

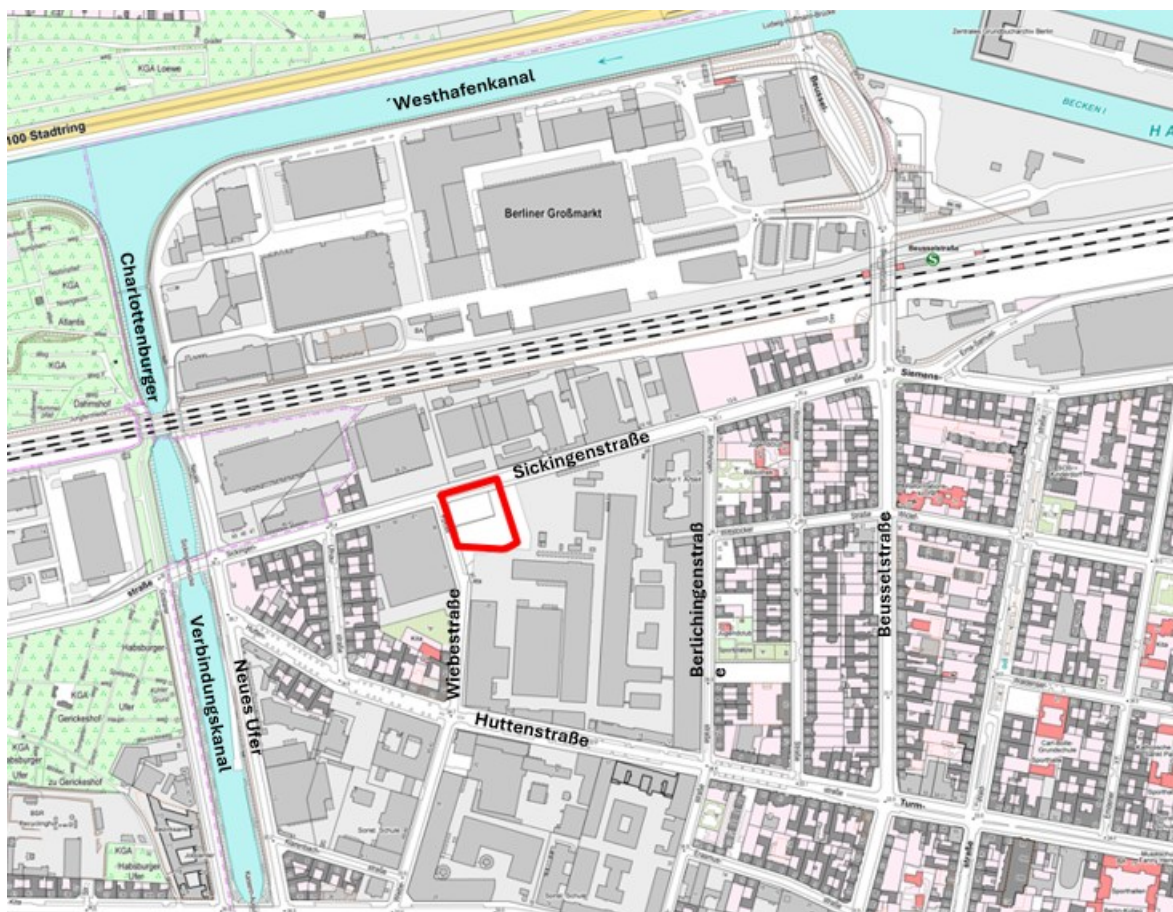


Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan 1-124

im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen
Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Huttenstraße und Wiebestraße

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-124

INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
I.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	7
II	Ausgangssituation.....	8
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	8
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen...	16
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	41
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	41
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept.....	42
III.3	Gutachten/Untersuchungen.....	43
IV	Planinhalt.....	59
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	59
IV.2	Baugebiete.....	59
IV.3	Verkehrsflächen	68
IV.4	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	68
IV.5	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen.....	69
IV.6	Immissionsschutz.....	69
IV.7	Hinweise	74
IV.8	Flächenbilanz.....	75
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen).....	76
VI	Verfahren.....	77
VI.1	Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB.....	77
VI.2	Verfahrensschritte.....	78
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	85
VII.1	Öffentliche Belange.....	85
VII.2	Private Belange	95

VIII	Auswirkungen der Planung	97
VIII.1	Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	97
VIII.2	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	97
VIII.3	Auswirkungen auf die Wirtschaft	98
VIII.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	98
VIII.5	Weitere Auswirkungen.....	98
B	Rechtsgrundlagen.....	99
C	Abkürzungsverzeichnis.....	100
D	Anlagen	102
I	Textliche Festsetzungen	102

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung sind die Entwicklungsabsichten der Siemens Energy Real Estate GmbH als Grundstückseigentümerin zur Realisierung insbesondere einer großen, zentralen Büro-, Verwaltungs- und Forschungszwecken dienenden Bebauung am bestehenden Produktionsstandort.

An diesem Standort befinden sich heute Nutzungen wie Verwaltung, Forschung, Fertigung und Ausbildung. Das Gelände ist seit langem ein bedeutender Industriestandort, ehemals genutzt von den Unternehmen AEG, Telefunken und Ludwig Loewe. Von dieser Vergangenheit zeugen Industriedenkmale auf dem und angrenzend an das Gelände.

Der Platz an der Ecke Sickingen- und Wiebestraße wird als Parkplatz¹ genutzt. Er ist nur zugänglich für Mitarbeitende und Besucher des Werksgeländes der Siemens Energy. In der Planung der Siemens Energy sollen auf dieser untergenutzten Fläche ein oder mehrere zusammenhängende Büro- und Forschungsgebäude errichtet werden, inklusive eines Hochpunktes von ca. 70 Metern. Die Standortnutzungen auf den weiteren Grundstücksflächen bleiben davon unberührt.

Insgesamt gibt es den Entwicklungsbedarf von ca. 30.000 m² zusätzlicher Geschossfläche (Gebäudeaußenmaße) zuzüglich Unterbauungen am Standort. Neben der Nutzung als Bürogebäude soll insbesondere zu Belangen der Energiewende geforscht und es sollen Prototypen insbesondere für der Energieerzeugung dienende Turbinen gefertigt werden. Hierzu sind im Vergleich etwa zu einer Büronutzung teilweise doppelte Raumhöhen erforderlich. Eine serielle Fertigung im Plangebiet selbst wird aber nicht angestrebt. Allerdings sind Synergien mit dem benachbarten Produktionsstandort der Siemens Energy, an dem insbesondere Gasturbinen produziert werden, angestrebt. Hinzu sollen Labore, ein Konferenzzentrum sowie eine Mitarbeiterkantine/Food Court kommen.

Insgesamt sollen mit der Erweiterung des Betriebes und der Umsetzung dieses Vorhabens Arbeitsplätze für etwa 2.000 Mitarbeitende in einem Shared-Desk-System (Berücksichtigung von Home-office) ermöglicht werden. Siemens Energy plant dabei die verstärkte lokale und überregionale

¹ Hinweis: In den Kapiteln I und II der Begründung wird im Regelfall der Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung beschrieben. Dieser kann von der Situation nach der Festsetzung des Bebauungsplans abweichen.

Vernetzung des Standortes und geht von einem starken Entwicklungsimpuls über die Nachbarschaft hinaus aus.

Die Errichtung der von der Grundstückseigentümerin beabsichtigten Bebauung in einem anderen Bereich des Industriestandortes ist aufgrund der dort bestehenden intensiven Nutzung – hier finden v.a. die eigentlichen Produktionsprozesse statt – nicht möglich. Gleichzeitig soll eine größtmögliche räumliche Nähe zu dem bestehenden Produktionsstandort bestehen, um die sich ergebenden Synergien bestmöglich nutzen zu können. Dies wäre an gänzlich anderen Standorten in dieser Form nicht möglich.

Die Flächen im Plangebiet sind über viele Jahre als Parkplatz genutzt worden. Nach dem Bau eines Parkhauses auf dem weiteren Betriebsgelände außerhalb des Plangebietes werden die überwiegend versiegelten Flächen vorwiegend als Abstellfläche genutzt.

Die städtebauliche Anforderlichkeit ergibt sich aus dem Bedarf nach Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden gewerblich-industriell vorgeprägten Standorts. Dieser soll durch städtebauliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der aktuellen und mittelfristigen Erfordernisse zukunftsfähig gesichert und entwickelt werden. Durch eine flächensparende Baukörperanordnung soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Rahmen einer Maßnahme der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Über die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine Steuerung und Begrenzung der zulässigen baulichen Anlagen und Versiegelungen unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks im Bereich des Plangebietes sichergestellt werden.

Für die Ermittlung der konkreten Planinhalte wurde ein konkurrierendes städtebaulich-hochbauliches Auswahlverfahren durchgeführt (s. Kap. II.2.5.11), dessen Ergebnis Grundlage der Festsetzungen ist.

Das Plangebiet wurde bis zur Festsetzung dieses Bebauungsplans durch die Bebauungspläne II-B1 in Kombination mit Festsetzungen des Bebauungsplans II-27 und II-A erfasst. Festgesetzt war ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 sowie einer Baumassenzahl von 9,0 in offener Bauweise. Ein Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes, der durch den Bebauungsplan II-27-1 erfasst wird, wurde dagegen nur von einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfasst. Das Maß der baulichen Nutzung richtete sich dort gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan II a stellt die Festsetzungen des Bebauungsplans II-27 auf die Regelungen der BauNVO 1968 um (vgl. II.2.9).

Die angestrebte Nutzung durch eine zusammenhängende Bebauung insbesondere zu Büro- und Forschungszwecken war nach dem zuvor geltendem Planungsrecht (vgl. Kap. II.2.8) insbesondere im Hinblick auf das angestrebte Maß der baulichen Nutzung (vor allem die Höhe des Hochpunktes) nicht zulässig.

Zur Realisierung der Planung war daher gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da sich der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines bereits rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplangebietes befand, der ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt hat und große Teile der umgebenden Flächen bereits bebaut und entsprechend baulich vorgeprägt sind, stellt der vorliegende Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar. Die Aufstellung erfolgte somit als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB. Von der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurde gleichwohl abgesehen. Zur genaueren Darlegung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB wird auf die Ausführungen in Kap. VI.6.1 verwiesen. Danach sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, soweit es sich nicht darüber hinaus um strikte rechtliche Vorgaben handelt, die der planerischen Abwägung nicht zugänglich sind. Diese werden ebenfalls beachtet, soweit sie für die Aufstellung des Bebauungsplans relevant sind oder jedenfalls für die Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bedeutung haben können.

Von der Anwendung der verfahrensverkürzenden Beteiligungsmöglichkeiten des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde abgesehen. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden durchgeführt.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden, wie vorstehend beschrieben, durch rechtsverbindliche Bebauungspläne erfasst, die ein Industriegebiet in Verbindung mit einschränkenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung festsetzten. Zur Realisierung des zukunftssichernden Ausbaus des bestehenden Firmenstandortes war es daher notwendig, Planungsrecht zugunsten insbesondere eines Verwaltungsneubaus im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Da diese Nutzung und auch die Nutzung für Forschungszwecke nicht dem Störgrad eines Industriegebietes entsprechen, geht die planerische Zielsetzung u.a. im Hinblick auf die sonstige Umgebungsbebauung dahin, dort ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Um Nutzungskonflikte – insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht – mit den weiter bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu verhindern, wurden potenzielle immissionsschutzfachliche Konflikte bereits auf Ebene über geeignete Festsetzungen ausgeschlossen. Etwaige zusätzliche Anforderungen im Planvollzug bleiben davon unberührt.

Im Bebauungsplan werden die Rahmenvorgaben für die Grundstücksnutzung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, stadtgestalterische Aspekte und erschließungstechnische Aspekte geregelt. Wesentliche Planungsziele sind:

- Flächensparende bauliche Nachverdichtung zur Errichtung einer Büro- und Forschungszwecken dienenden Bebauung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung eines Bestandsbetriebes an einem produktionsgeprägten innerstädtischen Standort.
- Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.
- Flächenschonende Nutzungserweiterung innerhalb eines gewerblich-industriell geprägten Bereichs.

Durch den neuen Bebauungsplan 1-124 werden für das Plangebiet die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne II-B1, II-27 und II-27-1 und II A überplant und treten damit dahinter zurück.

I.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Huttenstraße und Wiebestraße. Er umfasst das Grundstück Sickingenstraße, Wiebestraße (Flurstücksnummer 91/1 der Flur 39) und einen Teilbereich des Grundstücks Huttenstraße 12, 16, 19, Sickingenstraße 65, 69, Wiebestraße 28 (Flurstücksnummer 294 der Flur 039), sowie Teile der Sickingenstraße und der Wiebestraße jeweils bis zur Straßenmitte, gelegen im Ortsteil Moabit des Bezirks Mitte von Berlin. Die Blocknummer lautet 001624. Die Gesamtfläche umfasst ca. 7.766 m², davon entfallen ca. 5.901 m² auf das Baufeld und ca. 1.865 m² auf öffentliches Straßenland.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte von Berlin. Es befindet sich in direkter Nähe zur Bezirksgrenze; der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf schließt in einer Entfernung von ca. 120 m zum Plangebiet an den westlichen Teilbereich der Sickingenstraße nördlich an.

Versorgungsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen befinden sich außerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes z.B. im Hutten- und im Beusselkiez.

Das vorliegende Plangebiet erfasst den ehemaligen Sickingenplatz und weitere hieran nordöstlich, östlich und südlich angrenzende Teilbereiche des Produktionsstandortes der Siemens Energy. Der ehemalige Sickingenplatz wurde bereits durch Festsetzung eines Industriegebietes im Rahmen einer Überplanung durch den Bebauungsplan II-27-1 im Jahr 2009 der baulichen Nutzung zugänglich gemacht. Die Baugrenzen, festgesetzt durch den angrenzenden Bebauungsplan II-27, wurden in diesem Zuge entlang der Straßenbegrenzungslinien an der Sickingenstraße und an der Wiebestraße erweitert.

