1 205 vom 11.05.2026, hier eingegangen am 18.05.2026. Aufgrund der originären Zuständigkeit des Referats I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG i.V.m. § 51 LOG BE) und in fachlicher Abstimmung mit dem Referat I A äußere ich mich zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt: 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Die Festsetzungen sind aus der Darstellung gewerbliche Baufläche im FNP Berlin als Regelfall entwickelbar. Die regionalplanerische Festlegung Z 1.2 wird beachtet. 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen StEP Wirtschaft 2040: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2040. Die Nachverdichtung des Standortes für ein Industrieunternehmen steht im Einklang mit den Zielen des StEP Wirtschaft und ist ausdrücklich zu begrüßen.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

18. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung II A (innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten; Stellungnahme vom 08.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1022))

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Ich bedanke mich für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 1-124 und nehme zu dem von mir zu vertretenden Belang Hochhausleitbild für Berlin Stellung. Die Planungsgrundsätze Qualität und Wettbewerb des Hochhausleitbildes können aufgrund der Durchführung des 2-stufigen konkurrierenden Auswahlverfahrens zunächst als erfüllt gelten. Allerdings fehlen in der Planbegründung noch konkrete Ausführung dazu, wie die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs (Büro Max Dudler) verbindlich gesichert werden soll. Dies kann allein durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht hinreichend detailliert fixiert werden. Eine verbindliche Regelung im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, ergänzt durch Plananhänge, welche die wesentlichen Entwurfsmerkmale dokumentieren, sollte erfolgen. Die Ausführungen zum Planungsgrundsatz Kompensation sind nachvollziehbar. Der Planungsgrundsatz Partizipation kann mit der Öffentlichkeitsveranstaltung zu den Ergebnissen des Auswahlverfahrens sowie den gesetzlich normierten Beteiligungsschritten im Bebauungsplanverfahren als ausreichend berücksichtigt gelten. Gemäß Planungsgrundsatz Bebauungsplan sollte vorzugsweise ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. In der Planbegründung wird nicht erläutert, warum stattdessen ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt wird, obwohl die wesentliche Voraussetzung für	Kenntnisnahme. Wird teilweise berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird verbindlich vereinbart, dass der Siegerentwurf der städtebaulich-hochbaulichen Fachwerkstatt von Max Dudler Architekten die Grundlage für die architektonische Umsetzung des Vorhabens bildet. Kenntnisnahme Keine weitere Abwägung erforderlich. Kenntnisnahme. Die im Vorfeld getroffene Entscheidung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als „Angebotsbebauungs-plan“ erfolgte in erster Linie aus zeitlichen Gesichtspunkten. Ziel der Aufstellung war, möglichst

ein vorhabenbezogenes Verfahren – hinreichend konkretisiertes Vorhaben und ein Eigentümer/Vorhabenträger, der grundsätzlich bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen – vorliegen.

Zum Planungsgrundsatz Nachhaltigkeit wird ausgeführt, dass die Bauherrin beabsichtige, eine Bebauung mit hohem ökologischem Standard zu errichten. Das neue Gebäude solle etablierten Nachhaltigkeitsanforderungen entsprechen. Eine Zertifizierung nach LEED-Platin werde daher angestrebt. Gemäß Neuem Hochhausleitbild 2025 sind Hochhausvorhaben nach einem bei der Deutschen Akkreditierungsstelle registrierten Nachhaltigkeitsbewertungssystem zu zertifizieren. Dabei ist mindestens die Auszeichnungsstufe „Gold“ der DGNB oder eine gleichwertige Auszeichnungsstufe eines anderen Bewertungssystems zu erreichen. Es sollte geprüft werden, ob die hier beabsichtigte Zertifizierung diesen Anforderungen entspricht. Außerdem sollte die Zertifizierung durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert werden.

Im Hochhausleitbild für Berlin (Kap. 5.3.4, S. 62) wird dargelegt, dass bei Hochhausvorhaben in größeren, rein gewerblich oder industriell genutzten Gebietszusammenhängen bereits aus planungsrechtlichen Gründen und wegen zu erwartender erheblicher Nutzungskonflikte (Immissionsbelastungen) eine Durchmischung mit Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen in aller Regel nicht in Betracht kommen wird. Insofern ist nachvollziehbar, dass

schnell Baurecht für das von Siemens Energy geplante Vorhaben zu schaffen. Zu Beginn des Verfahrens war nicht absehbar, ob die notwendige Planungstiefe des Vorhabens, die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich wäre, innerhalb des in Aussicht genommenen Zeitrahmens realistisch erreichbar sein könnte, da zunächst ein konkurrierendes Auswahlverfahren durchgeführt werden sollte.

Wird nicht berücksichtigt.

Siemens Energy beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes, dass sich an den Nachhaltigkeitskriterien gängiger Zertifizierungsstellen orientiert. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird für entbehrlich erachtet.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

dem Planungsgrundsatz Multifunktionalität in dem hier geplanten Gewerbegebiet nicht durch eine Mischnutzung mit Wohnen oder wohnaffinen Nutzungen entsprochen werden kann. In diesem Zusammenhang wird im Hochhausleitbild jedoch auch ausgeführt, dass für Hochhäuser mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Raum auch bei ansonsten rein gewerblicher Nutzung eine öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung anzustreben ist. Da das Hochhaus unmittelbar an der Sickingen Straße errichtet werden soll, sollte geprüft werden, ob Sicherheitsaspekte bei einer Nutzung, die vor allem Büro- und Verwaltungszwecken dienen soll, tatsächlich so schwerwiegend sein können, dass die Planungsgrundsätze offenes Erdgeschoss und offenes Dachgeschoss in keiner Weise berücksichtigt werden können.	Wird teilweise berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung ergänzt, die eine öffentliche Nutzbarkeit des zur Realisierung beabsichtigten Cafés in Aussicht stellt, sofern eine Vereinbarkeit mit den betrieblichen Erfordernissen, insbesondere Sicherheitserfordernissen, gewährleistet ist.
--	--

19. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, SenStadt - WBL Wohnungsbauleitstelle; Stellungnahme vom 10.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1029)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Fehlannonce	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

20. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz, Abteilung I C und I D (Immissionsschutz); Stellungnahme vom 18.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1040)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Sie erhalten die Stellungnahmen der Referate I C und I D der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 4 ff BImSchG und §§47 ff. BImSchG stützen. <u>Luftreinhalteplanung</u> Die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 wird voraussichtlich im Dezember 2026 durch eine Novellierung der 39. BImSchV in deutsches Recht überführt. In diesem Zuge werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf 20 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀ sowie auf 10 µg/m³ für PM_{2,5} deutlich abgesenkt. Diese neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 berlinweit einzuhalten; bis dahin gelten weiterhin die derzeit bestehenden Grenzwerte. Allerdings entfalten EU-Richtlinien eine sogenannte Vorwirkung, sodass die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten sind - auch dann, wenn die verschärften Grenzwerte formal noch nicht in deutsches Recht umgesetzt sind. Ein Eingreifen wäre erforderlich, wenn das Vorhaben ursächlich für eine erstmalige oder weitergehende Grenzwertüberschreitung ab 2030 wäre (etwa durch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens oder durch eine Heizungsanlage, die selbst zu einer Überschreitung führt) und diese auf dem Wege der Luftreinhalteplanung voraussichtlich nicht mehr behoben	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

werden kann. In einem solchen Fall müsste das B-Plan-Verfahren auf die Luftschadstoffsituation reagieren, indem Festsetzungen zu Abhilfemaßnahmen aufgenommen, bauliche Strukturen verändert und im Extremfall von bestimmten Vorhaben Abstand genommen wird.

1-124:

Auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des B-Plans 1-124 ist eine Überschreitung der künftigen PM-Grenzwerte bereits ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich. Unserer Einschätzung nach sollte das B-Plan-Vorhaben jedoch nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten führen, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.

Es ist im vorliegenden Fall ausreichend in der Abwägung darzulegen, dass im Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte der 39. BImSchV, die ab dem 01.01.2030 einzuhalten sind, keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch das B-Plan-Vorhaben verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können.

Lärminderungsplanung

Keine weiteren Hinweise.

Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

21. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung II / Referat II D 44- Gewässerschutz (Wasserbehörde)
Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1033)

Bezirksamt Mitte von Berlin

nicht als gesichert betrachtet werden. Es gelten weiterhin die Wasserwirtschaftlichen Inhalte der Stellungnahme vom 01.08.2025.

2 Belange des Regenwassermanagements

Ein Fachgutachten mit Entwässerungskonzept oder detailliertere Angaben zur Niederschlagsentwässerung liegen (noch) nicht vor. Die Stellungnahme vom 01.08.2025 hat somit weiterhin Bestand.

3 Belange der Tiefen Geothermie

Seitens der Stabstelle II GT (Tiefe Geothermie) gibt es keine Bedenken oder Anmerkungen.

4 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

• Hinweise zur Überflutungsvorsorge

Es wird weiterhin empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßen-raum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.

• Hinweise zu bauzeitlichen Grundwasserbenutzungen

Hinsichtlich des mit der Planung verbundenen Ziels zur Errichtung eines zusammen-hängenden Büro- und Forschungsgebäudes mit drei vertikalen Hochpunkten von bis zu 103 Metern, wird auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen im Land Berlin [1] verwiesen.

[1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

regelkonforme Bewirtschaftung der Niederschläge, insbesondere unter den Maßgaben der BReWa-BE möglich ist. Damit ist die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans gesichert. Detailfragen können im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebenen geklärt werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Ist bereits berücksichtigt.

Ein Überflutungsnachweis ist Bestandteil des o.g. Gutachtens.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sondern nachfolgende Ebenen. Die Grundstückseigentümerin wurde über die Hinweise informiert.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung mit einer Tiefe von über 2 Metern einen massiven Eingriff in das Grundwasser darstellt; daher ist zu prüfen, ob eine grundwasserschonende Bauweise realisiert werden kann.