Das Plangebiet selbst weist zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine hochbauliche Nutzung auf. Es ist Teil des Produktionsstandortes der Siemens Energy, der bisher vorwiegend als Stellplatzfläche genutzt wurde. Die Fläche weist einen hohen Versiegelungsgrad und lediglich untergeordnete Grünstrukturen auf.

In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere Gebäude. Nördlich der Sickingenstraße befinden sich 2- und 3-geschossige Produktions- und Bürogebäude. Östlich des Plangebietes, auf dem Firmengelände der Siemens Energy, befindet sich ein Parkhaus mit sieben oberirdischen Parkdecks und einer Höhe von ca. 19,35 m. Im östlichen Anschluss wirken ebenfalls die Gebäude 11 mit einer Höhe von ca. 10 m, das Gebäude 8 mit einer Höhe von ca. 19,43 m, sowie das Gebäude, das ehemals durch die AEG genutzt wurde und 5 Vollgeschosse aufweist.

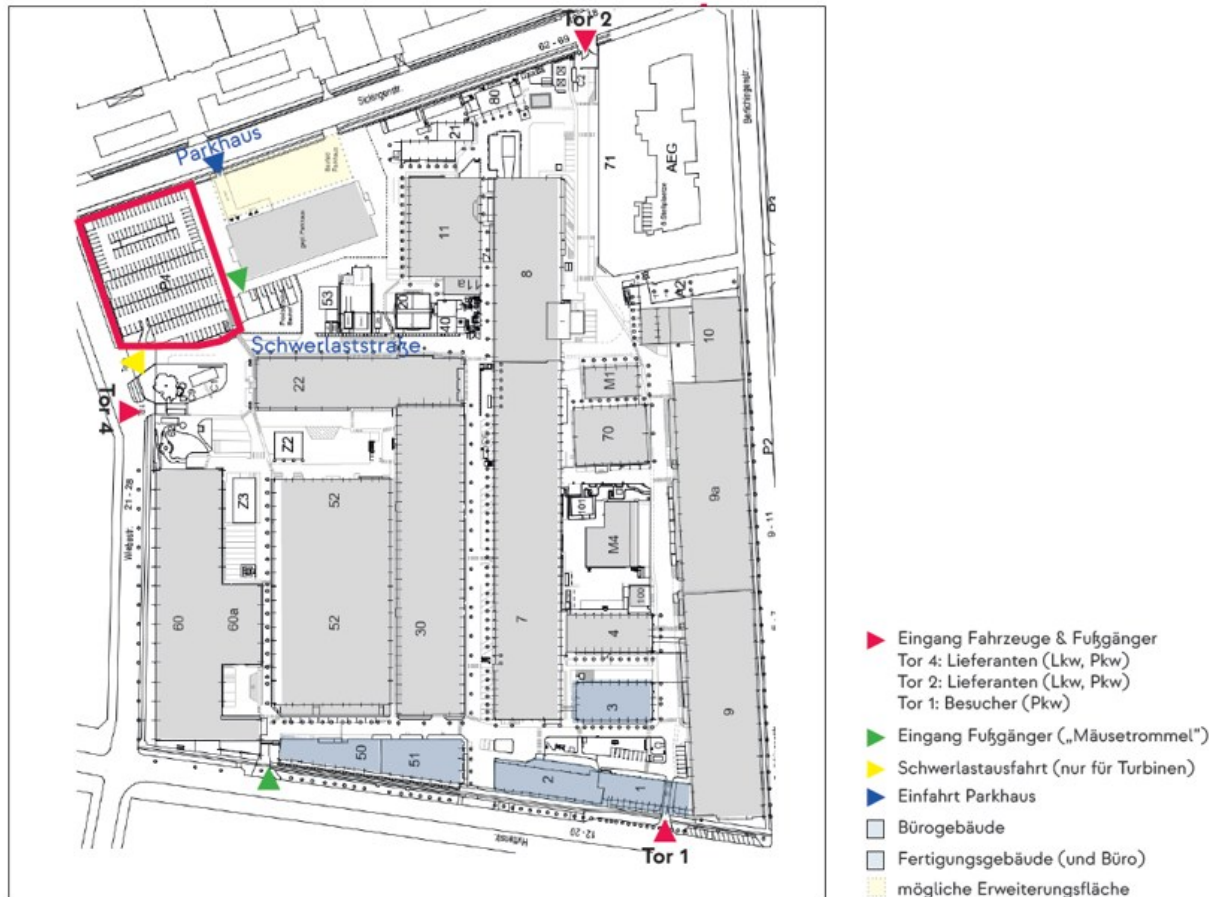


Abbildung 1: Werksgelände Siemens Energy, Gebäude- und Erschließungsplan

Das Gelände und seine Umgebung ist seit langem ein bedeutender Industriestandort, ehemals genutzt von den Unternehmen AEG, Telefunken und Ludwig Loewe. Von dieser Vergangenheit zeugen Industriedenkmale auf den angrenzenden Grundstücksteilen sowie in der weiteren Nachbarschaft.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1-124 weist zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine hochbauliche Nutzung auf. Das Plangebiet erfasst einen Teilbereich des Werksgeländes der Siemens Energy. Die Fläche im Plangebiet wurde viele Jahre als Stellplatzfläche genutzt und weist deshalb einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Nach dem Bau eines mehrstöckigen Parkdecks auf dem angrenzenden Teilbereich des Werksgeländes wurden die Stellplatzflächen nicht weiter für den ruhenden Verkehr benötigt und wurden seitdem als Abstellfläche genutzt. Grünstrukturen waren nur vereinzelt vorhanden.

Die Umgebung ist geprägt durch produzierendes Gewerbe bzw. Industriebetriebe, sonstige gewerbliche Nutzungen, wie Logistik, Autohandel und -reparatur, Fach- und Großhandel sowie durch Wohnnutzungen.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers und bilden räumlich eine Einheit.

Der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasste Teil öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen gehört dem Land Berlin.

II.1.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Sickingenstraße (Zufahrt zum neuen Parkhaus) sowie die Wiebestraße (Zufahrt zum vorherigen Parkplatz) an das übergeordnete Straßennetz Berlins angeschlossen. Die Wiebestraße wird von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Berlin als Ergänzungsstraße und weitere Straßen besonderer Bedeutung der Stufe IV eingestuft. Die Sickingenstraße gilt als örtliche Straßenverbindung der Stufe III ².

Der nächstgelegene U-Bahnhof Mierendorffplatz befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung, der S-Bahnhof Beusselstraße in 850 m Entfernung. Die Anbindung an das Busnetz hingegen erfolgt in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle Wiebestraße/Huttenstraße. Dort verkehrt die Buslinie M27, welche die S- und U-Bahnhöfe Pankow und Jungfernheide miteinander verbindet. Weitere Details zur Erschließung mit dem ÖPNV können der verkehrstechnischen Untersuchung³ in Kapitel III.3.2 entnommen werden.

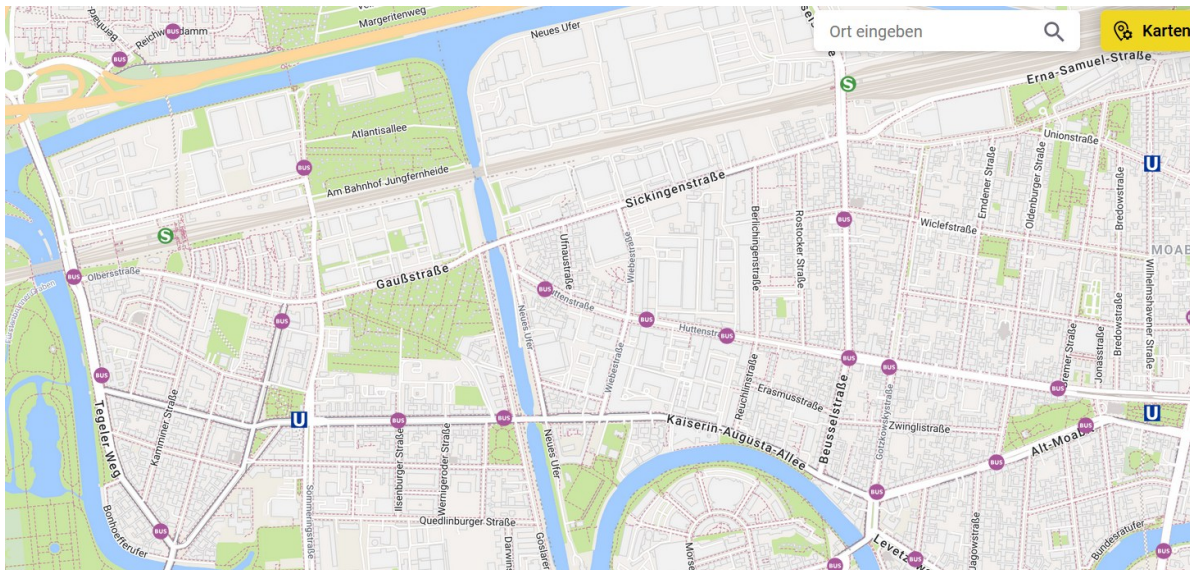


Abbildung 2: Liniennetzkarte der BVG

² Geoportal Berlin, Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand“, abgerufen am 04.05.2025.

³ vgl. auch Kapitel AIII.3.23 der Begründung

Mit der geplanten Verlängerung der Metrolinie M10 über die jetzige Endhaltestelle Turmstraße hinaus bis zum S-Bahnhof Jungfernheide ist eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV in Aussicht. Vorgesehen ist, die Streckenführung der M10 über die nahegelegene Wiebestraße (Teilbereich südlich der Hutfenstraße) zu führen. Die Verlängerung soll bis 2032 erfolgen⁴.

Die Wiebestraße ist Teil des Ergänzungsnetzes, die Sickingenstraße ist Teil des Radvorrangnetzes des Berliner Radverkehrsnetzes⁵. Die Sickingenstraße verfügt beidseitig über baulich unterschiedene Geh-/Radwege⁶. Ausweislich der verkehrstechnischen Untersuchung entsprechen die anliegenden Fußwege der Wiebe- und der Sickingenstraße den Anforderungen der AV Geh- und Radwege Berlin. Entlang der Sickingenstraße sind zwischen Beusselstraße und Wiebestraße im Seitenraum Radwege und zwischen Wiebestraße und Neues Ufer ist ein Schutzstreifen auf der Fahrbahn vorhanden. Die Schutzstreifen wurden Ende 2018 fertiggestellt. Der Schutzstreifen entspricht aber heute nicht mehr dem Stand der Technik, die mit dem Radverkehrsplan 2021 angepasst wurden. Es ist geplant, den Radweg im Seitenraum zwischen Beusselstraße und Wiebestraße durch einen Radfahrstreifen auf der Fahrbahn zu ersetzen. Damit wird die Infrastruktur an die heutigen Anforderungen angepasst.

Für das Plangebiet ist keine Durchwegung im Berliner Fußgängernetz dargestellt⁷.

Das Sharing-Angebot am Plangebiet, welches innerhalb des S-Bahnringes liegt, ist nach Aussage der verkehrstechnischen Untersuchung gut. Es gibt Scooter-, Bike-, Roller- und Carsharing von verschiedenen Anbietern. Eine Mobilitätsstation, die mehrere Angebote bündelt, gibt es im relevanten Umfeld nicht.

Ausweislich der Stellungnahme von SenUVK IV B 13 mit Schreiben vom 05.05.2025 bestehen im Hinblick auf die Belange der übergeordneten Verkehrsplanung keine Bedenken gegen die bezirkliche Planungsabsicht, das Bebauungsverfahren 1-124 einzuleiten.

⁴ SenMVKU, Straßenbahnneubaustrecke Warschauer Straße – Hermannplatz (M10-Verlängerung), abgerufen am 14.01.2025, ergänzt durch Informationen aus der Stellungnahme der Wirtschaftsförderung des BA Mitte vom 12.06.2026.

⁵ Geoportal Berlin, Karte „Radverkehrsnetz“, abgerufen am 22.04.2025.

⁶ Geoportal Berlin, Karte „Radverkehrsanlagen“, abgerufen am 22.04.2025.

⁷ Geoportal Berlin, Karte „Fußgängernetz“, abgerufen am 22.04.2025.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine entsprechenden Einrichtungen und durch die Planung wird auch kein Bedarf an sozialer Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen erzeugt.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des dicht besiedelten Bereichs der Berliner Innenstadt. Es ist daher davon auszugehen, dass alle zur technischen Erschließung des Plangebiets erforderlichen Leitungen, Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind oder im Bedarfsfall von den Trägern der Ver- und Entsorgung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können. Entgegenstehende Erkenntnisse wurden in der Beteiligung der Behörden nicht vorgetragen.

Trinkwasser/Entwässerung

Die äußere Erschließung des Standortes ist nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe gesichert. Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der Nutzung zum Zeitpunkt der Planaufstellung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mischwasserkanäle vorhanden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Die Berliner Wasserbetriebe weisen darauf hin, dass in Bezug auf die Trinkwasserversorgung aufgrund der Bebauungshöhe das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich wird.

Energieversorgung/Infrastruktur

Es liegt Fernwärme am Gelände an. Ob diese für die Energieversorgung genutzt werden soll, ist im Planvollzug zu klären. Die Energieversorgung der zulässigen Bebauung kann stattdessen auch über andere Energiequellen erfolgen. Die Grundstückseigentümerin prüft auch eine CO₂-neutrale Beheizung, Kühlung und Lüftung sowie Wärmespeicherung / Kühlungsspeicherung des Gebäudes. Die Energieversorgung kann über Wärmepumpen (Luft-Wasser oder Geothermie, Energiepfähle) erfolgen.

Strom

Im öffentlichen Straßenland des betrachteten Gebiets befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH.

Gas

Ausweislich der Angaben der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) befinden sich im Plangebiet Anlagen der Niederdruckgasversorgung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

II.1.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst keine Baudenkmale, befindet sich jedoch in der Nähe mehrerer Einzelbaudenkmale sowie von Gesamtanlagen und Bodendenkmalen⁸.

Baudenkmale

Westlich angrenzend an die Wiebestraße befindet sich ein unter der Nummer 09050339 als Gesamtanlage in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragenes Straßenbahndepot mit Wohnhaus und Rückgebäuden aus der Zeit um 1900. Die von Joseph Fischer-Dick errichtete Anlage wurde 1924 vom Architekten Jean Krämer purifizierend umgebaut. Unter der Beibehaltung der Maße und Konturen des mehrgiebeligen historischen Baus entwickelte er eine künstlerisch eigenständige, formal wie funktional schlüssige moderne Gestaltung.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich weitere Denkmale und Denkmalbereiche:

Am nordöstlichen Rand des Industriegebietes befindet sich unter der Nummer 09050253 die ehemalige AEG-Glühlampenfabrik, die zwischen 1904 und 1910 errichtet wurde und die in ihrer Gestaltung die Anfänge einer funktionalistischen Industriearchitektur dokumentiert.

Auf dem südöstlich angrenzenden Industriegebiet befindet sich unter der Nummer 09050365,T ein Denkmalbereich. Die Gesamtanlage wird von mehreren Verwaltungsgebäuden und Montagehallen aus dem ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhundert geprägt.

Die „AEG-Turbinenhalle“ wurde 1908-1909 von Peter Behrens und Karl Bernhard an der Ecke Huttenstraße / Berlichingenstraße errichtet und verfügt über überregionale Bekanntheit.

Benachbart befindet sich ebenso unter der Nummer 09050304 ein Baudenkmal, das zwischen 1907-1908 von Alfred Grenander als Verwaltungszentrale für die Ludwig Loewe & Co. AG errichtet wurde.

⁸ Geoportal Berlin, Karte „Denkmalkarte“, abgerufen am 22.04.2025.

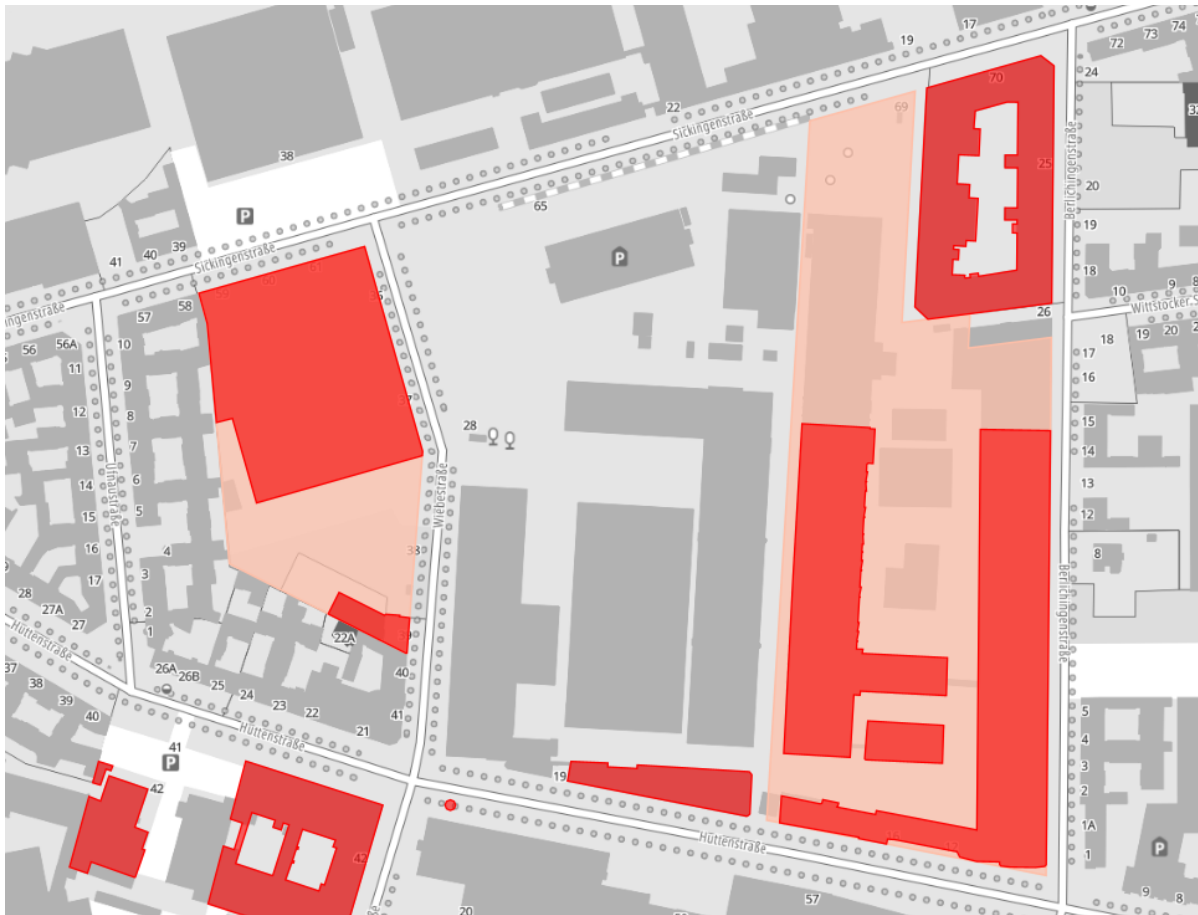


Abbildung 3: Denkmalkarte Berlin⁹

Bodendenkmale

Für das Gelände ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Bei diesem handelte es sich um ein Lager der Firma „Telefunken GmbH, Röhrenwerk Berlin“. Das genannte Lager ist durch Publikationen sowie historische Luftbilder belegt und wird in der Datenbank des Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit geführt.

Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind im Rahmen des Planvollzuges frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde mitzuteilen, um den sich aus § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. ergebenden Anforderungen Rechnung tragen zu können. Durchgreifende Hindernisse für die Vollziehung des Bebauungsplans sind insofern allerdings nicht zu erwarten.

⁹ Geoportal Berlin, Karte „Denkmalkarte“, Stand 17.06.2026

II.1.8 Naturdenkmale

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei Ahornblättrige Platanen sowie eine Rosskastanie, die als Naturdenkmale geschützt sind:

- 1-17/B-1 Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*)
- 1-17/B-2 Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*)
- 1-17/B-3 Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Naturdenkmale unterliegen nicht dem Denkmalschutz-, sondern dem Naturschutzrecht. Die Erhaltung der Naturdenkmale ist jederzeit sicherzustellen. Ein Eingriff in die Naturdenkmale wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

II.1.9 Altlasten

Das Gelände ist teils unter der Nummer 1287 im Bodenbelastungskataster Berlin erfasst. Auf dem Siemensgelände sind eine Vielzahl an Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt. Direkt östlich angrenzend wurden im Zuge des Parkhausneubaus ab 2022 Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen, MKW und BTEX sowie Grundwasserbelastungen mit Schwermetallen und PAK festgestellt. Während der Baumaßnahme Parkhaus wurde ein sich ca. 20 m östlich des Plangebiets befindlicher PAK-/ MKW-Schaden ausgehoben. 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 mehrfache Überschreitungen der Vorsorgewerte (BBodSchV, Anlage 1, Tab. 1 und 2) auf.

Grundwassermessstellen im östlichen Randbereich des Plangeländes wiesen LHKW (VC)- sowie PAK-Belastungen auf.

Aufgrund der obigen Erkenntnisse ist es erforderlich, die Vereinbarkeit der zulässigen Nutzung mit den vorhandenen Altlasten durch weitere Boden- und Grundwasseruntersuchungen nachzuweisen. Schädliche Bodenverunreinigungen sowie das Grundwasser sind in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (des Bezirks Mitte) **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.

Durchgreifende Hindernisse für die Vollziehung des Bebauungsplans sind insofern allerdings nicht zu erwarten.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind die Grundsätze und in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz - ROG).

Mit Schreiben vom 11. April 2025 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-124 in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben vom 06. Mai 2025 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Vorliegend relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus:

Dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), das ab seinem Inkrafttreten am 01. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet. Die Festlegungen beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung der nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere für den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen. Die Festlegungen

sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

- Hauptstadtregion
- Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
- Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
- Kulturlandschaften und ländliche Räume
- Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- Klima, Hochwasser und Energie
- Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Festlegungskarte des LEP HR stellt den Geltungsbereich als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dar.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans 1-124 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

„2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“

G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung. Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

„5 Siedlungsentwicklung“

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

II.2.2 **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl., S. 441) stellt die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1-124 als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend ist die Sickingenstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Als regionalplanerische Festlegung erfolgt die Darstellung von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß Z 1.2 als Ziel der Raumordnung. Bezüglich dieses Ziels sind die Netzstruktur und die Flächen zu erhalten und auszubauen.

Die vorliegende Planung bereitet keinen Eingriff in die Funktion der angrenzenden überörtlichen Hauptverkehrsstraße und somit keine Missachtung des Ziels 1.2 vor.

Entlang der Huttenstraße ist in südlicher Angrenzung an das Betriebsgelände der Siemens Energy (außerhalb des Geltungsbereiches) eine U-Bahn-Trasse dargestellt.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung. Dem wird durch eine Planfestsetzung Rechnung getragen, die den Einsatz von Brennstoffen auf Erdgas und Heizöl EL schwefelarm oder vergleichbare Brennstoffe beschränkt.



Abbildung 4: FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte mit symbolischer Darstellung des Geltungsbereichs (Grundlage: Geoportal Berlin, Zugriff im April 2026)

In der „Themenkarten Straßenbahnnetz“ sowie der „Themenkarte Schienengebundener Nahverkehr“ werden die Darstellungen „Straßenbahn Planung“ sowie „U-Bahn Planung“ entlang der

Hutfenstraße in südlicher Angrenzung an das Betriebsgelände der Siemens Energy dargestellt. Eine Angrenzung an das Plangebiet dieses Bebauungsplans besteht nicht.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO aus einer gewerblichen Baufläche entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

II.2.3 Landschaftsprogramm

Das in der Planung zu berücksichtigende Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen und integriert die grundlegenden Ziele der umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanungen. Die Inhalte des LaPro werden mit den Inhalten des FNP abgestimmt und ergänzen diesen.

Für das Landschaftsprogramm läuft zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Änderungsverfahren. Dieses wurde mit Beschluss vom 30.05.2021 eingeleitet.

Das LaPro besteht aus vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption:

Naturhaushalt und Umweltschutz

Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches werden als Industrie und Gewerbe / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Wesentliche Zielstellungen sind hier der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, die Förderung flächensparender Bauweise, die Förderung emissionsarmer Technologien, der Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung, der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen, die Sicherung einer nachhaltigen Pflege und die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird überwiegend dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Hiermit ist u.a. die Maßgabe verbunden, zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sowie eine Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Wand- oder Dachbegrünung zu erzielen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Hiermit sind u.a. folgende, für den Geltungsbereich relevante Maßgaben verbunden: der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Entwicklung des

Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf Flächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen), die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet wird den Sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren zugeordnet. Hiermit sind u.a. folgende, für den Geltungsbereich relevante Maßgaben verbunden: Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen, Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, Entwicklung von Wegeverbindungen, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die Flächen des Plangebietes liegen im Ausgleichssuchraum auf einer Freiraumachse, sind jedoch nicht als prioritäre Flächen und Maßnahmen dargestellt. Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist damit möglich.

II.2.4 Stadtentwicklungspläne

II.2.4.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der in der Planung zu berücksichtigende StEP Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der die bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der StEP Klima zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blaugrüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt er dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern.

Gemäß der Karte „Räumliches Leitbild Klima 2.0“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-124 innerhalb des Bereichs zur Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege und im Be-

reich „Bestand und Neubau blau-grün anpassen – Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadträumen“. Für das Plangebiet wird die Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für die kompakte Stadtentwicklung dargestellt.

Die Karte der „Handlungsansätze 1 – Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ stellt das Plangebiet als einen Bereich der kompakten Stadt der kurzen Wege dar. Die Karte der „Handlungsansätze 2 – Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ hebt das Plangebiet bei der Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung als Schwerpunktum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag hervor. Anpassungen im Neu- und Weiterbau werden für den Bereich nicht markiert. In der Karte der „Handlungsansätze 3 – Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ ist das Plangebiet den „Schwerpunkträumen für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung“ zugeordnet. Die Karte der „Handlungsansätze 4 – Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ zeigt das Plangebiet als Teil des Stadtbereichs zur Entlastung der Gewässersysteme und Steigerung der Gewässergüte. Die Karte zu den „Handlungsansätzen 5 – Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ hebt den Bereich als Schwerpunktum des Einzugsgebiets der Mischwasserkanalisation hervor.

Der StEP Klima 2.0 hebt die Bedeutung der Lage des Plangebietes für die Innenentwicklung hervor. Durch die innerstädtische Lage bietet es die Möglichkeit, durch Nutzung des ÖPNV-Angebotes, des Fahrrads oder fußläufiger Wege den Arbeitsplatz zu erreichen.

Die Entwicklung des Plangebiets entspricht dem Handlungsansatz 1 des StEP Klima 2.0 indem sie die Innentwicklung fördert und zu einer Schaffung von innerstädtischen Arbeitsplätzen beiträgt. Den Handlungsansätzen 3 bis 5 wird durch die im städtebaulichen Vertrag verankerte einem Biotopflächenfaktor von 0,3 entsprechende Begrünung im Gewerbegebiet mit zusätzlichen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und eine Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück entsprochen.