- Die relevanten Hinweisblätter [2] der SenMVKU zur Antragstellung finden sich hier:

[2] <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/merkblaetter/>

22. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, III B 1 (Landschaftsprogramm); Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1036)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Auf Grundlage der verfügbaren Unterlagen nehme ich aus Sicht der Gruppe SenMVKU III B 1 (Landschaftsplanung) wie folgt Stellung: Die Ausführung des B-Plan-Entwurfs wird grundsätzlich begrüßt, da es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung handelt. Positiv gewertet werden insbesondere die Umsetzung des BFF sowie die Maßnahmen hinsichtlich Vogelschlag und Beleuchtung. Wünschenswert für den städtebaulichen Vertrag wären die Aufnahme von Baumpflanzungen (Stichwort Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende) und eine wasserdurchlässige Ausgestaltung der Bodenbeläge (Stichwort	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich. Wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich eine Unterbauung des Plangebiets auf 90 % der Fläche zu. Eine Ausnutzung der Festsetzung erschwert Baumpflanzungen, da ggf. nicht gewährleistet ist, dass ausreichend große

Schwammstadt bzw. Regenwassermanagement) innerhalb der neu geschaffenen Freiflächen.	und vom Standort her geeignete nicht unterbaute Flächen verbleiben. Wasserdurchlässige Beläge sind in einem Gewerbegebiet auf Grund des Bodenschutzes und des ggf. erfolgenden Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen nicht empfehlenswert bzw. unzulässig. Ein Regenentwässerungskonzept, das die Vorgaben der BReWa-BE berücksichtigt liegt zwischenzeitlich vor.
--	---

23. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Oberste Naturschutzbehörde III B 2-22; Stellungnahme vom 03.06.2026 (DiPlan ID-Nr. M1019)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Ich bedanke mich für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum untenstehenden Bebauungsplan. Nach Überprüfung der Lage des Geltungsbereichs kann ich Ihnen für die Belange meiner Gruppe SenMVKU IIIB2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) Fehlanzeige melden. Die Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura20000-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den B-Plan-Grenzen, so dass die Belange meiner Gruppe durch den hier in Rede stehenden B-Plan nicht berührt sind. Eine allgemeine Fehlanzeige über DiPlan ist meines Erachtens nicht möglich, daher sende ich Ihnen diese hiermit zu. Bei Rückfragen können Sie/kannst Du mich gerne per E-Mail oder telefonisch kontaktieren.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

24. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde III B /Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen III B 4; Stellungnahme vom 15.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1038)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Aufgrund der Überlastung der Gruppe Artenschutz kann aktuell keine Stellungnahme zum vorliegenden und im Betreff genannten Ersuchen abgegeben werden. Die eingereichten Unterlagen wurden daher nicht geprüft. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich aus der ausbleibenden Stellungnahme keine Aussage über das Vorliegen oder Nichtvorliegen artenschutzrechtlicher Belange oder Bedenken ableiten lässt. Wir bitten um Verständnis.	Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und die Aufnahme von hieraus abgeleiteten Minderungsmaßnahmen als verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Zudem erfolgte eine Bewertung durch die bezirkliche Fachbehörde, deren Hinweise in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingeflossen sind (vgl. Nr. 29 Punkt 5).

25. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Abt. IV B; Stellungnahme vom 23.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1040)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Sehr geehrte Frau Krüger, im Rahmen der o.g. Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf 1-124 nehme ich bezüglich Ihres Stellungnahmeersuchens vom 11.05.2026 hinsichtlich des Aufgabenbereiches der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Abteilung IV und VI wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplan 1-124 bestehen aus Sicht von SenMVKU, IV A abwägungsrelevante Bedenken und weiter Hinweise mit der Bitte um Beachtung. Im Folgenden die Erläuterungen.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Hinweis: Die Bedenken gelten entsprechend für die Begründung.

1. verkehrlichen Untersuchung (VU):

Seite 14: Eine VU dient dem Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung eines Vorhabens. In der gegenständigen VU werden jedoch lediglich die verkehrlichen Auswirkungen von 13.325 m² BGF von insgesamt 30.000 m² BGF untersucht. Über 50% der Vorhabenplanung nicht zu berücksichtigen ist nicht plausibel. Entsprechend ist der Nachweis der verkehrlichen Erschließung nicht erbracht. Die VU ist diesbezüglich zu überarbeiten. Entsprechende Annahmen sind mit SenMVKU IV A abzustimmen.

VU Seite 30: Zur Bewertung der verkehrlichen Erschließung im ruhenden Verkehr ist die Auslastung des Parkhauses bzw. sind die „Belegungszahlen des Parkhauses“ entsprechend darzustellen sowie die freien Kapazitäten und das Angebot zu benennen.

Unter Berücksichtigung des Vorhabens ist die resultierende Nachfrage im ruhenden Verkehr in einer Bilanzierung darzustellen.

Um dringende Abstimmung mit SenMVKU IV A wird gebeten.

2. Redaktionelle Anmerkungen und Hinweise mdB um Berücksichtigung:

2.1. Verkehrsuntersuchung

VU Seite 12, Tabelle 1: In der Tabelle muss es Prognose gem. dem VMB 20235 anstatt maßgebender Belastung heißen.

Wird teilweise berücksichtigt.

Die planungsrechtlichen Auswirkungen eines Bebauungsplans sind immer in Verbindung mit dem geltenden Planungsrecht zu ermitteln und zu bewerten (§ 2a Nr. 1 BauGB). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit durch den Grundstückseigentümer ausgenutzt werden. Insofern ergibt sich die jeweilige Auswirkung einer Festsetzung grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem geltenden und dem beabsichtigten Planungsrecht. Dies gilt auch für die Verkehrserzeugung.

Es ist zudem keinesfalls davon auszugehen, dass einem Vorhaben, welches auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zur Genehmigung eingereicht würde, diese mangels vorliegender Erschließung verwehrt würde.

Ungeachtet dessen wird in der VU eine mit der Fachbehörde abgestimmte projektbezogene Verkehrsermittlung und Wirkungsanalyse ergänzt. Diese ist jedoch nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplan.

Wird berücksichtigt.

Es erfolgt eine Überarbeitung der VU und eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

Wird berücksichtigt.

Es erfolgt eine Überprüfung der Hinweise durch den Verkehrsgutachter und soweit erforderlich eine Berücksichtigung bei der Überarbeitung der VU.

VU Seite 13: Anstatt „Hafen“ muss es Verladerampe Neues Ufer/ Huttenstraße heißen.

VU Seite 14: Anstatt Bruttogeschossfläche muss es Bruttogrundfläche heißen.

VU Seite 15: Zum besseren Verständnis müssen die Erläuterungen zur Gastronomie (vgl. Tab. 14) im Text berücksichtigt werden.

Begründung Seite 11: Der Absatz zur M10-Verlängerung (Turmstraße II) ist doppelt enthalten.

2.2. LSA

Betroffen ist im Wesentlichen die Lichtsignalanlage (LSA) 17050 Beusselstraße / Sickingenstraße – Siemensstraße. Gemäß der HBS-Bewertung im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist die LSA bereits im Bestand nicht leistungsfähig (QSV F). Das Bauvorhaben erhöht zwar die Verkehrsbelastung an dem Knotenpunkt, allerdings nur in äußerst geringem Umfang (Frühspitze 0,9%, Spätspitze 0,5%). Maßnahmen zur Anpassung der LSA lassen sich daher nicht durch das Bauvorhaben rechtfertigen. Weiterhin ist die LSA mit einer verkehrsabhängigen Steuerung ausgestattet. Diese kann Freigabezeiten umverteilen, sodass sich im Betrieb ein leistungsfähigerer Zustand einstellen kann, als es die betrachtete Festzeitsteuerung erlauben würde. Da jedoch keine etablierten Verfahren zur Bewertung von VA-Steuerungen vorliegen, lässt sich dieser Effekt nicht objektiv berücksichtigen. Bei der unter Pkt. 1 dargestellten Bedenken und der Erbringung eines neuen Nachweises zur Verkehrlichen Erschließung ist mit dem Knotenpunkt abzugleichen und wenn erforderlich neu zu bewerten.

Wird berücksichtigt.

Redaktionelle Überarbeitung der Begründung.

Wird nicht berücksichtigt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang zu den Hinweisen aus Punkt 1 ist dort zu entnehmen. Daraus ergibt sich kein Anpassungsbedarf.

2.3. Luftrechtliche Stellungnahme (Hindernisrecht/Anlagenschutz):**2.3.1. Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG)**

Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB).

Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

2.3.2. Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)

Nach Prüfung der Unterlagen sind am Standort unter Zugrundelegung der Angaben aus der Begründung (vgl. S. 39) Bauvorhaben mit Höhen bis 70,00 m über Gelände vorgesehen. Unter Zugrundelegung dieser Festsetzung sind die Flugsicherungsanlagen Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR und Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA SSR betroffen. Es wurde daher eine sog. Planungsanfrage als Träger öffentlicher Belange beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF toolmäßig veranlasst.

Ob Flugsicherungsanlagen durch die im B-Plan vorgesehene Bebauung gestört werden können, prüft das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF in eigener Zuständigkeit. Die Entscheidung des BAF zum Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG geht direkt dem anfragenden Bezirksamt Mitte von Berlin/Stadtentwicklungsamt Stadt 1 205/Müllerstr. 146/13353 Berlin zu.

Die Entscheidung des BAF zum § 18a LuftVG ist abzuwarten.

Es ist in der Unterlage nicht ersichtlich, ob es eine Zustimmung des BAF zu der festgesetzten Höhe von 108 m über NHN gibt.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Für das Bauvorhaben liegt eine Untersuchung zur Radarverträglichkeit vor, die Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass weder zivile noch militärische Radaranlagen beeinträchtigt werden. Das Bundesamt für Flugsicherung hat mit Stellungnahme vom 25.06.2026 nochmals bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen. Etwaige Anforderungen des BAF können auf der Vollzugsebene abgestimmt und berücksichtigt werden.