II.2.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet, der ebenfalls in der Planung zu berücksichtigen ist. Der StEP MoVe 2030 löst somit den StEP Verkehr 2025 ab. Er definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der neue StEP MoVe weist vor dem Hintergrund, eine klimafreundliche und umweltschonende Mobilität zu fördern, gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung

von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits einen Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.
- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr. Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr. Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer Verkehre.
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen sowie transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Eine Entwicklung des Plangebietes entspricht den im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahmen R4 „Entwicklung von Strategien zur Nachverdichtung von Flächen entlang bestehender Schieneninfrastruktur“ und R7 „bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“.

Eine konkrete Infrastrukturmaßnahme, die für das Umfeld des Plangebiets im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr benannt wird, ist der Ausbau der Straßenbahnlinie vom Hauptbahnhof bis zum S- und U-Bahnhof Jungfernheide (Maßnahmen-Nr. I43). Die Verlängerung der Strecke ist für den Aufbau eines Straßenbahnnetzes im Bezirk Spandau erforderlich. Im weiteren Verlauf soll

die Straßenbahn-Stecke über das Gelände des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel bis zu dem neuen Stadtquartier Schumacher-Quartier verlängert werden (Maßnahmen-Nr. 149)¹⁰.

II.2.4.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat von Berlin hat am 3. September 2024 den in der Planung zu berücksichtigenden Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 für Industrie und Produktion beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Der Senat verfolgt mit dem Plan eine entsprechende Flächenaktivierung, -vorsorge und -sicherung für die Entwicklung der sich wandelnden Berliner Wirtschaft. Der StEP Wirtschaft 2040 zeigt den Bedarf auf und sichert Flächen für die wichtigen Säulen der Berliner Wirtschaft: Industrie und Produktion. Er stellt die nötigen Flächen und Standorte dar, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung. Darüber hinaus nimmt der StEP Wirtschaft 2040 den Klimawandel und die Anpassung an dessen Auswirkungen noch stärker in den Blick. Angesichts des zunehmenden Drucks auf industrielle und gewerbliche Bauflächen ist deren Sicherung von besonderer Bedeutung. Der StEP Wirtschaft 2040 erneuert das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) auf die aktuellen Anforderungen. Dazu wurde die Liste der Nutzungen überarbeitet, die das Konzept stärken soll, um dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung zu tragen.

Der StEP Wirtschaft 2040 steht vor der Aufgabe, den Flächenbedarf der produzierenden Wirtschaft, die Aktivierung der verfügbaren Flächen sowie die Herausforderungen des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Daher legt der StEP Wirtschaft 2040 einen besonderen Wert darauf, dass die Wirtschaftsstandorte Teil einer klimaschützenden Stadtentwicklung sind. Der StEP Wirtschaft 2040 setzt darüber hinaus auf eine effiziente Flächennutzung durch Verdichtung oder Aktivierung für die produzierende Wirtschaft.

Die StEP Wirtschaft sowie Wohnen beinhalten eine gesamtstädtische Einordnung, die aufzeigt, wie integrierte Stadtentwicklung gelingt. Dazu zählt auch, an welchen Stellen sich Berlin angesichts des Ziels zur Klimaneutralität bis 2045 künftig räumlich entwickeln kann. Damit soll eine ressourcenschonende und klimaschützende Entwicklung befördert werden, die auf kurze Wege und kompakte Siedlungsstrukturen setzt. Grundlagen für diese gesamtstädtische Einordnung sind auch die Stadtentwicklungspläne Klima 2.0 sowie Zentren 2030: Eng verzahnte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiräume und die städtischen Zentren bilden das räumliche Gerüst für diese klimaschützenden Entwicklungsoptionen.

¹⁰ SenUVK: Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Anlage -Maßnahmenkatalog, 2021, S. 19.

In den Begleitkarten des StEP Wirtschaft 2040 sind für das Plangebiet folgende Darstellungen enthalten:

In der Karte „Räumliches Leitbild“, in der die raumbezogenen Ziele des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040 dargestellt werden, ist das Plangebiet als „Prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung“ sowie zur „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin)“ ausgewiesen. Die Karte „Konzeptplan Planungsziele“ erfasst die Fläche des Geltungsbereichs durch die Darstellungen „Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP Berlin)“ in Verbindung mit der Darstellung „darunter Sicherung von Flächen für den produktionsprägenden Bereich (EpB) Jungfernheide / Charlottenburger Verbindungskanal“.

Die vorliegende Planung dient dem flächensparenden und bedarfsgerechten Ausbau eines Produktionsstandortes entsprechend den dafür bestehenden Bedürfnissen. Mit der Stellungnahme von SenStadt I B 34 vom 16.04.2025 wurde bestätigt, dass die beabsichtigte Nutzung (Labore, Räume für Forschung und Entwicklung sowie Büros und eine Mitarbeiterkantine für den Produktionsbetrieb Siemens Energy) im Einklang mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) des StEP Wirtschaft 2040 steht.

II.2.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der in der Planung zu berücksichtigende StEP Wohnen 2040 wurde parallel mit dem aufeinander abgestimmten StEP Wirtschaft 2040 vom Berliner Senat am 3. September 2024 beschlossen. Bis 2040 benötigt die Stadt insgesamt 222.000 neue Wohnungen. Hierfür zeigt der StEP Wohnen 2040 auf, an welchen Stellen der Stadt entsprechende Potentiale bestehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere 50.000 Wohnungen sondiert und sichergestellt werden, um vorbereitet zu sein, falls Berlin stärker wächst als erwartet.

Das Plangebiet wird in der Begleitkarte des StEP Wohnen 2040 „Gesamtstädtische Einordnung“ als „Stadtraum mit guter SPNV-Anbindung qualifizieren und weiterentwickeln: Bestand“ ausgewiesen. In der Karte „Plan 4 Kleinteilige Innenentwicklung“ wird das Plangebiet als „Vorrangkulisse Innenentwicklung: Bestand“ dargestellt.

Anknüpfungspunkte für eine Wohnentwicklung im Plangebiet ergeben sich aus dem StEP Wohnen 2040 nicht. Die im Plangebiet festgesetzte Nutzung schränkt potenzielle neue Wohnbaustandorte im Umfeld nicht in relevanter Weise ein.

II.2.4.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der in der Planung zu berücksichtigende StEP Zentren 2040 wurde im Januar 2026 beschlossen und löst den StEP Zentren 2030 ab. Zu den Aufgaben und Zielen des StEP Zentren 2040 zählen die Sicherung und Stärkung der gewachsenen Berliner Zentren, die Sicherung einer wohnungs-

und verbrauchernahen Grundversorgung aller Kieze und Ortsteile sowie die Integration einer zentren- und stadtverträgliche Einzelhandelsplanung in die bestehenden Strukturen Berlins. Die Umsetzung dieser Ziele unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, da eine gute Versorgung im Kiez zusätzliche Wege mit dem Auto vermeidet. Die polyzentrale Struktur Berlins – ergänzt um ein dichtes Netz an wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten des Einzelhandels – unterstützt damit auch die klima- und verkehrspolitischen Ziele der Stadt. Nicht zuletzt der Strukturwandel im Einzelhandel mit stärker werdendem Onlinehandel stellt eine große Herausforderung für die Zentrenplanung in Berlin dar, welche ein aktives Management mit neuen Strategien und gezielten Kooperationen mit Akteuren erfordert.

Der StEP Zentren 2040 beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche zudem die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden und relevante Vorgaben und Empfehlungen für die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte geben.

Gemäß der Karte „Zentrenhierarchie“ des StEP Zentren 2040 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb eines dargestellten Zentrums oder Zentrumsbereichs. Das nächstgelegene Zentrum ist das Stadtteilzentrum Turmstraße östlich des Plangebiets. Südlich liegt ein Zentrumsbereich mit dem Zentrumsbereichskern City-West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße). Gemäß der Karte „Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte“ ist das Plangebiet kein Bestandteil der im StEP Zentren 2040 ausgewiesenen gesamtstädtischen Fachmarktagglomerationen.

Für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus keine Handlungserfordernisse.

II.2.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt im Bebauungsplan 1-124 nicht zur Anwendung, da mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets keine Zulässigkeit von Wohnen begründet wird.

II.2.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.6.1 BerlinStrategie 3.0 – Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11.11.2014 durch den Senat beschlossene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungsweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2016 ein Update der BerlinStrategie erarbeitet, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden.

In den Jahren 2019 bis 2021 erfolgte wiederum eine Fortschreibung der BerlinStrategie. Die BerlinStrategie 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Senat beschlossen. Sie hat einen gesamtstädtischen Anspruch, ihre Ziele und Handlungsfelder sind bezirksübergreifend relevant. Zudem werden neun Schwerpunktbereiche benannt, die aus gesamtstädtischer Perspektive wichtigere Handlungsbedarfe haben als andere.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der südlichen Grenze des Schwerpunktraums Nordring-Wedding. Er erstreckt sich entlang des S-Bahn-Rings von Moabit und dem Westhafen über Wedding bis Gesundbrunnen. Für den Schwerpunktraum lautet das definierte Ziel im Jahr 2030: „Der Raum ist heute [Anm.: im Jahr 2030] von starken Veränderungen geprägt, die unter anderem auf dem Ausbau der Verkehrsstruktur sowie privaten Investitionen gründen. Die Potenziale der kulturellen und baulichen Vielfalt konnten umfangreich genutzt werden. So sind klimagerechte, vielfältige Nachbarschaften zum Wohnen und Arbeiten entstanden. Die überhitzte Entwicklung der Mieten konnte durch gezielte Maßnahmen entspannt werden.“

Die vorliegende Planung trägt durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer bedeutenden privatwirtschaftlichen Investition zur Stärkung und Zukunftssicherung eines Produktionsstandorts eines international tätigen Unternehmens zur Erreichung der Ziele für 2030 bei.

II.2.6.2 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm

Berlin hat sich das Ziel gesetzt bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden und bis 2030 die CO₂ Emissionen um 70 % zu reduzieren. Zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030). Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus überwiesen.

Mit der Fortschreibung des BEK 2030 für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt.

Um die Ziele zu erreichen, werden im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm zahlreiche Maßnahmen vorgesehen. Für die vorliegende Planung insbesondere relevant sind die Maßnahmen:

G-5: Klimaschutzrelevante Bauleitplanung

- Die klimaschutzrelevanten Regelungsmöglichkeiten sollen in Bebauungsplanverfahren konsequent Anwendung finden. Dazu gehören insbesondere die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Erhalt der Bausubstanz, der Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien, etwaige Verpflichtungen zu klimaneutralen Energie- und Mobilitätsformen, das auf Versickerung fokussierte Regenwassermanagement und der Vorrang von Mitigations- vor Adaptionsmaßnahmen.

G-23: Nachhaltiges Bauen und Sanieren

- Es wird die Notwendigkeit klimaangepassten Bauens betont. Dazu beitragen können insbesondere Konzepte der Flächensuffizienz, eine planvolle Nachverdichtung, der Erhalt von Bausubstanz oder die Verwendung klimaneutraler bzw. klimaschonender Baumaterialien, wie bspw. Holz oder Recyclingbeton.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Energie- und Klimaschutzprogrammes inhaltlich Rechnung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung auf bereits erschlossener und überwiegend versiegelter Fläche, die über Anbindungen zum ÖPNV-Angebot verfügt. Darüber hinaus findet das Solargesetz Berlin im Planvollzug Anwendung, sodass mit der Errichtung entsprechender Anlagen zu rechnen ist. Ebenso sind die Vorschriften des EEG 2023 und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Planvollzug von Bedeutung.

II.2.6.3 Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm 2030

Damit Stadtentwicklung auch Grünentwicklung ist, hat der Berliner Senat die Charta für das Berliner Stadtgrün erarbeitet und am 16.06.2020 beschlossen. Sie formuliert in der Planung zu berücksichtigende Ziele, Aufgaben und Maßnahmen, um das Stadtgrün auch in einem wachsenden Berlin zu schützen, zu stärken und weiterzuentwickeln.

Zu diesen Zielen trägt der Bebauungsplan durch die Berücksichtigung des Ziel-Biotopflächenfaktors aus dem Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ bei, aus dem sich trotz der gewerblich-industriellen Nutzung eine umzusetzende Mindestbegrünung ergibt. Die Umsetzung des BFF ist über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

II.2.6.4 Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030

Am 25. August 2020 hat der Senat den überarbeiteten Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 beschlossen. Mit dem Senatsbeschluss bindet der KEP als behördenverbindliches Planwerk die Verwaltungen des Landes und der Bezirke in ihren Planungen.

Eine Relevanz für die vorliegende gewerbliche Planung ergibt sich hieraus nicht.

II.2.6.5 Nahverkehrsplan Berlin

Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossen.

Das Land Berlin ist als „Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr“ dafür verantwortlich, im Rahmen der Daseinsvorsorge ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn sicherzustellen. Das Mobilitätsgesetz Berlin regelt in § 16 Abs. 6, dass der vom StEP MoVe gesetzte Rahmen durch den Nahverkehrsplan konkretisiert und ausgefüllt werden muss. Der in § 29 des Mobilitätsgesetzes beschriebene Nahverkehrsplan stellt insbesondere die Anforderungen an Umfang und Qualität des Verkehrsangebotes dar. Darüber hinaus enthält der Nahverkehrsplan Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge, die dazu beitragen sollen, den ÖPNV in Berlin noch attraktiver zu gestalten. Dies ist notwendig, um seinen Anteil am Gesamtverkehr weiter zu erhöhen und somit im Sinne des Mobilitätsgesetzes die Stadt vom Pkw-Verkehr zu entlasten.

Im Umfeld des Plangebietes ist eine 4,2 km lange Neubaumaßnahme der Straßenbahnstrecke Turmstraße – Jungfernheide der Tramlinie M10 mit vordringlicher Priorität geplant. Mit der Verlängerung der Straßenbahn wird ein Stadtteil abseits des bestehenden S- und U-Bahn-Netzes mit einem Schienenverkehrsmittel erschlossen.¹¹ Der Ausbau soll bis 2032 erfolgen.¹² Besondere Anforderungen an die vorliegende Planung ergeben sich daraus nicht.