2.4. Fuß- und Radverkehr

Seite 44: In der Begründung zum B-Plan wird darauf verwiesen, dass der Stellplatzbedarf für 123 Fahrräder auf einem angrenzenden Teilbereich des Firmengeländes in einem bestehenden Parkhaus abgedeckt ist. Die Anzahl der dort vorhandenen Fahrradstellplätze wird in der VU Tab. 10 mit 200 Stellplätzen benannt. Es ist nicht ersichtlich, ob die Nutzung des Parkhauses ausschließlich für die Nutzer des B Plans 1-124 gedacht sind oder ob weitere Nutzungen außerhalb dieses B-Plangebietes ebenfalls durch dieses Parkhaus abgedeckt werden. Eine Aussage oder ein Nachweis ist erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob eine gesonderte Zufahrt für den Radverkehr zum Parkhaus erforderlich ist.

2.5. Schwerlasttransport

Auf Grund der Planung in der Sickingenstr. durch das SGA Mitte, ist bekannt, dass hier ein größerer Anteil des Schwerlasttransportes auch über diese Straße abgewickelt wird. Es fehlt eine Aussage zu den Schwerlasttransporten nicht nur in Bezug auf die Zu- und Ausfahrt, sondern ob dieser Bestandteil der VU ist?

Wird berücksichtigt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und in der VTU verdeutlicht, dass die Radstellplätze für die betrachtete Nutzung vorgesehen sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme.

Da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um einen Produktionsstandort, sondern um einen Gebäudekomplex handelt, der Büros sowie Forschungs- und Entwicklungslabore beherbergt, ist nicht von einer wesentlich über den Bestand hinausgehenden Anzahl von Schwertransporten zu rechnen. Eine weitergehende Betrachtung ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht ursächlich ist. Eine entsprechende Aussage ist in der VTU bereits in den Kapiteln 3 sowie 4.3.1 vorhanden.

2.6. Feuerwehr/ Erschließung Es fehlt eine Aussage zur Feuerwehrezufahrt, ob diese über Tor 2 und Tor 4 abgewickelt wird oder andere Wege notwendig sind, um das B-Plan Gebiet zu erschließen.	Kenntnisnahme. Die detaillierte Feuerwehrtechnische Erschließung ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Der Nachweis erfolgt auf nachgelagerten Genehmigungsebenen.
--	--

26. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V (Tiefbau); Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1031)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E, V B A, V B B, V B C, V B E, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D, V E Von dem Fachbereich V B E und V D gab es einen Hinweis bzw. allg. Hinweise. Der Fachbereich V C B gab keine Stellungnahme ab.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.
<u>Fachbereich V B E</u> Bezüglich des Vorhabens, bitte ich um folgende Berücksichtigung: Sofern die Belange der öffentlichen Beleuchtung, wie in den Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten zum Entwurf des Bebauungsplans 1-124, Stellungnahme vom 31.07.2025, bestehen bleiben, gibt es vom Fachbereich V B E hier keine weiteren Einwände.	Kenntnisnahme. Die Hinweise hatten keine Auswirkung auf die Planinhalte und sind bei der späteren Planumsetzung zu berücksichtigen.

Fachbereich V D

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer

Kenntnisnahme.

Entsprechende bauliche Anlagen sind nicht Bestandteil der Planung.

uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern. Innerhalb der Fläche der Lärmschutzwand und dem 5,00 m breiten Streifen sind Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.	
---	--

27. Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt – Kataster und Vermessung, Stadt 4; Stellungnahme vom 13.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1001)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Im Rahmen der Beteiligung ist mir eine kleine Sache in der Begründung aufgefallen: ● Kapitel II.2.8: bitte das Datum des II-B1 ändern, dieser ist seit dem 20.03.1987 festgesetzt.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird durch redaktionelle Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.

28. Bezirksamt Mitte von Berlin, Wirtschaftsförderung; Wi 10; Stellungnahme vom 12.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: M 1037)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Vielen Dank für die Möglichkeit zur Beteiligung. Leider ist der Aktivierungscode für das Elster-Portal noch nicht postalisch eingetroffen, weswegen ich unsere Stellungnahme auf diesem Wege übermittle. Bei der Sichtung der Unterlagen war mir noch aufgefallen, dass die Verlängerung der M10 bis Jungfernheide gemäß neuem Nahverkehrsplan 2026 – 2028 erst für 2031/2032 zur Fertigstellung vorgesehen ist. Anbei ein	Kenntnisnahme. Die Begründung wird hinsichtlich des Fertigstellungstermins der Verlängerung der Tram M 10 redaktionell aktualisiert.

Screenshot aus der Vorstellung im Verkehrsschuss des AGH aus der vergangenen Woche. Für den B-Plan sicherlich nicht sehr relevant, aber ich wollte dennoch darauf hingewiesen haben.

Ich möchte Ihnen vielmals für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1-124 danken.

Das Vorhaben zur Weiterentwicklung des Standorts von Siemens Energy ist aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung ausdrücklich zu begrüßen.

Insbesondere die aus den Planungen hervorgehende Bekräftigung des Bekenntnisses des Unternehmens Siemens Energy zum Standort in unserem Bezirk sowie die Steigerung der Nutzungsintensität auf der bisherigen Parkfläche sind positiv hervorzuheben. Als produzierendes Großunternehmen ist Siemens Energy für den westlichen Teil Moabits absolut standortprägend.

Gerade in Hinblick auf die Konkurrenz um die wenigen vorhandenen Flächen und in Anbetracht des Rückgangs tatsächlich (produzierend-) gewerblich genutzter Flächen im innerstädtischen Bereich bedeutet jede hinzukommende oder intensivierete Nutzung mit einem Maß an Schutzbedürftigkeit gegenüber Emissionen eine potenzielle und aus Erfahrung zeitnah auch eine tatsächliche Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit angrenzender Stadtbereiche.

Insbesondere vor diesem Hintergrund ist das Planungsziel des Bebauungsplans, den Weiterbetrieb der umgebenden Nutzungen hinsichtlich Gewerbelärm uneingeschränkt zu gewährleisten.

Anlage
Screenshot

29. Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, SGA; Stellungnahme vom 10.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1028)

[illegible]

wird jedoch gebeten, auch die Abwägungen seitens des Stadtplanungsamtes beizufügen, um nachvollziehen zu können, wie diese in den neuen Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind. Es ist sonst in mehreren Fällen nicht nachvollziehbar, warum Änderungen des Bebauungsplanentwurfs so ausgefallen sind, wie sie derzeit vorliegen (siehe z. B. Punkt I - Erhöhung der Grundflächenzahl). Aus diesem Grund werden auch mehrere bereits in der Stellungnahme des SGA vom 23.07.2025 angemerkte Punkte (innerhalb der Beteiligung nach § 4 Abs. I BauGB), erneut angemerkt.

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In der Stellungnahme des SGA vom 23.07.2025 wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 - Karte „Handlungsansätze 3 - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren“ als Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün ausgewiesen und Innerhalb des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040 in der Karte „Räumliches Leitbild“ als „Prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung“ sowie zur „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin)“ ausgewiesen ist.

Der Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz im Landschaftsprogramm (Bekanntmachung vom 17. Juni 20216) sieht für die überwiegenden Flächen des Geltungsbereichs Industrie und Gewerbe / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel vor. Wesentliche Zielstellungen sind u. a. die Förderung einer flächensparenden Bauweise, der Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung, Erhalt und die

Wird überwiegend berücksichtigt.

Im Projekt ist eine teilweise Unterbauung vorgesehen, deren genauer Umfang zum Zeitpunkt des Verfahrensschritts nicht bekannt war. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert. Daher kann die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht reduziert werden. Dies entspricht den aktuellen projektbezogenen Anforderungen des Grundstückseigentümers. Eine Verortung der unterirdischen Anlagen erfolgt weiterhin nicht. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 4 werden entsprechend angepasst. An der bereits in der Begründung dargelegten planerischen Rechtfertigung für die Überschreitung der Kappungsgrenze wird festgehalten.

Neupflanzung von Stadtbäumen sowie die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Die damalige Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. einer Überschreitung auf bis zu 0,95 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erschien recht hoch (vgl. B-Planentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB). Dieses wurde vom SGA und verschiedenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen angemerkt.

Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die Grundflächenzahl im vorliegenden Entwurf nochmals angehoben und nun mit 0,85 bzw. 1,00 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, festgesetzt werden soll. Soweit bekannt, ist bislang keine Unterbauung des Plangebietes vorgesehen.

Es ist zu prüfen, ob die Orientierungswert-Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete von 0,8 als Festsetzung ausreicht. Andernfalls ist die höhere Festsetzung zu begründen.

2. Klimaanpassungsgesetz (KAnG)

Das Klimaanpassungsgesetz ist seit 2024 in Kraft. In der Begründung wird darauf nicht eingegangen - dies ist inhaltlich zu ergänzen. Bei den Planungen sind Maßnahmen zur Klimaanpassungen fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen (§ 8 KAnG). Konkrete Maßnahmen werden in der Begründung nicht benannt und sind mit den zuständigen Stellen abzustimmen und zu ergänzen. Maßnahmen zur klimafreundlichen

Wird berücksichtigt.

Das Klimaanpassungsgesetz ist ein neben dem Städtebaurecht geltendes Gesetz, das keine unmittelbare Wirkung erzeugt. Eine Kurzdarstellung der Ziele und der bisher vorliegenden Analyse wird in der Begründung ergänzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die verbindlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags werden die Ziele auf den

Stadtplanung können die Förderung von Grünflächen, Entsiegelungen, öffentliche Trinkstellen usw. sein, welche vom Vorhabenträger umzusetzen wären.

Ein Bezug zum Mehrwehrt des Hochhausleitbildes ist ggf. herstellbar.

3. Straßenbäume

Zufahrten und Gehwegüberfahrten sind so zu planen, dass keine Baumfällungen notwendig werden.

Aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen auf den Flurstücksgrenzen, der daher zu erwartenden Ausdehnung der Baugruben in den öffentlichen Straßenraum und der geringen Abstände zum Wurzelraum der Bestandsbäume sowie der zukünftigen Verschattung durch das Hochhaus besteht die Gefahr der Schädigung von Straßenbäumen in der Sickingen- und der Wiebestraße.

privaten Grundstücksflächen durch eine Verringerung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem vormaligen Planungsrecht, eine erstmalige Umsetzung des Biotopflächenfaktors von 0,3 aus dem Landschaftsplan L-II einschließlich von Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität berücksichtigt. Ein Regenentwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis liegt vor und zeigt, dass eine Regenwasserbewirtschaftung vor Ort möglich ist.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten stadtpolitischen und wirtschaftlichen Bedeutung des Vorhabens und dem bestehenden Planungsrecht werden die Belange der Klimaanpassung in diesem konkreten Einzelfall als hinreichend berücksichtigt betrachtet.

Kenntnisnahme.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der Eigentümerin sieht die Weiternutzung der bestehenden Ein- und Ausfahrt an der Wiebestraße vor. Im Bereich des ehemaligen Sickingenplatzes soll zusätzlich eine neue Vorfahrt geschaffen werden. Für die dafür notwendige Baumfällung ist gemäß Berliner Baumschutzverordnung Ersatz zu leisten. Eine Einordnung der neuen Zufahrt ohne Eingriff in den Baumbestand ist aus betrieblichen und städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Wird nicht berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan soll die Umsetzung des Siegerentwurfs des städtebaulich-hochbaulichen Werkstattverfahrens gesichert werden. Bereits dieser Entwurf sah eine teilweise Bebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie vor. In Anlehnung an den Entwurf wurden im Bereich der straßenseitigen Baukörper im Bebauungsplan generell eine Bebauung an der Straßenbegrenzungslinie vorgesehen. Dies dient der

Der Wurzelraum befindet sich im Bereich der Baumkrone zuzüglich 1,5 m. Wie der Planzeichnung des Bebauungsplanes 1-124 zu entnehmen, reichen bereits heute einige Kronen in den von Baugrenzen umschlossenen Bereich. Es ist zu prüfen, ob die Baugrenzen der geplanten Bebauung so weit von den Baumkronen abrücken können, dass die Bestandsbäume nicht gefährdet sind.

Da die Bebauung z. T. dicht an die Bestandsbäume heranrücken soll, werden regelmäßige Fassadenfreischnitte erforderlich. Der Pflegeaufwand einschließlich Folgekosten, z. B. für regelmäßige Kronenschnitte sind vom Vorhabenträger (Verursacher) zu tragen. Diese Verpflichtung sowie sonstige Folgekosten, die sich im Zusammenhang mit den Bäumen und der neuen Bebauung ergeben, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen und vertraglich zu sichern.

Sollten ausnahmsweise Straßenbäume gefällt werden müssen, oder aufgrund von durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Schädigungen abgängig werden, hat deren Ausgleich in Form von Straßenbäumen zu erfolgen. Fallen zu fällende Bäume unter die BaumSchVO, ist gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt von Mitte eine Kompensation zu leisten. Zudem wird ein Wertausgleich gegenüber dem SGA Mitte erforderlich.

4. Hochhausleitbild Berlin

Für das Plangebiet ist laut Begründungstext das Hochhausleitbild Berlins anzuwenden:

Vereinheitlichung und schafft zudem einen gewissen Spielraum für die Ausgestaltung im weiteren Verfahren. Da auch gemäß dem bisher geltenden Planungsrecht eine Bebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig war, ergibt sich hierdurch in den betroffenen Bereichen keine Verschlechterung. Für einige Teilbereiche, an denen kein Anbau mehr zulässig ist, ergibt sich sogar eine Verbesserung durch die beabsichtigte Planung.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Durch die Änderung der Baugrenzen wird der Konflikt zwar minimiert, aber nicht ausgeschlossen. Eine vertragliche Kostenübertragung muss dennoch nicht erfolgen, da die Schutzmaßnahmen auch als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden können. Beim Fassadenfreischnitt wird davon ausgegangen, dass die üblichen Pflegeschnitte von Straßenbäumen ausreichend sind. Eine besondere Konfliktlage, die von der üblichen Situation in Berlin abweicht, wird derzeit nicht erkannt.

Kenntnisnahme.

Der Sachverhalt ist dem Plangeber bekannt. Entsprechende Informationen wurden an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.

Kenntnisnahme.

Der Träger nimmt außerhalb seines Zuständigkeitsbereichs Stellung. Die Hinweise, die z. T. die Regelungen des Hochhausleitbilds fehlinterpretieren werden zur Kenntnis genommen. Die für das Hochhausleitbild zuständige

<u>Mehrwert für die Allgemeinheit</u> Gemäß Hochhausleitbild Berlin sind Hochhäuser im Sinne des für die Stadtentwicklung vorrangigen Allgemeinwohls in der Regel nur zu rechtfertigen, wenn sie auch Mehrwerte für die Allgemeinheit generieren. Der Mehrwert für die Allgemeinheit wird laut Begründungstext mit den maximal 2.000 geschaffenen Arbeitsplätzen angegeben. Die alleinige Schaffung von Arbeitsplätzen wird jedoch als Mehrwert für die Allgemeinheit als unzureichend erachtet. Die Arbeitsplätze bieten keinen Mehrwert für das direkte Umfeld und auch nur begrenzt für die Allgemeinheit, sondern hauptsächlich für einen sehr eingeschränkten Nutzerkreis und für das Unternehmen selbst. In dem bereits jetzt sozial angespannten Umfeld sind daher zusätzliche Mehrwertmaßnahmen vorzusehen, um den sozialen Frieden zu wahren. Als mögliche Mehrwertmaßnahmen können die Aufwertung öffentlicher Freiräume und Grünflächen, die Errichtung öffentlich nutzbarer Aufenthaltsflächen und die Verbesserung von Erschließungsanlagen, in Frage kommen, von denen auch wirklich die allgemeine Öffentlichkeit profitiert, im vorliegenden Fall insbesondere: - Aufwertung des Kleinkinderspielplatzes Wiebestraße (Inklusionsspielgeräte, Baumpflanzungen/Sonnensegel als Schattenspender, Spielgeräte zur Einbeziehung mehrerer Altersklassen) - Schaffung von für die Allgemeinheit zugänglichen Bereichen auf dem Privatgrundstück mit Aufenthaltsqualität - Öffentlich zugängliche und nutzbare Erdgeschosszonen und Dachebenen des Hochhauses	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat keine den Hinweisen entsprechenden Bedenken geäußert. An der Einschätzung, dass allein die Ansiedlung bzw. Erweiterung eines bedeutenden Konzerns in Berlin einen Mehrwert für die Allgemeinheit im Sinne der Stärkung des Wirtschaftsstandorts und ggf. der Steuereinnahmen darstellt, wird festgehalten. Weitere Maßnahmen werden vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich erachtet. Der Hinweis auf die geforderte Multifunktionalität geht fehl (vgl. Hochhausleitbild, Kap. 5.3.4, S. 62). Im Hinblick auf eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss wurde der städtebauliche Vertrag ergänzt. Die dem Hochhaus zugeschriebenen potenziellen Folgen für Straßenbäume sind nicht hochhauspezifisch, sondern würden bei jedweder Bebauung eintreten. Ein Maßnahmenanfordernis aus dem Hochhausleitbild lässt sich demzufolge nicht ableiten.
--	---

- Entsiegelung von Flächen und Schaffung von Aufenthaltszonen in öffentlich zugänglichen Bereichen in der Umgebung
- Öffnung der gastronomischen Einrichtungen für die Allgemeinheit

Multifunktionalität

Gebäude über 60 m sind gemäß Hochhausleitbild Berlins multifunktional zu nutzen. Das vorliegende Vorhaben fällt in Nutzungskategorie I des Hochhausleitbildes Berlin (Büro, Handel, Hotel, Verwaltung,...). Dies bedeutet, dass mindestens 30 % der Geschossfläche der Nutzungskategorie 2 (Wohnen, kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen,...) zugeordnet werden müssen.

Im Begründungstext wird ausgeführt, dass das Gebäude ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen wird, im Gebäude allerdings unterschiedliche Nutzungen (Gastronomie, Büros, Forschung) vorhanden sein werden. Die angesprochenen „unterschiedlichen Nutzungen“ sind jedoch nicht der Nutzungskategorie 2 einzuordnen und entsprechen damit nicht dem Gedanken der Multifunktionalität gemäß des Hochhausleitbildes. Auch sind die angesprochenen unterschiedlichen Nutzungen nicht für die Allgemeinheit vorgesehen, sondern nur für das Unternehmen und dessen Mitarbeitende (Forschung, Mitarbeitendenkantine, etc.)

Es ist zu prüfen, wie die Multifunktionalität gemäß Hochhausleitbild hergestellt werden kann. Die Herstellung von Nutzungen der Nutzungskategorie 2 kann auch in separaten Gebäuden erfolgen.

Offenes Erd- und Dachgeschoss

Gemäß Begründung ist angesichts des Nutzungszwecks eine öffentliche Nutzung des Erd- oder Dachgeschosses nicht möglich. Es ist zu prüfen, ob nicht doch eine für die Öffentlichkeit nutzbare gastronomische Einrichtung, eine Aussichtsterrasse oder ein Dachgarten integriert werden können.

Kompensation

Gemäß Hochhausleitbild Berlins sind nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben zu kompensieren.