II.2.6.6 Radverkehrsplan Berlin

Der Radverkehrsplan wurde vom Berliner Senat beschlossen und trat im Dezember 2021 als Rechtsverordnung in Kraft. Er konkretisiert den Stadtentwicklungsplan „Mobilität und Verkehr“ im Sinne des Radverkehrs und präzisiert die radverkehrsrelevanten Vorgaben aus dem Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE). Er soll das übergeordnete Ziel der Berliner Stadt- und Verkehrsentwicklung unterstützen und die Verkehrswende in der wachsenden Stadt vorantreiben. Maßgebliches Werkzeug des Radverkehrsplans ist die Ausweisung eines Radverkehrsnetzes für Berlin, welches bis 2030 realisiert werden soll.

¹¹ SenMVKU, Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023, Anlage 3-ÖPNV-Bedarfsplan S. 23, abgerufen am 14.01.2025.

¹² SenMVKU, Straßenbahnneubaustrecke Warschauer Straße-Hermannstraße (M10-Verlängerung), abgerufen am 14.01.2025, ergänzt durch Informationen aus der Stellungnahme der Wirtschaftsförderung des BA Mitte vom 12.06.2026.

Die Wiebestraße ist Teil des Ergänzungsnetzes, die Sickingenstraße ist Teil des Radvorrangnetzes des Berliner Radverkehrsnetzes¹³. Besondere Anforderungen an die vorliegende Planung ergeben sich daraus nicht.

II.2.6.7 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan

Die Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen sollen dazu beitragen, die maßgeblich durch Verkehr erzeugte Lärmbelastung zu reduzieren. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 stellte die Stadt Berlin erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Belastungssituation vor. Durch die Lärmaktionspläne 2013-2018 und 2019-2023 wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben. Am 02.09.2025 hat der Senat die erneute Fortschreibung des Berliner Lärmaktionsplans verabschiedet.

Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die Stadt für alle lebenswerter zu gestalten.

Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ sind große Lärmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Die 2019 erstmalig vorgestellte neue Gebietskategorie der Ruhe- und Erholungsräume wurde mit dieser Fortschreibung weiterentwickelt.

Das Plangebiet zählt nicht zu den in der Anlage 5 zum Lärmaktionsplan benannten, meistbewerteten Lärmorten (TOP 51)¹⁴.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) stellt entlang der Sickingenstraße Pegelwerte zwischen 65 und 74 dB(A) und entlang der Wiebestraße Pegelwerte zwischen 65 und größer 75 dB(A) dar¹⁵. Die Strategische Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) stellt entlang der Sickingenstraße Pegelwerte zwischen 60 und 69 und entlang der Wiebestraße Pegelwerte zwischen 60 und größer 70 dB(A) dar.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu ermöglichen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie

¹³ Geoportal Berlin, Karte „Radverkehrsnetz“, abgerufen am 22.04.2025.

¹⁴ SenMVKU, Berlin wird leiser – Stellungnahmen zu den meistbewerteten Lärmorten (TOP 51), abgerufen im April 2026.

¹⁵ Geoportal Berlin, Karte „Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltatlas)“, abgerufen im April 2026

Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Dieser wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Der Leitfaden stellt die mögliche Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt rechtliche Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den Belangen der Lärmaktionsplanung Rechnung. Im Verfahrensverlauf wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Eine Festsetzung zum Lärmschutz wurde in den Plan aufgenommen, die der Vermeidung lärmbedingter Konflikte dient.

II.2.6.8 Luftreinhalteplanung

Am 2. September 2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Gleichzeitig wurde auch die 4. Fortschreibung des Lärmaktionsplans beschlossen. Hierdurch wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit erfüllt werden können. Mit dem neuen Luftreinhalteplan reagiert Berlin auf eine erfreuliche Entwicklung: Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören auch Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere die Umweltzone und Tempo 30 sowie die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, die Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten. Darüber hinaus sollen unter anderem der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden.

Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung sollen ausreichende Austauschbedingungen zur Verdünnung von Luftschadstoffen in der Abwägung berücksichtigt werden. Durch Beachtung des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ soll Verkehr und damit auch Emissionen vermieden werden.

Für das Plangebiet ist ausgehend vom angrenzenden Straßenraum eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen (PM 10 und NO₂) verzeichnet.

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 zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Grenzwerte.

II.2.6.9 Besonderes Städtebaurecht und Städtebauförderung

Der Bezirk Mitte hat verschiedene Gebiete durch Verordnung als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB oder als Erhaltungsgebiete gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 (Gestaltungsschutzgebiete) bzw. § 172 Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzgebiete) festgesetzt ¹⁶. Das vorliegende Plangebiet sowie das weitere zugehörige Betriebsgelände der Siemens Energy werden hiervon nicht erfasst.

Der Bezirk Mitte hat das Städtebaufördergebiet „Tiergarten-Nordring/Heidestraße“ des Bundes-Länder-Programms „Nachhaltige Erneuerung“, als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB festgelegt. Das Plangebiet wird hiervon erfasst. Flächen des Plangebietes waren Gegenstand des Stadtumbauprojektes der Beräumung des Sickingenplatzes zum Zweck des Grundstückstauschs mit Grundstücksflächen an der Berlichingenstraße. Hierdurch konnte an der Berlichingenstraße ein Jugendhaus mit Angeboten für Kinder und Jugendliche errichtet werden. Dieses Projekt wurde abgeschlossen. Für die Flächen des ehemaligen Sickingenplatzes erfolgte in diesem Zuge eine städtebauliche Nutzungsentscheidung zu Gunsten der Erweiterung des bestehenden Produktionsstandortes der Siemens Energy.

Das Plangebiet wird durch die Gebietskulissen der Städtebauförderungsprogramme „Sozialer Zusammenhalt“, „Gebietskulisse Beusselstraße“ bzw. „Quartiersmanagementgebiet Moabit West/Beusselstraße“ gem. § 171e BauGB erfasst ¹⁷. Unmittelbare Handlungserfordernisse für die vorliegende Planung ergeben sich daraus nicht.

Das Plangebiet und seine Nutzungsart ist nicht Bestandteil der Gebietskulissen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere“¹⁸.

II.2.6.10 Hochhausleitbild

Entsprechend der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dies kann unter anderem dadurch erfolgen, dass die vertikale Stadtentwicklung gestärkt wird. Hochhäuser können einen Beitrag dazu leisten, der Nachfrage nach qualifizierten Räumen z.B. für gewerbliche Nutzungen zu begegnen, ohne Grund und Boden in übermäßigem Maß in Anspruch zu nehmen.

¹⁶ Geoportal Berlin, Karten „Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB“ und „Sanierungsgebiete (umfassendes Verfahren)“, „Sanierungsgebiete (vereinfachtes Verfahren)“, abgerufen am 04.05.2025.

¹⁷ Geoportal Berlin, Karten „Aktuelle Quartiersmanagementgebiete (Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement)“, „Aktuelle Gebiete Sozialer Zusammenhalt (Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement)“, „Aktionsraum Quartiersmanagementgebiete (Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement)“ abgerufen am 04.05.2025.

¹⁸ Geoportal Berlin, Karten „Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere“, abgerufen am 04.05.2025.

Um hierbei die Errichtung und Entwicklung von Hochhausprojekten städtebaulich besser steuern zu können, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin ein in der Bebauungsplanung zu berücksichtigendes Hochhausleitbild für Berlin erarbeitet, welches am 25.02.2020 beschlossen wurde.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat das Hochhausleitbild in den Jahren 2024-2025 evaluiert. Im Ergebnis der Evaluation enthält das Neue Hochhausleitbild für Berlin 2025 einige Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen zum Hochhausleitbild 2020. Insbesondere wird der Planungsprozess für Hochhausentwicklungen gestrafft und der Bau von Wohnhochhäusern vereinfacht. Es soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarktes und den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft ermöglichen. Ziel ist es, Hochhäuser als Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung zu verankern, die mit hoher städtebaulicher Qualität und innovativen Nutzungskonzepten Mehrwerte für das Umfeld und die Allgemeinheit generieren. Mit dem Beschluss des Hochhausleitbildes hat es den Status eines zu berücksichtigenden Belanges i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Der Plan sieht die Errichtung eines Hochpunktes mit einer zulässigen Höhe von ca. 70 m vor. Auf der Basis von zehn Planungsgrundsätzen werden in der planerischen Abwägung zu berücksichtigende Anforderungen an Hochhausvorhaben in Berlin definiert, die in der Bearbeitung des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt wurden:

- Qualität: Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.

Zur Sicherung der hohen städtebaulichen und architektonischen Entwurfsqualität wurde ein 2-stufiges konkurrierendes Auswahlverfahren durchgeführt, in dem 8 unterschiedliche namhafte Architekturbüros aufgefordert wurden, Entwürfe zu bearbeiten. In einer Vorauswahl wurde nach einer intensiven Diskussion entschieden, dass 4 Büros ihre Entwürfe detaillieren. Daraus wurde dann ein herausragender Entwurf prämiert (Architekturbüro Max Dudler). 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.

- Kompensation: Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren. Die Auswirkungen des geplanten Standortes wurden umfassend untersucht. Wesentliche nachteilige Auswirkungen liegen nicht vor.
- Mehrwert: Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit zeugen.

Das Hochhaus dient einem am Ort produzierenden Betrieb und soll maximal 2.000 Arbeitsplätze (Shared-Desk-System) aufnehmen. Es ist Teil des industriellen Rückgrats Berlins. Inmitten der Berliner Innenstadt sichert es die grundlegenden Anforderungen an die „Stadt der kurzen Wege“ und ist daher verkehrs- und somit auch emissionsvermeidend.

- Partizipation: Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.

Das Ergebnis des Auswahlverfahrens ist öffentlich zugänglich und wurde in einer Öffentlichkeitsveranstaltung in der unmittelbar benachbarten Classic Remise Berlin am 01.09.2025 präsentiert.

- Wettbewerb: Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Ein konkurrierendes Auswahlverfahren unter breiter Einbeziehung von Behörden und Fachämtern hat stattgefunden.

- Bebauungsplan: Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.

Ein Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt. Die im Vorfeld getroffene Entscheidung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als „Angebotsbebauungsplan“ erfolgte in erster Linie aus zeitlichen Gesichtspunkten. Ziel der Aufstellung war, möglichst schnell Baurecht für das von Siemens Energy beabsichtigte 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.

- Nachhaltigkeit: Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.

Der Bebauungsplan trägt dem mit seinen Festsetzungen Rechnung. Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes, dass sich an den Nachhaltigkeitskriterien gängiger Zertifizierungsstellen orientiert. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird für erforderlich erachtet.

- Multifunktionalität: Hochhäuser über 60m sind multifunktional zu nutzen.

Funktionsgemäß soll das geplante Gebäude ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen. Allerdings sollen im Gebäude selbst unterschiedliche Nutzungen (Gastronomie, Büros, Forschung) stattfinden. Zudem stehen die Nutzung des Plangebiets sowie die gewerblich industriellen Nutzungen einer Wohnnutzung im Hochhaus entgegen. Anderen möglichen Nutzungen, die eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit beinhalten würden (soziale,

kulturelle, gesundheitliche Einrichtungen o.ä.) stehen betriebsbedingte Hindernisse und Sicherheitsbedenken entgegen.

- Offenes Erdgeschoss: Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
- Offenes Dachgeschoss: Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Angesichts des Nutzungszwecks ist eine öffentliche Nutzung von Dach- oder Erdgeschoss, anders als etwa bei einem Wohn- oder Hotelhochhaus, nicht ohne weiteres möglich (z.B. im Hinblick auf Sicherheitserfordernisse bei der Erforschung und Entwicklung hochkomplexer Industrieerzeugnisse einschließlich der dazugehörigen Büro- und Verwaltungstätigkeiten, notwendige Einlasskontrollen usw.). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich jedoch im städtebaulichen Vertrag, das im Erdgeschoss geplante Café zu bestimmten Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

II.2.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Bereichsentwicklungsplan wurde am 18.11.2004 samt Dissensplan von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen. Die BEP ist in der verbindlichen Bauleitplanung nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Die BEP 2004 Mitte folgt sechs Leitbildthesen:

- Städtebauliche und soziale Maßnahmen zur Sicherung des Wohnstandortes Mitte
- Integration und Verflechtung der haupt- und gesamtstädtischen Nutzungsareale
- Abbau infrastruktureller und sozialstruktureller Mängel und Konflikte
- Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen und gewerblich produktiver Bestandsstrukturen
- Sicherung, Verbesserung und Entwicklung der naturräumlichen Strukturen und Ressourcen sowie Beseitigung von Umweltbelastungen
- Gezielte Bevorzugung des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs

Der Bereichsentwicklungsplan aus dem Jahr 2004 stellt innerhalb des vorliegenden Plangebietes für den ehemaligen Sickingenplatz eine Grünfläche mit dem Symbol „Spielplatz“ und für den restlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet dar. Die angrenzenden Straßen Sickingenstraße und Wiebestraße werden als sonstige Straße verzeichnet.

Die BEP wird durch sektorale Fachpläne ergänzt. Im „Fachplan Grün- und Freiflächen“ wird das Plangebiet von keinen Darstellungen erfasst. In der „Bestandskarte Infrastruktur“ wird die Fläche des ehemaligen Sickingenplatzes von der nachrichtlichen Darstellung „Spielplatz“ erfasst. Diese

nachrichtliche Darstellung ist seit der Überplanung des Sickingenplatzes durch den Bebauungsplan II-27-1 überholt. Die vorliegende Planung erfasst keine Nutzungsart, die die Konzeption des Fachplans „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Mitte von Berlin“ tangiert. Das vorliegende Plangebiet wird nicht von Darstellungen für Wohnbaupotenziale in der „Wohnbaupotenzialstudie für Berlin Mitte“ erfasst.