Gemäß Begründungstext wurden die Auswirkungen des geplanten Standorts umfassend untersucht und wesentliche nachteilige Auswirkungen liegen nicht vor. Hierzu ist anzumerken, dass das Klima- und Windkomfortgutachten das Vorhaben (Planfall) mit einem fiktiven Gebäudekubus vergleicht, der nach derzeitigem Bebauungsrecht herstellbar wäre (Nullfall) -nicht mit dem derzeitigen Ist-Zustand (Parkplatz).

Durch die geplante Festsetzung von Baugrenzen an den Straßenbegrenzungslinien ist allerdings zumindest in kleinem Maßstab eine Verschlechterung der Ist-Situation zu befürchten (Straßenbaumverluste - bzw. erforderliche Straßenbaumbeschnittmaßnahmen im Kronen- und Wurzelbereich, Verschattung, größere Baumasse). Dies sollte kompensiert werden.

Als Kompensationsmaßnahmen im vorliegenden Fall kommen insbesondere in Frage:

- Anpassung der Baukörperstellung (Baugrenzenausweisung) mit Ziel des Erhalts von Straßenbäumen

- Ausgleichsmaßnahmen zur Umfeldverbesserung: Neuanlage öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen, möglichst im nahen Umfeld, Aufwertung bestehender, öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen, Neugestaltung und Intensivierung vorhandener Begrünungen, Entsiegelung von Flächen in öffentlich zugänglichen Bereichen in der Umgebung
- Maßnahmen am Gebäude / auf Baugrundstück: Dachgärten, Stadtgärten, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen zur Verbesserung der Umweltsituation (z. B. des Mikroklimas), Schutzmaßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Vögel und Insekten

5. Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen

In der Begründung der Beteiligung nach §4 Abs. I BauGB mit Beteiligungsschreiben vom 03.07.2025 wurde ausgesagt, dass die Grünfestsetzungen und Festsetzungen zu Pflanzbindungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch erarbeitet werden.

Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf sind keine Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen vorgenommen worden. Die nun vorliegende Begründung führt dazu aus, dass Grünfestsetzungen nicht erforderlich sind, da die Einhaltung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 in § 2 des Städtebaulichen Vertrages aufgenommen werden soll. Es ist zu prüfen, ob dies ausreicht.

6. Verkehrsuntersuchung

Der gewählte Geschossflächenansatz zur Ermittlung der Verkehrsmengen ist nicht korrekt. Grundsätzlich ist die komplette Zunahme der

Kenntnisnahme.

Die Bepflanzung des Baugrundstücks stellt keinen Belang des SGA dar. Die notwendige Prüfung der Erforderlichkeit von Festsetzungen im Bebauungsplan ist im Laufe des Verfahrens mit dem vorliegenden Ergebnis erfolgt. Der städtebauliche Vertrag wurde zudem um Regelungen zur Schaffung höherer Biodiversität im Rahmen der sich aus dem Landschaftsplan (BFF) ergebenden Anforderungen ergänzt.

Wird teilweise berücksichtigt.

Geschossfläche um 30.000 m zum Ist-Zustand zu bewerten und nicht der gewählte Ansatz von 13.325 m zu einem bereits bestehendem Planungsrecht, welches aber nicht den gebauten Zustand widerspiegelt. Auch ist keine Herleitung der Zahl von 16.675 m nachvollziehbar, auf die man sich bei dem bestehenden Planungsrecht beruft.	Die planungsrechtlichen Auswirkungen eines Bebauungsplans sind immer in Verbindung mit dem geltenden Planungsrecht zu ermitteln und zu bewerten (§ 2a Nr. 1 BauGB). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit durch den Grundstückseigentümer ausgenutzt werden. Insofern ergibt sich die jeweilige Auswirkung einer Festsetzung grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem geltenden und dem beabsichtigten Planungsrecht. Dies gilt auch für die Verkehrserzeugung. Ungeachtet dessen wird in der VTU eine mit der Fachbehörde abgestimmte projektbezogene Verkehrsermittlung und Auswirkungsanalyse ergänzt. Diese ist jedoch nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplan. Eine Herleitung ist nicht erforderlich. Der nach geltendem Planungsrecht noch ausnutzbare Anteil an der zulässigen Geschossfläche wurde vom Plangeber gemäß den gesetzlichen Vorgaben unter Einbeziehung des heutigen Gebäudebestands ermittelt und dem Gutachter zur Verfügung gestellt.
Die Zahlen widersprechen auch den Nutzflächenannahmen in den Tabellen 10 und 11 der Verkehrsuntersuchung.	Ein Widerspruch zu den Tabellen 10 und 11 ist ebenfalls nicht erkennbar. In Kapitel 3 erfolgt eine Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf Grundlage der maximal zulässigen Geschossfläche im Plangebiet (unter Abzug des bestehenden Planungsrechts). Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze in Kapitel 4.4 erfolgt jedoch anhand konkreter projektbezogener Daten des Grundstückseigentümers.
Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf richtet sich das derzeit geltende Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet nach den Bebauungsplänen von 1964 und 2009 sowie §34 BauGB. Untersuchungen im Rahmen dieser Bebauungspläne können auch nicht auf das vorliegende	Kenntnisnahme. Verkehrsuntersuchungen aus der Zeit der Aufstellung der genannten Bebauungspläne wurden nicht in die VTU einbezogen. Zur Anwendung des geltenden Planungsrecht vgl. Abwägung zu Punkt 6 Absatz 1 der Stellungnahme.

Bauvorhaben übertragen werden, da sich die Voraussetzungen seitdem voraussichtlich grundlegend verändert haben.

Die genaue Begründung sowie alle weiteren Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung wurden als Kommentare direkt im pdf-Dokument der Verkehrsuntersuchung vorgenommen und sind zu beachten.

7. Städtebaulicher Vertrag

Im weiteren Verlauf sind die Themen für die Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag zu entwickeln und zu verhandeln. Zu den Themen gehören (nicht abschließend):

- Wiederherstellung bzw. ggf. Herstellung des öffentlichen Straßenraums mit veränderten Bedingungen nach der Baumaßnahme
- Verpflichtung zu Planung und Herstellung von Maßnahmen im öffentlichen Raum durch den Vorhabenträger insbesondere Mehrwert- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Hochhausleitbild
- Kompensation notwendiger Straßenbaumfällungen
- Pflegemaßnahmen für die durch das Vorhaben beeinträchtigten Straßenbäume
- Einhaltung des Biotopflächenfaktors

Das SGA Mitte bittet um Mitzeichnung des Städtebaulichen Vertrags für seine Belange.

8. Redaktionelle Anmerkung

Kenntnisnahme.

Die weiteren Hinweise zur Verkehrsuntersuchung werden geprüft und soweit erforderlich berücksichtigt. Der Umgang mit den Hinweisen kann Anhang 4 der überarbeiteten Untersuchung entnommen werden.

Kenntnisnahme.

Im städtebaulichen Vertrag erfolgen gemäß obigen Abwägungsergebnisses Änderungen hinsichtlich der Regelungen zum Biotopflächenfaktor, insbesondere hinsichtlich einer Ergänzung zur Verbesserung der Biodiversität und zur öffentlichen Nutzung des Gastronomiebereichs. Das SGA war in die Abstimmungen eingebunden.

Auf Seite 11 der Begründung wird ein Abschnitt doppelt aufgeführt, welcher zu streichen wäre. Anlage Verkehrsuntersuchung mit Anmerkungen seitens SGA	Wird berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung.
--	--

**30. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt UmNat 311, Bereich Umweltschutz;
Stellungnahme vom 11.06.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1030)**

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Vielen Dank für die TÖB-Beteiligung am B-Plan-Verfahren 1-124. Bezugnehmend auf o. g. Stellungnahmeersuchen und die damit übermittelten Unterlagen nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt Mitte wie folgt Stellung: Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans 1-124 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bestehen nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten. Bitte beachten Sie auch das als Anlage beigefügte „Merkblatt zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glas“. Fachbereich Umwelt	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

1. Immissionsschutz

Das vorliegende Gutachten „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 1-124 – Turbinenwerk Nord – Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, Gutachten Nr. 51599G01, Fa. BeSB GmbH Berlin, 20.03.2026“ wurde geprüft. Die hierin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten in Form der Textlichen Festsetzung Nr. 6 wurden in den B-Plan übernommen. Seitens des BA Mitte, FB Umwelt, Bereich Immissionsschutz gibt es keine weiteren Einwände oder Hinweise.

2. Bodenschutz / Altlasten

Wie in der Stellungnahme vom 01.08.2025 erläutert, ist das Gelände teils unter der Nummer 1287 im Bodenbelastungskataster Berlin erfasst. Auf dem Siemensgelände sind eine Vielzahl an Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Ab 2022 wurden – direkt östlich an das Plangebiet angrenzend – im Zuge des Parkhausneubaus Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen, MKW und BTEX sowie Grundwasserbelastungen mit Schwermetallen und PAK festgestellt, die nur teilweise ausgehoben wurden. Eine vollständige Sanierung dieses Schadens war nicht möglich. Ein Einfluss auf das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Februar 2026 wurden die Ergebnisse aus abfallrechtlichen Untersuchungen (Bericht von 07/2025) übermittelt. Die untersuchten Bodenanalysen (Mischproben) aus dem Plangebiet wiesen zum größten Teil

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

mehrfache Überschreitungen der Vorsorgewerte (BBodSchV, Anlage 1, Tab. 1 und 2) auf.

Schädliche Bodenverunreinigungen sowie das Grundwasser sind in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt **vor Beginn der Bebauung** detailliert zu untersuchen, die Belastungen einzugrenzen und ggf. zu sanieren (gem. BBodSchG, 3.Teil). Dieses Erfordernis wird auch im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung

3. Geschützter Baumbestand

Die Hinweise aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2025 behalten ihre Gültigkeit. Die im Plangebiet (insbesondere zwei ca. 50 Jahre alte Spitz-Ahorne) und angrenzend (Straßenbäume) vorhandenen Bestandsbäume sind aufgrund ihrer zahlreichen Wohlfahrtswirkungen soweit wie möglich zu erhalten und während der Baumaßnahmen (auch Baustellenlogistik, Baustelleneinrichtung, Leitungsbau, Wegeerschließung, Freianlagenplanung etc.) effektiv zu schützen. Auch bei der Planung von Grundstückszufahrten o. ä. ist darauf zu achten, dass diese so platziert werden, dass die Straßenbäume nicht beeinträchtigt werden.

In diesem Zusammenhang sei noch einmal auf die zwei Ersatzpflanzungen hingewiesen, die sich im Bereich des Parkplatzes befinden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der Eigentümerin sieht die Weiternutzung der bestehenden Ein- und Ausfahrt an der Wiebestraße vor. Im Bereich des ehemaligen Sickingenplatzes soll zusätzlich eine neue Vorfahrt geschaffen werden. Für die dafür notwendige Baumfällung ist gemäß Berliner Baumschutzverordnung Ersatz zu leisten. Eine Einordnung der neuen Zufahrt ohne Eingriff in den Baumbestand ist aus betrieblichen und städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Nicht vermeidbare Baumverluste werden gemäß den vorliegenden Regelwerken bzw. Verordnungen ersetzt.

2 Stk. Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Rancho'), 3 xv., mDb, StU = 20-25 cm.



Als Ersatz gepflanzte Bäume sind entsprechend § 2 Abs. 2 BaumSchVO sofort geschützt. Daher sind diese beiden Ersatzpflanzungen im weiteren Planungsverlauf unbedingt zu berücksichtigen. Da sie im Zuge der durch den B-Plan vorbereiteten Baumaßnahme gefällt werden müssen, ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO erforderlich und entsprechend ökologischer Ausgleich zu leisten.

4. Naturdenkmale

Wie bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 01.08.2025 betont, sind die südlich des Geltungsbereichs im Einfahrtbereich Wiebestraße Nr. 28 vorhandenen drei Naturdenkmale ND 1-17/B-1 bis B-3 vor, während und nach der Bauphase vor jeglicher

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern sind in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

Gefährdung oder Beeinträchtigung durch die Planung und deren Umsetzung zu schützen. Insbesondere sind im Schutzbereich dieser Bäume (Bereich unter der Krone zuzüglich 1,50 m) Auf- und Abgrabungen, Ablagerungen, Versiegelungen, Verdichtungen, das Verlegen von Leitungen etc. nicht gestattet. Auch Grundwasserabsenkungen ö. ä. sind unbedingt zu vermeiden.

Alle potenziell beeinträchtigenden Maßnahmen an den Naturdenkmälern (insbesondere Eingriffe in den Wurzelbereich – Wurzeln können u. U. deutlich über den Schutzbereich von 1,5 m hinausragen) sind genehmigungspflichtig und rechtzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

5. Allgemeiner und besonderer Artenschutz

5.1. Grundsätzliches zum Vorgehen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange

Siehe hierzu die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 01.08.2025.

5.2. Zur artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse

Zu Kapitel 4.5.3 „Schutz- und Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse“: Die im Dokument genannten Überprüfungen potenzieller Quartierstrukturen hinsichtlich einer Quartiernutzung durch Fledermäuse sind im Vorfeld von ggf. notwendigen Baumfällungen zwingend durchzuführen. Die recht allgemeine Darstellung, dass bei festgestellten Fledermausquartieren Ersatznistkästen als verbotsvermeidende CEF-

Kenntnisnahme.

Die Absicherung der notwendigen Maßnahmen zum Fledermausschutz erfolgt auf der Vollzugsebene. Sollten Baumfällungen erforderlich sein, sind die entsprechenden Bäume vorher zu untersuchen und im Falle eines sonst zu besorgenden Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen bzw. eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Maßnahme umgesetzt werden können, ist aber leider fachlich nicht ausreichend dargestellt.

Bei Fledermäusen kann eine kurzfristige Umsetzung von Maßnahmen aufgrund der sich in der Praxis ergebenden relativ langen Zeiträume bis zur Annahme (1-5 Jahre) bzw. der daran gemessenen Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme und der damit verbundenen eher schlechten kurzfristigen Annahmeprognoze, nicht grundsätzlich als direkt wirksame CEF-Maßnahme betrachtet werden. Somit kann sich hier, ohne entsprechenden zeitlichen Vorlauf der Maßnahmenumsetzung, auch die Erforderlichkeit einer Ausnahmegenehmigung ergeben.

Zu Kapitel 4.6.3 „Schutz- und Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel“: Dem Vorgehen bei ggf. erforderlichen Baumfällungen und sonstigen Beseitigungen von Gehölzen sowie den groben Darstellungen zu der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tieren durch die Verwendung von Glas und den Einsatz von Beleuchtungen kann in diesem Kapitel soweit gefolgt werden.

Zu Kapitel 5.2 „Vogelschlag“: Die in diesem Kapitel getätigte Aussage: „Das Untersuchungsgebiet weist keine besondere Bedeutung als Zugkorridor oder Rastgebiet auf“ ist eine fachlich nichtzutreffende und daher nicht mögliche Pauschalisierung.

Auf eine Anfrage unseres Amtes an den in dem Thema Vogelzug und Kollisionsrisiken an Glasflächen fachkundigen Herrn Klemens Steiof (Ornithologe und ehem. Mitarbeiter Senatsumweltverwaltung), erhielt unser Amt am 03.06.2026 die nachfolgende ausführliche schriftliche Antwort:

Wird berücksichtigt.

Das Kapitel 5.2 der Potenzialanalyse wurde anhand der Informationen der unteren Naturschutzbehörde aktualisiert.

„Vogelzug findet dann in einer ‚breiten Front‘ statt, wenn es keine geografischen Barrieren wie Küsten oder Gebirge gibt, die den Vogelzug sehr stark leiten. Dies kann in den einschlägigen Standardwerken zum Vogelzug nachgelesen werden (z. B. Berthold 1990, Gatter 2000, Bairlein 2022). Daraus ergibt sich, dass der Vogelzug in der gesamten norddeutschen Tiefebene – also auch in Berlin – grundsätzlich in ‚breiter Front‘ stattfindet. An Gewässerufeln können hierbei auch Konzentrationen auftreten, weil viele Vögel das Überfliegen großer Wasserflächen nach Möglichkeit vermeiden, sofern sie nicht zu stark von ihrer Zielrichtung abweichen müssen.

In Berlin hat sich beim Vogelzug tagsüber gezeigt, dass einige Vögel dem dicht bebauten Stadtgebiet ausweichen und insbesondere am nördlichen Stadtrand vorbeifliegen. So sind die von Ornithologen festgestellten Zahlen ziehender Vögel insbesondere am Beobachtungspunkt Schönerlinder Kippe (am Nordrand Berlins) meist höher als an anderen Zählpunkten. Die zahlreichen Beobachtungen und ebenfalls hohen Zugzahlen im Bereich Tempelhofer Feld zeigen aber, dass auch sehr viele Vögel unzweifelhaft über die dicht bebaute Innenstadt ziehen (Beobachtungsberichte der Berliner Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft).

Der überwiegende Teil des Vogelzuges findet nachts statt (Berthold 1990, Bairlein 2022). Hierbei ergeben sich über den hell beleuchteten Großstädten Konzentrationen des Vogelzuges, weil Licht nächtlich ziehende Vögel anlocken kann. Entsprechend kommt es durch nächtliche Beleuchtung in den Städten verstärkt zu Kollisionen der Vögel mit Gebäuden (Rössler et al. 2022, Steiof 2023).

In Berlin wurden neben vielen Zufallsfunden kollidierter Vögel auch systematische Untersuchungen zu Vogelkollisionen an Gebäuden durchgeführt. Die Ergebnisse wurden von Steiof (2022) zusammengefasst. Danach wurden bei den Untersuchungen 812 Kollisionseignisse an Glasfassaden festgestellt. Unter den geschützten Vogelarten waren vor allem Rotkehlchen, Singdrossel, Haussperling und Waldschnepfe betroffen. Aber selbst mitten in der Berliner Innenstadt wurden seltene Vogelarten wie Wachtel, Wiedehopf und Ringdrossel als Glasopfer gefunden. Die meisten Kollisionen wurden im Bereich der Höhe der umliegenden Vegetation gefunden, sind also vermutlich direkt aus Anflügen aus Bäumen und Sträuchern zurückzuführen. Daneben haben besondere Lichtquellen zu Kollisionen geführt. Häufungen gab es vor allem an verglasten Verbindungsgängen, freistehenden Glaswänden (einschließlich transparenter Einfriedungen von Dachterrassen, stark spiegelnden Fassadenelementen, Glasfassaden mit dahinter gepflanzten Bäumen, Fassaden mit Spiegelungen von Gebüsch und anderen Gehölzen (auch Straßenbäumen). Auch die Gebäudeecken (bis zu 2 m von der Gebäudekante entfernt) waren überdurchschnittlich gefährlich. Besonders problematisch waren stärkere Beleuchtungen.

Bei paralleler Anwendung des Bewertungsschemas der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023) wurden überwiegend stimmige Resultate erzielt, so dass die Anwendung für eine Ersteinschätzung empfohlen werden kann.

Somit ist festzustellen, dass auch in der dicht bebauten Berliner Innenstadt Glas an Gebäuden zu einem großen Problem für Vögel, insbesondere für Zugvögel werden kann. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind daher zwingend erforderlich.“

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 01.08.2025 wurde darüber hinaus bereits darauf hingewiesen, dass der Konflikt mit ziehenden Arten auch in dieser innerstädtischen Lage eine Rolle spielt und das Vorkommen ziehender Arten, durch das unserer Behörde bekannte Kollisionsergebnis einer Waldschnepfe an einer der Glasflächen des Werksgebäudes entlang der Wiebestraße auch durchaus belegt ist.