II.2.8 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.8.1 Bezirksregionenprofil Moabit West

Die Bezirksregion (BZR) Moabit West gliedert sich in die sechs Planungsräume Huttenkiez, Beusselkiez, Emdener Straße, Bremer Straße, Zwinglistraße und Elberfelder Straße. Hier leben rund 46.000 Menschen.

Die BZR ist stadtstrukturell ein innerstädtischer Durchgangsraum, der von zahlreichen stark befahrenen Verkehrsachsen durchschnitten wird. Als bedeutender innerstädtischer Industrie- und Gewerbestandort wird Moabit West zudem in hohem Maße von Lieferverkehr durchquert. Dies führt zu starken Umweltbelastungen, vor allem in Bezug auf Lärm- und Luftbelastungen.

Die Straße Alt-Moabit teilt die BZR in qualitativ unterschiedliche Wohnbereiche, was sich auch in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung widerspiegelt. Während der Kiez rund um die Elberfelder Straße im Durchschnitt älter, wohlhabender und z.B. durch Vorgärten und die Nähe zur Spree grüner ist, stellt sich vor allem der Huttenkiez anders dar. Hier ist die Situation der Bevölkerung oftmals prekär. Neben Gewerbe- und Industrieflächen gibt es in diesem Bereich nur zwei Wohnstraßen; im Vergleich zu den anderen Teilgebieten der Region fehlt ein „Kiezgefühl“. Grundsätzlich sind mit Ausnahme des Planungsraumes Elberfelder Straße hohe Armutsquoten bei Kindern und Jugendlichen zu verzeichnen. Gleichzeitig steigt u.a. der Bedarf an wohnortnahen Kita- und Schulplätzen. Auch in Moabit West nimmt, wie im gesamten Bezirk, die Sorge vor Verdrängung zu.

Es besteht grundsätzlich ein Bedarf an wohnortnahen Treffpunkten. In der Region gibt es nur wenige und mit Ausnahme der Spreeufer kaum zusammenhängende größere wohnortnahe Grünbereiche, wobei sich die Situation im östlichen Teil der BZR schlechter darstellt. Entsprechend hoch ist der Nutzungsdruck auf die vorhandenen Flächen.¹⁹

Die Überplanung des ehemaligen Sickingenplatzes durch den Bebauungsplan II-27-1 diente einem Grundstückstausch mit Flächen an der Berlichingenstraße. Durch diesen Grundstückstausch

¹⁹ Bezirksamt Mitte von Berlin, Bezirksregionenprofil 2021, Moabit West, Teil 1, BA-Beschluss Nr. 14 vom 14.12.2021

konnten die Flächen an der Berlichingenstraße einer Jugendeinrichtung mit umfangreichen Freiflächen zur Verfügung gestellt und die wohnortnahe Versorgung an geeigneterer Stelle gestärkt werden.

Durch den vorbenannten Grundstückstausch i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans II-27-1 wurde bereits in der Vergangenheit eine städtebauliche Standortentscheidung zugunsten einer gewerblich-industriellen Nutzung im Bereich des ehemaligen Sickingenplatzes getroffen und planungsrechtlich gesichert. Die weiteren Flächenbereiche im Plangebiet sind ebenfalls bereits planungsrechtlich durch Bebauungspläne einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt worden. Dies soll beibehalten werden.

II.2.8.2 Soziales Infrastrukturkonzept²⁰

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) 2020/21 wurde am 26.04.2022 durch das Bezirksamt Mitte von Berlin beschlossen. Es schreibt das Soziale Infrastrukturkonzept von 2016 fort. Reagiert wird damit auf das Bevölkerungswachstum auf städtischer und bezirklicher Ebene sowie den demographischen Wandel. Übergeordnetes Ziel ist es, das Angebot an grüner und sozialer Infrastruktur entlang der sich verändernden Bedarfe zu entwickeln. Das SIKo soll steuernd auf diesen Prozess einwirken. Das Konzept stellt auf der kleinräumigen Ebene von Bezirksregionen und Prognoseräumen die demographische Entwicklung sowie die Wohnungsbauentwicklung dar, analysiert den Bestand und die Entwicklung der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und Wohnumfeld bezogenen grünen Infrastruktur und zeigt die Handlungsbedarfe und deren Priorisierung auf. Untersuchungsgegenstand sind dabei öffentliche Grund- und Oberschulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen.

Das Plangebiet wird nicht von Darstellungen für Potenzialflächen erfasst.

Durch die Aufstellung der zuvor rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit eine städtebauliche Standortentscheidung zugunsten einer gewerblich-industriellen Nutzung getroffen, die beibehalten werden soll.

II.2.8.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 wurde am 06.04.2021 durch das Bezirksamt und am 17.06.2021 durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein übergeordnetes Entwicklungskonzept für den Bezirk Mitte von Berlin dar, dessen Ziel die Weiterentwicklung der gesamtbezirklichen Einzelhandelsstruktur und insbesondere die regelmäßige Überprüfung und Neuausrichtung des Zentren- und

²⁰ Stern, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/21, Fortschreibung für den Bezirk Mitte von Berlin, 15.03.2022

Standortgefüges ist. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept konkretisiert im Wesentlichen die Zielsetzungen und Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030, grenzt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich ab und benennt bezirkliche Nahversorgungszentren. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet als politisch gestützter Fachbeitrag für den Stadtentwicklungsprozess eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung.

Die fachlichen Zielstellungen sind:

- Sicherstellung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur,
- Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung,
- Stabilisierung der bestehenden Stadtzentren,
- Schaffung einer Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerische Steuerungsprozesse,
- Konkretisierung der landesplanerischen Rahmensetzungen.

Im Ergebnis ist im Jahr 2021 festgestellt worden, dass die Nahversorgungssituation im Bezirk Mitte, also die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften und Drogerien, sehr gut ist. Hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur verfügt der Bezirk Mitte über eine gute und solide Ausgangsbasis für eine Stärkung und Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche. Zukünftig können die weitere Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Kombination mit einer attraktiven Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Gastronomie sowie Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten sowie eine offensive Vermarktung die Einzelhandelszentren des Bezirks Mitte stärken und sichern. Die konkrete und individuelle Umsetzung solcher Maßnahmen kann mit und durch lokale Akteurinnen und Akteure z. B. im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEKs), Geschäftsstraßenkonzepten oder lokalen Netzwerken vor Ort in den jeweiligen Einkaufslagen angegangen, konkretisiert und weiterverfolgt werden.

Die vorliegende Planung erfasst keine Nutzungsart, die die Konzeption des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes tangiert.

II.2.8.4 Wirtschaftsflächenkonzept (Mitte)

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin hat das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept am 17.10.2024 als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept bildet damit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und die Steuerung von Ansiedlungen und Betriebserweiterungen.

Die Konkurrenz verschiedener Nutzungen um verfügbare Flächen in der wachsenden Stadt Berlin ist groß, insbesondere im stark verdichteten Bezirk Mitte. Neben Grundstücken für den Wohnungsbau und neue Infrastrukturen bedarf es auch geeigneter Flächen für gewerbliche Nutzungen in

der inneren Stadt. Vor allem Handwerksunternehmen, kleine produzierende Betriebe, aber auch die Kunst- und Kreativwirtschaft, sind stark von Verdrängungsprozessen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten betroffen.

Vor diesem Hintergrund hat der Bezirk Mitte erstmals ein bezirkliches Wirtschaftsflächenkonzept als Grundlage für eine Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung erarbeiten lassen. Das Konzept konkretisiert die Ziele des gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft und formuliert Entwicklungsvorstellungen zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte. Für die verschiedenen Gewerbeflächen werden zudem jeweils Entwicklungspotenziale benannt und darauf aufbauende standortbezogene Strategien, Handlungsfelder und Maßnahmen formuliert.

Das Wirtschaftsflächenkonzept zeigt im Ergebnis geeignete Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung der gesamtstädtischen und bezirklichen Ziele für die angestrebte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen auf. Als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung ergänzt es bestehende Konzepte, wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) oder das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo).

Das Wirtschaftsflächenkonzept Mitte stellt in den Analysekarten das Plangebiet und die hiermit zusammenhängenden Betriebsflächen der Siemens Energy entsprechend der aktuellen tatsächlichen Flächennutzung als „Produzierendes Gewerbe“ dar. Aus den weiteren Analysekarten ergibt sich die Zielsetzung der Bestandspflege für die vorgenannten Flächen.

Die vorliegende Planung dient der bedarfsorientierten Weiterentwicklung eines bestehenden produzierenden Betriebs am vorhandenen Standort. Die Planung steht entsprechend mit den Zielsetzungen des Wirtschaftsflächenkonzeptes Mitte in Einklang.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Festgesetzte Bebauungspläne und Baunutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Festsetzungen des Bebauungsplans II-B1 in Kombination mit Festsetzungen des Bebauungsplans II-27 sowie des Bebauungsplans II-27-1.

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan II-B1, rechtsverbindlich seit dem 20.03.1987, als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans II-27, rechtsverbindlich seit dem 26.06.1964. Für das Plangebiet setzt dieser eine Grundflächenzahl von 0,7, eine Baumassenzahl von 9,0 und eine offene Bauweise fest. Es würde demnach die Baunutzungsverordnung von 1962 gelten. Allerdings stellt der Bebauungsplan II-A, festgesetzt am 09.07.1971 eine Reihe von Bebauungsplänen, die vor 1968 festgesetzt worden sind, darunter auch den Bebauungsplan II-27, hinsichtlich der

- Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung
- der Baugrenzen und Baulinien sowie der förmlich festgesetzten Fluchtlinien
- der Bautiefen
- der Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und
- der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

auf die Vorschriften der BauNVO 1968 um.

Der Bebauungsplan II-27-1, rechtsverbindlich seit dem 16.06.2009 setzt für eine Teilfläche im Nordwesten des aktuellen Geltungsbereichs ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Das Maß der Nutzung ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen entlang der Straßenbegrenzungslinien am Rand der nördlichen und westlichen Grundstücksflächen.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

An das vorliegende Plangebiet grenzt nördlich und westlich der Bebauungsplan II-B1 an. Östlich und südlich schließt der Bebauungsplan II-B1 in Kombination mit Festsetzungen des Bebauungsplans II-27 an das Plangebiet an.

II.2.11 Berliner Klimaanpassungsgesetz

Das Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) ist am 21. November 2025 in Kraft getreten. Es legt den Rahmen und die Zielsetzungen für eine ambitionierte Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Land Berlin. Das Gesetz priorisiert den Schutz der Berliner Bevölkerung, das Bewahren städtischer Infrastrukturen und der Stadtnatur sowie die Sicherung von Bildungs- und Sozialeinrichtungen, der Wirtschaft und weiterer lebenswichtiger Bereiche vor den Auswirkungen des Klimawandels. Zur Minimierung und Abmilderung von Schäden werden vielfältige Maßnahmen adressiert, darunter Kühlung, der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen sowie Maßnahmen des Regenwassermanagements.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen und zur Erreichung der festgelegten Ziele legt das Berliner Klimaanpassungsgesetz zentrale Instrumente fest. Es verpflichtet zur Erarbeitung einer Klimarisikanalyse, einer vorsorgenden Klimaanpassungsstrategie und eines Klimaanpassungsprogramms.

Das Gesetz greift damit die programmatischen Aufgaben des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG) auf und erweitert diese unter anderem um die Ausweisung von Hitzevierteln zur Priorisierung von Maßnahmen sowie um Vorgaben für den Erhalt und Ausbau des Berliner Stadtgrüns. Hierzu zählen neben der Neupflanzung von Straßenbäumen beispielsweise die Anpassung der Berliner Baumschutzverordnung und die Kooperation mit Bürgerinnen und Bürgern zur Pflege von Baumscheiben (§ 7 KAnGBln).

In der Hot-Spot-Karte der Klimarisikooanalyse Berlin ist das Plangebiet Teil einer Fläche, die durch eine hohe Hitzebelastung am Tag, eine hohe Wärmebelastung in der Nacht und einer erhöhten Gefährdung durch Überflutung bei Starkregen unterliegt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die verbindlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags werden die Ziele auf den privaten Grundstücksflächen durch eine Verringerung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem vormaligen Planungsrecht, eine erstmalige Umsetzung des Biotopflächenfaktors von 0,3 aus dem Landschaftsplan II-L-10 einschließlich von Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität berücksichtigt. Ein Regenentwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis liegt vor und zeigt, dass eine Regenwasserbewirtschaftung vor Ort möglich ist.

II.2.12 Landschaftsplan

Landschaftspläne sind ein Instrument der Landschaftsplanung. Sofern dies erforderlich ist, passen sie die Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich des Artenschutzprogramms den näheren örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen an.

Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ (GVBl. vom 12.04.1997, S. 266) erfasst. Für Teile des Plangebiets (Geltungsbereich abzüglich des ehem. Sickingenplatz) ist durch den Landschaftsplan ein Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 festgesetzt. Da die Fläche des ehemaligen Sickingenplatzes zum Zeitpunkt der Festsetzung des Landschaftsplans als Grünfläche festgesetzt war, wurde dort auf die Festsetzung eines Biotopflächenfaktors verzichtet. Dieser Bereich wurde zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan II- 27-1 überplant und hierdurch rechtsverbindlich als Industriegebiet festgesetzt. Hier gilt aktuell kein Biotopflächenfaktor.

Die Einhaltung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 kann auf unterschiedliche Weise (auch in Kombination) z.B. durch unversiegelte Flächen oder Begrünungsmaßnahmen erreicht werden. Die Absicherung der Maßnahmen kann gleichermaßen über textliche Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen erfolgen. Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Maßnahmenabsicherung zur Sicherstellung eines BFF von 0,3 im Plangebiet über einen städtebaulichen Vertrag. Dies gilt für die Fläche des gesamten Geltungsbereiches, also auch für die Fläche des ehemaligen Sickingenplatzes, für die im Landschaftsplan kein BFF festgelegt ist.