Bei den Maßnahmen unter dem Kapitel 5.2 zum Vogelschlag wird die mögliche Auswirkung der nächtlichen Beleuchtung des Gebäudes auf Zugvögel und im speziellen im Bereich oberhalb der Regelbauweise nicht konkret genug thematisiert! Dies muss aber erfolgen, zumal auch unter den Planungsgrundsätzen des Berliner Hochhausleitbildes u. a. die "Minderung schädlicher Auswirkungen der Beleuchtung auf Zugvögel und Insekten" genannt wird. Im davor im Dokument befindlichen Kapitel 4.6.3 Schutz- und Kompensationsmaßnahmen (für Vögel) steht hingegen auch: „... Innen- und Außenbeleuchtungen sind nach dem Stand von Wissenschaft und Technik so zu gestalten, dass keine Gefahr des Vogelschlags bzw. Vogelfangs besteht.“

5.3. Berücksichtigung der Auswirkungen durch die Gestaltung mit Glas und Beleuchtungen

Erste Herleitungen, Erklärungen und Hinweise dazu erfolgten bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 01.08.2025, auf die hiermit verwiesen wird.

Wird berücksichtigt.

Im städtebaulichen Vertrag wurden Regelungen zu diesem Sachverhalt getroffen. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu ergreifen. Sie beauftragt eine gutachterliche Begleitung und verpflichtet sich zur Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Darüber hinaus verpflichtet sie sich, ein Beleuchtungs- und Verdunkelungskonzept zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sofern sich nach Fertigstellung des Gebäudes herausstellt, dass trotz Realisierung der abgestimmten Maßnahmen ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel besteht, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin weiterhin, notwendige Nachbesserungen in Abstimmung mit der entsprechenden Behörde durchzuführen.

Damit die Belange des Natur- und Artenschutzes durch unsere Behörde im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens und der Baugenehmigung sachgerecht und nachvollziehbar beurteilt werden können, ist ein qualifiziertes Gutachten zur Risikoermittlung und der Darstellung der Vermeidung von Vogelkollisionen an den geplanten Glasfassaden als entscheidende Grundlage unerlässlich.

Die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023) hat ein Bewertungsschema nach einem Punktesystem erarbeitet, das eine grobe Ersteinschätzung des Vogelschlagrisikos an Fassaden eines geplanten Bauwerks erlaubt. Dies kann als erster Hinweis dafür dienen, ob bzw. in welchen Bereichen eine differenzierte Analyse des Gefahrenpotenzials notwendig ist. Die Bewertung nach diesem Schema ersetzt daher nicht die weitere im Einzelfall notwendige Beurteilung aller relevanten Faktoren im individuellen örtlichen Zusammenhang, da sie nur der ersten Ermittlung von Gefahrenbereichen dient. Zum weiteren vertiefenden Ablauf der Analyse ist das im Anhang befindliche Merkblatt „Grundlagen zur Erstellung von Fachgutachten zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glas“ zu berücksichtigen.

Zudem hat die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine „Beurteilungshilfe zur Einschätzung des Kollisionsrisikos an Glasflächen“ erarbeitet, welche nach erfolgter Veröffentlichung das Merkblatt ersetzt oder ggf. auch ergänzt.

Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Konfliktthemen Glas und Licht erfolgt aktuell noch die Abstimmung zu den Festsetzungen zur späteren Baumaßnahme im städtebaulichen Vertrag. Nach dem Vorliegen

entsprechender Planungen inkl. Bewertungen zum Thema Vogelkollision und Beleuchtung und vor einer konkreten Einplanung von Maßnahmen bzw. vor Umsetzung des Bauvorhabens ist eine weitere Rücksprache / Abstimmung zum Artenschutz zur Herstellung des nach Baunebenrecht erforderlichen Einvernehmens mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich.

Literatur:

Bairlein, F. (2022): Das große Buch vom Vogelzug. - AULA-Verlag Wiebelsheim, 368 S.

Beobachtungsberichte der Berliner Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft (1991-2023) - herunterladbar unter <https://sammlungen.ub.uni-frankfurt.de/biodiv/periodical/titleinfo/12912836>

Berthold, P (1990): Vogelzug. - Wissenschaftliche Buchgesellschaft Darmstadt, 252 S.

Gatter, W. (2000): Vogelzug und Vogelbestände in Mitteleuropa. - AULA-Verlag Wiebelsheim, 656 S.

LAG VSW - Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. 40 S. http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3. Aufl. - Hrsg: Schweizerische Vogelwarte, 64 S. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuer_e_2022_D.pdf

Steiof, K. (2022): Neuere Erkenntnisse zu Vogelkollisionen an Glas in Berlin.
 – Berichte zum Vogelschutz 58/59: 79-117.
https://www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/Projektberichte_Projektkizzen/Vogelschlag/Steiof_2022_23_Vogelkollisionen_Glas_Berlin_BzV_58-59.pdf

Steiof, K. (2023): Beleuchtung in der Stadt und Vogelkollisionen – ein bedeutendes Problem. – Natur und Landschaft 98 (9/10): 447-452.
<https://bfk.bsz-bw.de/frontdoor/deliver/index/docId/1811/file/NuL2023-09-05.pdf>

6. Landschaftsplanung / Landschaftsentwicklungsplanung

Bezugnahme auf *Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 1-124 (Stand: 29.04.2026)* und *Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Stand: 29.04.2026)*

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1-124 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“, der am 27.03.1997 festgesetzt wurde (GVBl. vom 12.04.1997, S. 266). Der Landschaftsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 fest.

Im Rahmen der geplanten baulichen Verdichtung im Plangebiet können aus dem Bauvorhaben negative Folgen für den Naturhaushalt und die (mikro-)klimatischen Bedingungen resultieren. Um diesen Folgen entgegenzuwirken, wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart, dass im gesamten Plangebiet, also auch für den Teil, für den der

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem FB Naturschutz und Freiraumentwicklung wurde der städtebauliche Vertrag umfangreich ergänzt. Schwerpunkt waren dabei zusätzliche Regelungen zur Verbesserung der Biodiversität.

Landschaftsplan keinen BFF fest- setzt (ehem. Sickingenplatz), ein BFF von 0,3 gilt.

Parallel zum aktuellen Beteiligungsverfahren zum B-Plan erfolgten Abstimmungen zwischen dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Vorhabenträger, um sicher zu stellen, dass der erforderliche Biotopflächenfaktor von 0,3 im gesamten Plangebiet erreicht werden kann. Der Biotopflächenfaktor ist im Rahmen der Umsetzung der zukünftig geplanten Bebauung entsprechend der im städtebaulichen Vertrag getroffenen Abstimmungen zu realisieren. Neben der rein quantitativen Erfüllung des Biotopflächenfaktors ist zur Gewährleistung der Naturhaushaltswirksamkeit insbesondere eine qualitativ und naturschutzfachlich wertvolle Gestaltung der Grünflächen zu gewährleisten. Unter anderem sind folgende naturhaushaltswirksame Elemente entsprechend umzusetzen (und im Städtebaulichen Vertrag abzusichern):

- Biodiversitätsfördernde Vegetationsflächen
- Verwendung überwiegend gebietsheimischer, standortgerechter, insektenfördernder Pflanzenarten
- Integration von Steinelementen, Holz- oder Lehmstrukturen
- Biodiversitätsgründach (anteilig, mindestens 30 %)

Betrifft *Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes* (Stand: 29.04.2026)

Satz 3 im Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist dahingehend zu ergänzen, dass eindeutig ist, dass der Biotopflächenfaktor von 0,3 für das gesamte Vorhabengebiet inklusive des ehemaligen Sickingenplatzes gilt.

Formulierungsvorschlag: „... Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Auch für den Bereich des Plangebietes, für den gemäß Landschaftsplan kein Biotopflächenfaktor festgesetzt wurde (ehem. Sickingenplatz), wird die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 gesichert.“

Betrifft *IV.2.2.2 Zulässige Grundfläche, S. 58, 1. Absatz B-Planbegründung*
Textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Gewerbegebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, zulässig. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 1,0 entspricht, überschritten werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 bezüglich der zulässigen Grundfläche, im speziellen einer potentiell möglichen Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 1,0, ist in Bezug auf das Erreichen des Biotopflächenfaktors von 0,3 problematisch. Unserer Einschätzung nach würde die maximale Ausnutzung eines solchen zulässigen Baurechts dazu führen, dass der BFF von 0,3 nicht mehr erreicht werden kann – Baurecht würde hier somit dem Naturschutzrecht entgegenstehen.

Diese Einschätzung basiert auf vorliegender BFF-Berechnung und BFF-Plan vom 20.04.2026, eingereicht und geprüft im Rahmen der Aufsetzung des Städtebaulichen Vertrags. Die BFF-Unterlagen weisen konkret einen BFF von 0,296 nach; der Mindest-BFF von 0,30 wird somit durch die Unterlagen nur ganz knapp erreicht. Zu den aufgeführten naturhaushaltswirksamen Maßnahmen, die wesentlich zum Erreichen des BFF beitragen, zählen

Wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis dient der Information, dass im Geltungsbereich weiteres Recht zu beachten ist. Es erfolgt grundsätzlich keine Darstellung von Inhalten.

Wird überwiegend berücksichtigt.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Einschätzung bezüglich eines ggf. bestehenden Widerspruchs zwischen einer vollständigen Unterbauung und dem gemäß Landschaftsplan zu erbringenden BFF nicht gefolgt wird. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan. In einem Angebotsbebauungsplan stecken die

insbesondere die ca. 800 m² bodengebundenen Vegetationsflächen, teilversiegelte nicht unterbaute Flächen sowie Dachbegrünungen. Wird die GRZ für unterbaute Flächen bis auf 1,0 wie baurechtlich mit solch einer Festsetzung möglich ausgereizt, würden die Anrechnungsfaktoren für die Vegetationsflächen von 1 auf 0,7 oder sogar 0,5 sinken und die teilversiegelten Flächen würden keine Anrechnung mehr für den BFF erfahren.