II.2.13 Planfeststellungen

Im Umfeld des Plangebietes ist eine 4,2 km lange Neubaumaßnahme der Straßenbahnstrecke Turmstraße – Jungfernheide der Tramlinie M10 geplant. Mit der Verlängerung der Straßenbahn geht ein Planfeststellungsverfahren (IV E 15, Bekanntmachung vom 11.01.2021, ABl. Nr. 3/22.01.2021, S. 148) einher. Das Plangebiet ist davon unmittelbar nicht betroffen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Das Gelände ist seit langem ein bedeutender Industriestandort, ehemals genutzt von den Unternehmen AEG, Telefunken und Ludwig Loewe. Von dieser Vergangenheit zeugen Industriedenkmale auf den angrenzenden Grundstücksteilen sowie in der weiteren Nachbarschaft.

Das Plangebiet wurde viele Jahre als firmenbezogener Parkplatz genutzt, zunächst noch ohne den als Grünfläche angelegten Sickingenplatz, später dann, ab Mitte der 2000er Jahre vollständig. Nach Aufgabe dieser Nutzung werden die Flächen im Plangebiet als Lagerplatz genutzt. Öffentlich zugänglich sind die Flächen im Plangebiet nicht.

Aufgrund des dringenden Bedarfs der Grundstückseigentümerin am bestehenden Produktionsstandort einen Neubau mit Kapazität für ca. 2.000 Arbeitsplätze zu errichten, soll diese zum Zeitpunkt der Planaufstellung untergenutzte Fläche im Sinne des flächensparenden Bauens einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der bestehenden Produktion am Standort ist die Flächenverfügbarkeit begrenzt.

III.1.1 Städtebaulich-hochbauliche Fachwerkstatt (konkurrierendes Auswahlverfahren)

Die Siemens Energy führte aus eigenem Bestreben in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und in Übereinstimmung mit den in der planerischen Abwägung zu berücksichtigenden Anforderungen des Hochhausleitbildes ein konkurrierendes städtebaulich-architektonisches Auswahlverfahren mit acht ausgewählten Architekturbüros durch. In einem zweistufigen Wettbewerb setzte sich die Fachjury aus jeweils einer Vertretung von Bezirk und Senat, zwei Vertretungen von Siemens Energy und drei Fachpreisrichter*innen zusammen.

Im 1. Fachwerkstatttermin wurden aus dem acht Büros umfassenden Teilnehmerfeld vier Büros für eine weitere Bearbeitung der Entwürfe ausgewählt wurden. Diese hatten in einer 2. Fachwerkstatt die Möglichkeit, der Jury ihre weiterbearbeiteten Entwürfe zu präsentieren. Nach einer intensiven Diskussion der Stärken und Schwächen der Entwürfe hat die Jury eine Entscheidung zugunsten des Entwurfes des Architekturbüros Max Dudler getroffen.

Das Büro hat seinen Entwurf nach der Juryentscheidung überarbeitet und vertieft und bildet somit die inhaltliche Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Die von Siemens Energy geplante Bebauung bildet ein städtebauliches Ensemble, das Innovation und Offenheit auf einem historischen Standort räumlich erlebbar machen soll. Zentrales Element des Entwurfs ist die markante Dreiteilung des Bauvolumens in drei vertikale Hochpunkte, die durch einen gemeinsamen Sockel verbunden sind. Diese gestaffelten Türme – mit unterschiedlicher Höhe und Funktion – erzeugen eine kraftvolle Silhouette, die den Campus weithin sichtbar markiert.

Die Setzung der drei Hochpunkte folgt einer sorgfältigen städtebaulichen Choreografie: Der hohe Turm (OK=102,70m über NHN) positioniert sich präzise am „neuen Sickingenplatz“ und markiert damit die Hauptadresse der geplanten Neubebauung, der eine grundstücksbezogene Freifläche vorgelagert ist.

Die beiden seitlichen Türme rhythmisieren die Straßenkante bzw. die Werkseite und vermitteln in Maßstab und Höhenentwicklung zum Umfeld. Der Entwurf reagiert auf die heterogene Struktur des Quartiers, indem er klare Kanten formuliert, Sichtachsen freihält und dabei eine dialogische Beziehung zur Classic Remise, zur Turbinenhalle und zum Parkhaus herstellt. Das Ensemble der drei Türme wird so zum Bindeglied zwischen Stadt und Werk.²¹

Durch die Dreiteilung des Gebäudes können für unterschiedliche Funktionen eigene Zugänge, sowohl stadtseitig als auch werkseitig, realisiert werden. Die drei seitlichen Türme können durch die Lobby (die mehrgeschossig errichtet werden könnte) funktional miteinander verbunden werden. Damit besteht sowohl die Möglichkeit eines gemeinsamen Gebäudes als auch die Möglichkeit der eigenständigen Entwicklung und Separierung.

Die von Siemens Energy formulierten eigenen Ziele, deren Umsetzung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen, lassen sich wie folgt umschreiben:

Der Neubau soll ein bauliches Zeichen mit einer Adresse für die Transformation der Energiewirtschaft setzen. Unter Erhaltung eines Höchstmaßes an Flexibilität soll der Komplex diverse funktionale Bereiche umfassen, die im Folgenden erläutert werden:

- Am Standort werden Kundinnen, Kunden und Gäste aus Politik und Wirtschaft sowie aus verschiedensten Kulturkreisen erwartet. Das Gebäude soll dies angemessen unterstützen.
- Das Gebäude soll die Motivation der Beschäftigten, die hier arbeiten, ebenso stärken wie deren Identifikation mit dem Unternehmen. Und dies gilt auch für Menschen, die noch gar keine Mitarbeitenden sind: Das Gebäude soll eine Strahlkraft entwickeln, die es ermöglicht, die klügsten Köpfe der Welt an den Standort zu holen. Hoch- und Höchstqualifizierte

²¹ Unter Verwendung der Erläuterungen zum Entwurf von Max Dudler

in Forschung, Wissenschaft und Innovation sollen sich hier wohlfühlen und Berlin anderen Optionen vorziehen.

- Für die Kundinnen und Kunden der Verfahrensgeberin soll dieser Ort die Ziele und Angebote der Siemens Energy erlebbar machen sowie das Vertrauen in die Produkte und Lösungen stärken. Dies soll durch den Bezug zur Historie am Standort Berlin, aber auch durch die Transparenz und Nähe zur Entwicklung und Fertigung erreicht werden.
- Das neue Gebäude soll etablierten Nachhaltigkeitsanforderungen entsprechen. Eine Errichtung analog zur Zertifizierung nach LEED-Platin wird daher angestrebt.
- Als neuer Teil des Werksgeländes soll das Gebäude eine selbstverständliche Einbindung in die Werkstrukturen erfahren und über die Erschließungsflächen auf dem Werksgelände für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen angebunden werden.

Der Neubau markiert einen entscheidenden Schritt in der Transformation des Standorts und der Nachbarschaft und eröffnet die Chance, das Gelände zu einem zentralen Impulsgeber für das gesamte Umfeld zu machen.²²

Das Nutzungskonzept soll flexibel auf alle zukünftigen Anforderungen eingehen können. Aus diesem Grund sollen alle möglichen Entwicklungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind, ermöglicht werden.

III.3 Gutachten/Untersuchungen

III.3.1 Entwässerungskonzept

Laut Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 15.11.2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen ist bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Entwässerung der Baugebiete als Teil der Erschließung zu berücksichtigen. Daher wurde die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts [PST GmbH, Werden, Juni 2026] beauftragt, um zu prüfen, ob unter den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-124 eine gesicherte Niederschlagsentsorgung des Plangebiets gewährleistet ist. Das Entwässerungskonzept hat unter Beachtung der erforderlichen Rahmenbedingungen (Baugrund, Versickerungseigenschaften, zu erwartende Niederschlagsmengen usw.) zwei Vorschläge für eine Lösung der Regenentwässerungsproblematik vorgelegt. Selbst unter der Worst-Case Betrachtung einer vollständigen Unterbauung des Baugrundstücks, die mittlerweile nicht mehr Gegenstand der Festsetzung ist, gelingt ein entsprechender Nachweis. Für die Regenentwässerung wurde regelkonform das fünfjährige Regenergeignis betrachtet. Bei der Ermittlung der abflusswirksamen Flächen wurde wegen der Zulässigkeit

²² Unter Verwendung von Textteilen aus der Aufgabenstellung zur städtebaulich-hochbaulichen Fachwerkstatt, Büro a:dks plus, Berlin, 2025

von Hochhäusern nicht nur die versiegelte Grundstücksfläche, sondern anteilig auch die gemäß Wettermodell am stärksten betroffene Fassadenseite berücksichtigt.

Das Konzept schlägt zwei unterschiedliche Bewirtschaftungsmodelle vor, deren Gemeinsamkeit eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch geeignete technische Einrichtungen auf dem Grundstück ist. Unter der Voraussetzung, dass entsprechende Grundstücksfreiflächen zur Verfügung stehen und die vorhandenen Altlasten saniert werden, wird eine Füllkörperrigole mit einem Volumen von ca. 430 m³ zur Bewältigung des anfallenden Regenwassers benötigt. Ein beispielhafter Flächennachweis auf der Grundlage des vorliegenden Stands der Projektplanung ist ebenfalls Gegenstand des Konzepts (vgl. Anhang 08.02 des Konzepts). Alternativ könnte, falls die Versickerung nicht möglich sein könnte, ein Rückhaltebecken (ggf. im Gebäude) mit einem Volumen von 480 m³ erforderlich sein, um einen genehmigungspflichtigen Abfluss in die Kanalisation von 1l/s zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind im Konzept Überflutungsnachweise für das hundertjährige Regenereignis enthalten.

Damit ist der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderliche grundsätzliche Nachweis erbracht und 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.

III.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen erarbeitet, die mit der Umsetzung der planerischen Ziele aus dem Bebauungsplan zu erwarten sind [Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 1-124, Ramboll Deutschland GmbH, Berlin, Juni 2026].

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

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Nutzungskonzept von Siemens Energy ergeben sich werktags prognostisch im Mittel rund 440 zusätzliche Kfz-Fahrten mit Bezug zum Plangebiet. Dabei liegt die angesetzte Anwesenheitsquote 10 % höher als die vorliegenden Erfahrungswerte von Siemens Energy. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Kfz-

Fahrten damit tatsächlich geringer ausfällt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits das zuvor geltende Planungsrecht eine gewerbliche Nutzung ermöglichte, die aufgrund der zuvor geltenden Ausweisung als Industriegebiet erheblich belästigende Betriebe (z.B. mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr tags und nachts) ermöglicht hätte. Diese sind in dem jetzt festgesetzten Gewerbegebiet zwar nicht prinzipiell unzulässig, aber gemäß dem Nutzungskonzept nicht vorgesehen, da es in erster Linie um Büronutzungen sowie um Forschungs- und Entwicklungszwecke geht.

Hinsichtlich der Belastung der angrenzenden Knotenpunkte ergibt sich aus der verkehrstechnischen Untersuchung (Kapitel 4.3.3), dass die beiden vorfahrtgeregelten Knotenpunkte Sickingenstraße / Wiebestraße sowie Hutfenstraße / Wiebestraße auch mit dem zusätzlichen erzeugten Verkehr eine ausreichende Verkehrsqualität aufweisen. Der Knotenpunkt Beusselstraße / Sickingenstraße – Siemensstraße ist zwar bereits im Bestand überlastet, d.h. die Kapazitätsgrenze ist mit der Folge überschritten, dass der Verkehr nicht in der gewünschten Weise fließt, sich in den Stoßzeiten Staus bilden, sich die Wartezeiten am Knotenpunkt verlängern usw. Eine relevante Verbesserung des Verkehrsablaufes an diesem Knotenpunkt ist auch mit Anpassungen am Signalprogramm nicht möglich.

Ein Verbesserungsbedarf besteht dabei schon im Bestand, erst recht bei weitergehender Ausnutzung des bereits vorhandenen Planrechts für Industrienutzungen. Zudem ist die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Vorhaben auf dem kritischen Strom der Sickingenstraße mit rund 10 Kfz/h sehr gering. Dieses Verkehrsaufkommen liegt im Bereich der täglichen und jährlichen Schwankungen der Kfz-Verkehrsmengen. Ein zusätzlicher Konflikt, der durch die vorliegende Planung erstmals begründet oder in relevanter Weise verstärkt wird, ist daher nicht gegeben.

Allerdings lässt sich außerhalb des Planverfahrens mit dem Ersatz der Buslinie durch die Straßenbahn das ÖPNV-Angebot am Standort verbessern. Dadurch können sich Verlagerungen zu Gunsten des ÖPNV und damit eine Reduzierung der Kfz-Fahrten ergeben.

Für den ruhenden Verkehr ergibt sich prognostisch eine maximale Nachfrage von bis zu 116 KFZ-Stellplätzen in der Spitzenstunde. Die Belegungszahlen des unmittelbar östlich des Plangebiets befindlichen Parkhauses der Siemens Energy zeigen, dass hierfür ausreichend freie Kapazitäten vorhanden sind.

Im Rahmen des Vorhabens sind gemäß Ausführungsvorschrift Stellplätze mindestens neun Kfz-Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie 123 Fahrradstellplätze, davon sieben für Sonderfahrräder, herzustellen. Das Angebot ist im unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Parkhaus abgedeckt. Die benötigten Kapazitäten werden dort gemäß der verkehrlichen Untersuchung bereits vorgehalten. Insbesondere die 200 Fahrradstellplätze im Erdgeschoss des Parkhauses wurden bereits im Hinblick auf die Erfordernisse aus dem Bebauungsplanverfahren eingerichtet.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt daher insgesamt zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung für den ÖPNV und den Kfz-Verkehr im Bestand insgesamt gegeben ist.

III.3.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen zu können [Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 1-124 „Turbinenwerk Nord“, BeSB, Berlin, März 2026].