In diesem Fall würde die vorliegende BFF-Planung dann nur noch einen BFF von ca. 0,23 erbringen. Insofern birgt eine solche Festsetzung ein erhebliches Verfahrens- und Planungsrisiko. Entsprechend der vorliegenden überschlägigen und – um es deutlich zu sagen – bereits sehr optimistischen BFF-Planung und -Berechnung muss auch die GRZ für die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,85 begrenzt werden, um das Erreichen des geforderten BFF von 0,3 nicht zu gefährden.

Vorschlag zur Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1 wie folgt:

„Im Gewerbegebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, zulässig. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche von 0,85 nicht überschritten werden.“

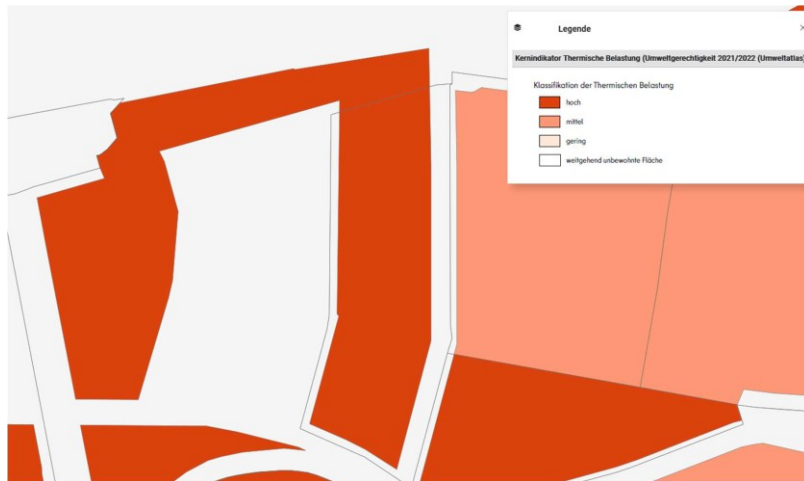
Die Notwendigkeit klimaangepasster Maßnahmen verdeutlicht darüber hinaus der Umweltgerechtigkeitsatlas, der gemäß Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) fordert, besonders betroffene Hitzeviertel mit Maßnahmen der Klimaanpassung zu belegen. Dies sind insbesondere Planungsräume, die gem. § 2 Punkt 4 KAnGBln im

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung regelmäßig lediglich einen Rahmen ab, in dem sich die zukünftigen Vorhaben bewegen müssen. Ein Anrecht auf Vollausschöpfung aller zulässigen Maße gleichzeitig besteht nicht. Insofern können wegen der bestehenden Verpflichtung aus dem BFF bei Inanspruchnahme einer vollständigen Unterbauung beispielsweise die zulässigen Gebäudehöhen nicht ausgeschöpft werden, um anrechenbare Dachbegrünung zu schaffen.

Ungeachtet dessen war der genaue Umfang einer Unterbauung zum Zeitpunkt des Verfahrensschritts noch nicht bekannt. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert. Daher kann die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht reduziert werden. Dies entspricht den aktuellen projektbezogenen Anforderungen des Grundstückseigentümers. Eine Verortung der unterirdischen Anlagen erfolgt weiterhin nicht. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 4 werden entsprechend angepasst.

Umweltgerechtigkeitsatlas des Jahres 2021/22 als thermisch hoch belastete Planungsräume eingestuft sind.

Der Geltungsbereich des B-Plans 1-124 zählt zu solch einem stark belasteten Hitzeviertel, für das somit prioritär Maßnahmen der Klimaanpassung zu ergreifen sind, siehe folgende Abb.:



Eine Planung im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung hat die auf S. 18 und 19 des Begründungsentwurfs wiedergegebenen Ziele des Berliner Landschaftsprogramms (LaPro) – u. a. Förderung flächensparender Bauweise, Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Wand- oder Dachbegrünung, Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen etc. – sowie die Ziele des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 (StEP Klima 2.0, s. S. 20 der Begründung) und der Charta für das Berliner Stadtgrün (s. S. 27 der Begründung) zu berücksichtigen. Dies

Wird berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem FB Naturschutz und Freiraumentwicklung wurde der städtebauliche Vertrag umfangreich ergänzt. Schwerpunkt waren dabei zusätzliche Regelungen zur Verbesserung der Biodiversität.

bedeutet konkret die Umsetzung eines hohen und dabei qualitätvollen Grünanteils im Geltungsbereich.

Im Bebauungsplan und im Städtebaulichen Vertrag muss somit nicht nur die bloße Erfüllung des Biotopflächenfaktors verankert werden, sondern auch die Herstellung und Sicherung von hochwertigen, biodiversitätsfördernden Vegetationsflächen mit besonderer Bedeutung für die Fauna – sowohl auf bodengebundenen Vegetationsflächen als auch auf den Dachflächen in Form von Biodiversitätsdächern. Der Anteil der hochwertigen naturhaushaltswirksamen Begrünungen sollte im Zuge der weiteren Konkretisierung des Vorhabens größtmöglich erhöht werden, um eine sichere Erfüllung des Biotopflächenfaktors und erfolgreiche Klimaanpassung zu gewährleisten.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

NatSchG Bln Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in Berlin – Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)

BaumSchVO	Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 619)	
KAnGBln	Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) vom 7. November 2025 (GVBl. S. 542)	
BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)	
BauO Bln	Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2026 (GVBl. S. 22)	

31. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Schule und Sport, Fachbereich Schule; Stellungnahme vom 30.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: 1017)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Im Zuständigkeitsbereich des Schul- und Sportamtes liegt in der näheren Umgebung zur Fläche, die für eine Bebauung in diesem Verfahren vorgesehen ist, die Heinrich-von-Stephan-Gemeinschaftsschule. Sofern über diese Entfernung bis zur Schule keine Immissions- und Lärmschutzvorgaben überschritten werden, bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans 1-124 und die Realisierung der geplanten Bebauung.	Kenntnisnahme. Das bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 1-124 geltende Planungsrecht des Bebauungsplans II-B1 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Mit der vorliegenden Planung erfolgt demgegenüber die Herabzonung auf ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Es ist somit ausgeschlossen, dass die ggf. zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Emissionen das bisher schon zulässige Maß überschreiten. Es liegt für den betroffenen Schulstandort keine materiell rechtliche Verschlechterung vor. Darüber hinaus beträgt die Entfernung zum Schulstandort mehr als 650 m (Luftlinie) und es befinden sich zwischen der Schule und dem Plangebiet weitere schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen), die für die Nutzung im Plangebiet beachtlich sind. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Schulstandorts kann demzufolge ausgeschlossen werden.

32. Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung; Stellungnahme vom 04.06.2026 (DiPlan ID-Nr. 1020)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Vielen Dank für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 1-124 (Turbinenwerk) in Ihrem Bezirk. Aufgrund Ihrer Planung und der darin enthaltenen Ziele sind keine öffentlichen Belange betroffen. Wir bitten Sie darüber hinaus, uns im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

33. Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadt 1 500, Sanierungsverwaltungsstelle; Stellungnahme vom 19.05.2026 (DiPlan ID-Nr.: M1006)

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Fehlanzeige Gerne. Gruppe 500 ist von der Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme. Keine weitere Abwägung erforderlich.

34. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung; Referat ST Sachgebiet ST II Anlagenschutz, E-Mail vom 25.06.2026

Stellungnahme (Behörde/TöB)	Auswertung / Abwägung der Stellungnahme
Unter Bezugnahme auf Ihre heute Nachricht sowie das sehr angenehme Telefonat möchte ich Ihnen hiermit bestätigen, dass meine Stellungnahme vom 11.07.2025 weiterhin vollumfänglich Gültigkeit entfaltet. An den in dieser Stellungnahme getroffenen Aussagen hat sich nichts geändert. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, bitte ich Sie dafür Sorge zu tragen, dass der Bauantrag zu gegebener Zeit über die Landesluftfahrtbehörde mir zur abschließenden Prüfung vorgelegt wird. Bei etwaigen Fragen können Sie sich selbstverständlich gerne an mich wenden.	Kenntnisnahme. In der Stellungnahme vom 11.07.2025 wurde bestätigt, dass seitens des BAF keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Etwaige Anforderungen des BAF können auf der Vollzugsebene abgestimmt und berücksichtigt werden.

III. Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung des Bebauungsplanes. Allerdings hat eine Konkretisierung der Planung der Grundstückseigentümerin zu der Erkenntnis geführt, dass eine vollständige Inanspruchnahme der Unterbaumöglichkeiten nicht erforderlich ist. Insofern konnte Anregungen gefolgt werden, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, auf eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, zu reduzieren. Die Änderung erfolgt über eine Umformulierung der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 4.

Es erfolgten auch zu anderen Sachverhalten und Themen eine:

- Redaktionelle Änderung der Planzeichnung (Tippfehler)
- Überarbeitungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan,
- Überarbeitung und Ergänzungen des städtebaulichen Vertrags,
- Überarbeitung von Fachgutachten (Verkehr, artenschutzrechtliche Potenzialanalyse).

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nicht berührt. Erneute Beteiligungsschritte gemäß § 4a Abs. 3 sind in Bezug auf die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich, da keine Belange erstmalig oder in vergrößertem Umfang durch die Änderung berührt werden. Ungeachtet dessen erfolgte eine eingeschränkte erneute Beteiligung der Grundstückseigentümerin wegen der Reduktion der zulässigen Unterbauung des Gewerbegebiets auf ein Maß von GRZ 0,9.

19.8.2026
Berlin, den

gez. Gothe

Gothe
Bezirksstadtrat

gez. i. V. Adam

Giebel
Fachbereichsleitung Stadtplanung