Im schalltechnischen Gutachten werden auf der Basis der maßgeblichen Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien alle erforderlichen Geräuschemissionsprognosen durchgeführt, die eine Bewertung der mit der Planung einhergehenden Auswirkungen in Bezug auf Lärm ermöglichen. Darüber hinaus werden zur planerischen Konfliktbewältigung mögliche Lärmminderungsmaßnahmen dargestellt (vgl. auch Kapitel IV.6 Immissionsschutz).

Für eine Bewertung der mit der Planung einhergehenden Auswirkungen in Bezug auf Lärm sind im vorliegenden Fall insbesondere die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

1. Einwirkung von fremden gewerblichen Geräuschen auf das Plangebiet,
2. Einwirkung von Geräuschen infolge öffentlichen Verkehrs auf das Plangebiet,
3. erforderliche Fassaden-Bau-Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von den an den Planfassaden resultierenden Außenlärmpegeln,
4. Einwirkung von gewerblichen Geräuschen ausgehend vom Plangebiet auf die Nachbarschaft und
5. planbedingte Auswirkungen auf die Verkehrsgeräuschemissionen außerhalb des Plangebiets.

zu 1.: Einwirkung von fremden gewerblichen Geräuschen auf das Plangebiet

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-124 können prinzipiell Emissionen aus gewerblicher und industrieller Nutzung von benachbarten Grundstücken einwirken. Planungsrechtlich sind diese Bereiche entweder als „reines Arbeitsgebiet“ nach Baunutzungsplan 1958/60 (entsprechend einem Industriegebiet gemäß § 9 der heutigen BauNVO) oder als Industriegebiet nach BauNVO zu bewerten. Die Immissionen, die aus diesen Gebieten auf den Geltungsbereich einwirken, sind auf der Grundlage der TA Lärm zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm beziehen sich grundsätzlich auf Immissionsorte, welche 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums liegen. Aufenthaltsräume sind neben Wohnräumen u.a. auch Büroräume, Praxisräume und ähnliche Arbeitsräume.

Das Gutachten schlägt zur Vermeidung von Immissionskonflikten vor, ein Entstehen von Immissionsarten im Geltungsbereich durch die Ausbildung geschlossener Fassadenfronten (nicht offenbare Fenster) zu verhindern. Dem wird gefolgt und dies in dem Plan durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Damit kann den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet entsprochen werden. Ebenfalls kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass die umliegenden Produktionsstandorte durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden.

zu 2.: Einwirkung von Geräuschen infolge öffentlichen Verkehrs auf das Plangebiet

Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Sickingenstraße und die Wiebestraße. Weiterhin befindet sich weiter nördlich eine Bahntrasse, die für S-Bahn-, Regional- und Fern- sowie Güterverkehr genutzt wird. Von diesen Verkehrswegen gehen Straßen- und Schienenverkehrsemissionen aus, die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet werden. Hierfür wird die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 und die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau als Orientierungshilfe zu Grunde gelegt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmpegel betragen an den am stärksten betroffenen Fassadenbereichen entlang der Sickingenstraße bis zu 69 dB(A) zur Tageszeit bzw. bis zu 66 dB(A) zur Nachtzeit. Die Orientierungswerte in Höhe von tags/nachts 65/55 dB(A) werden hier somit am Tage um bis zu 4 dB und in der Nacht um bis zu 11 dB überschritten.

An der unmittelbar an der Wiebestraße gelegenen Planfassade ergeben sich rechnerisch zur Tageszeit noch etwas höhere Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A), zur Nachtzeit ergeben sich hier mit bis zu 65 dB(A) ähnliche Pegel wie an der Sickingenstraße. Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt hier somit am Tage um bis zu 7 dB und in der Nacht um bis zu 10 dB. Die rechnerischen Pegelwerte an der verkehrlich untergeordneten Wiebestraße überschätzen jedoch nach der fachlichen Beurteilung in dem eingeholten Schallgutachten die reale Verkehrslärmbelastung deutlich. So wurde zum einen in der Verkehrsuntersuchung für den Prognose-Nullfall (d.h. ohne Realisierung der Planung) ein vorgegebener DTVw²³ von 3500 Kfz/24h in Ansatz gebracht, was gegenüber der durch den Verkehrsgutachter anhand von Verkehrszählungen festgestellten aktuellen Verkehrsbelastung der Wiebestraße (DTVw von 1.800 Kfz/24h) nahezu einer Verdoppelung entspricht (starke worst-case-Annahme). Zudem wurde für die Wiebestraße den Vorgaben der RLS-19 entsprechend die (höchstzulässige) Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h einberechnet. Tatsächlich ist die Fahrgeschwindigkeit hier aufgrund des unebenen Fahrbahnuntergrunds (Kopfsteinpflaster) in aller Regel geringer. Unter der Annahme einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich für Straßen mit Kopfsteinpflaster gemäß RLS-19 ein Zuschlag in Höhe von 7 dB, der

²³ durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke, gemittelt über die Tage Montag bis Samstag

zusätzlich einzuberechnen ist. Insgesamt ist daher aufgrund der plausiblen Beurteilung im Schallgutachten davon auszugehen, dass die berechneten Beurteilungspegel an der Wiebestraße die reale Belastung um ca. 4 - 5 dB überschätzen. Daher kann an der betreffenden Fassade von einer tatsächlichen Überschreitung der Orientierungswerte von 2 - 3 dB am Tage sowie von 5 - 6 dB in der Nacht ausgegangen werden.

zu 3.: erforderliche Fassaden-Bau-Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von den an den Planfassaden resultierenden Außenlärmpegeln

Zur Bestimmung der bautechnischen Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von baulichen Anlagen im Plangebiet werden in der schalltechnischen Untersuchung der aus den Verkehrs- und Gewerbeemissionen bestehende resultierende (Gesamt-)Außenlärmpegel ermittelt und daraus die erforderlichen Fassaden-Schalldämmmaße abgeleitet. Diesen Anforderungen ist im Planvollzug Rechnung zu tragen.

zu 4.: Einwirkung von gewerblichen Geräuschen ausgehend vom Plangebiet auf die Nachbarschaft

Die innerhalb des Plangebiets zulässigen gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) können ebenfalls Emissionen erzeugen, die sich schädlich auf benachbarte störempfindliche Nutzungen auswirken können. Dies betrifft u.a. Wohnnutzungen westlich des Plangebiets hinter der „Classic-Remise Berlin“ (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) und nordwestlich jenseits der Sickingenstraße (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO). Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet erfährt der Geltungsbereich jedoch eine Herabzonung der zulässigen Emissionen gegenüber dem zuvor geltenden Planungsrecht (Industriegebiet). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, während Betriebe in Industriegebieten keiner solchen Beschränkung unterliegen. Insofern ist kein durch die aktuelle Planung hervorgerufener Konflikt erkennbar. Zusätzliche Prognoseberechnungen zur Beurteilung planbedingter Auswirkungen sind somit entbehrlich. Eine Beurteilung einzelner Vorhaben im Planvollzug bleibt davon unberührt. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf das von Siemens Energy beabsichtigte Vorhaben, steht dabei nicht in Frage.

5.: planbedingte Auswirkungen auf die Verkehrsräuschemissionen außerhalb des Plangebiets

Planbedingte Auswirkungen auf die Verkehrslärmpegel außerhalb des Plangebiets können sich zum einen infolge eines relevanten planinduzierten Verkehrsmengenzuwachses und zum anderen durch infolge der Planung veränderte Schallausbreitungsbedingungen (Gebäudereflexionen oder -abschirmung) ergeben. Beide Aspekte werden anhand von Pegeldifferenzen (Prognose-Plan- zu Prognosenullfall) untersucht und bewertet, ob sie zu einer lärmtechnisch relevanten Erhöhung der verkehrlichen Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets führen.

In Bezug auf Immissionsorte (IO) mit Verkehrslärm in der näheren Umgebung werden 14 IO, davon 4 mit Wohnnutzung in der Sickingenstraße, der Wiebestraße sowie an Hinterhäusern der Hutten- bzw. Ufnaustraße betrachtet. Von besonderem Interesse sind dabei IO, bei denen im Prognose-Nullfall bereits die Grenze zur Gesundheitsgefährdung, die im Regelfall mit 70 dB(a) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht angenommen wird, erreicht bzw. überschritten ist. Davon ausgehend, dass für die gewerblich genutzten IO nur der Tagzeitraum relevant ist, verbleiben 5 IO, bei denen die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist, alle befinden sich in der Wiebestraße. 3 IO sind gewerblich genutzt, dort liegen die Pegel tags bei 71 bzw. 72 dB(A). Dies gilt auch für die beiden IO mit Wohnen. Die nächtliche Belastung liegt bei 65 dB(A) deutlicher über der Grenze zur Gesundheitsgefährdung.

Nach den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ist die planbedingte Verkehrszunahme in der Sickingenstraße westlich wie östlich der Wiebestraße sowohl tags (7 bzw. 10 Kfz/h) als auch nachts (< 1 Kfz/h) mit korrespondierenden Pegeländerungen von unter 0,1 dB in jedem Falle ohne Relevanz. In der Wiebestraße entsteht zur Nachtzeit ebenfalls kein relevanter Mehrverkehr (< 1 Kfz/h). Für die Tageszeit ergibt sich in der Wiebestraße rechnerisch eine marginale Pegelzunahme von 0,19 dB. Diese Zunahme, die geringfügig (um 0,09 dB) oberhalb von 0,1 dB liegt, begründet sich vor allem durch den Ansatz der Verkehrsuntersuchung, wonach 50% der planbedingten Verkehrsbewegungen in/aus Richtung Westen durch die Wiebestraße erfolgen. In jedem Falle liegen die hier in Rede stehenden Pegeldifferenzen im Zehntel-dB-Bereich außerhalb der Prognosegenauigkeiten. Zudem hat der Gutachter zu seinen Berechnungen ausgeführt, dass die berechneten Beurteilungspegel für die Immissionsorte in der Wiebestraße im Prognose-Nullfall um mindestens 4 bis 5 dB(A) höher liegen, als tatsächlich zu erwarten (s.o.). Unter realistischer Betrachtung liegen die Beurteilungspegel damit an allen Immissionsorten in der Wiebestraße am Tag unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. In der Nacht dürfte die Grenze jedoch ungeachtet der zu hohen Einschätzung erreicht oder sogar knapp überschritten sein. Allerdings liegen in der Nacht keine planbedingten Erhöhungen des Verkehrslärms vor. Für den Tagzeitraum liegt zwar eine geringfügige Erhöhung von 0,19 dB(A) vor, die allerdings bei realistischer Betrachtung der Situation nicht zum Erreichen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung führen dürfte. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen, dass Pegelzunahmen von bis zu 2 dB(A) vom menschlichen Ohr nur unter Laborbedingungen wahrgenommen werden können. Sofern eine Gesundheitsgefährdung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist eine Pegelerhöhung von 0,19 dB(A) als irrelevant einzustufen.

Auch vor dem Hintergrund der in der Wiebestraße ohnehin (unabhängig von der Planung) bestehenden Verkehrslärmproblematik (s. Kap. 6.2.6 der schalltechnischen Untersuchung) und den hierfür bestehenden Möglichkeiten durch planexterne Maßnahmen im Rahmen der Lärmminierungsplanung eine deutliche Lärminderung zu erzielen, schätzt der Gutachter in plausibler

Weise die rechnerische Zunahme in der Wiebestraße auch zur Tageszeit als irrelevant ein. Auch hierbei ist wiederum zu berücksichtigen, dass es bei der Planung um die Herabstufung eines früheren Industriegebietes, das der Aufnahme auch von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (ggf. auch einschließlich Schwerlastverkehr) dient, zu einem Gewerbegebiet geht, in dem absehbar Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Forschungstätigkeiten stattfinden sollen, die typischerweise eher mit Kraftfahrzeugverkehr verbunden sind, der – gerade auch bei einer entsprechend zentralen Lage – durch andere Verkehrsmittel (ÖPNV, Fahrrad) substituiert werden kann.

Eine Verpflichtung der Grundstückseigentümerin, den von der geringfügigen Erhöhung betroffenen Eigentümern Kompensationsmaßnahmen anzubieten, werden aus vorgenannten Gründen vom Plangeber für unverhältnismäßig erachtet. Eine Verbesserung der (nicht nur rechnerischen) Situation vor Ort wäre zudem eine klassische Aufgabe der Lärminderungsplanung. Eine Anordnung von Tempo 30, die der realistisch gefahrenen Geschwindigkeit in etwa entsprechen dürfte, würde zu einer Verringerung der Beurteilungspegel um bis zu 7 dB(A) führen.

Für die Prüfung, inwieweit sich für die nach der Planung mögliche Bebauung gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation eine Änderung durch Reflexionen/ Abschirmungen durch Gebäudekörper ergibt, die Einfluss auf die Höhe der Verkehrsgeräuschpegel außerhalb des Plangebiets haben könnte, wurden die Pegeldifferenzen zwischen der Bebauungssituation in Plan- und Nullfall an der umliegenden Bebauung berechnet. Hierfür wurden im akustischen Modell für den Prognose-Planfall Gebäudekörper in den nach der Planung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen maximal zulässigen baulichen Dimensionen berücksichtigt (vgl. Abb. 6.2. und Abb. 6.3 der schalltechnischen Untersuchung). Für den Prognose-Nullfall wurde eine nach bestehen dem Planrecht mögliche Bebauung an den Baugrenzen des vormaligen Planungsrechts in das akustische Modell eingegeben (vgl. Abb. 6.6 der schalltechnischen Untersuchung). In beiden Berechnungsfällen wurden aufgrund des hier zu untersuchenden Einflusses der Baukörper die jeweils gleichen Verkehrsmengen (Prognoseeingangsdaten Planfall Tag) zugrunde gelegt. An den repräsentativen Berechnungspunkten ergaben sich Pegeldifferenzen zwischen der Plan- und der Bestandsituation von 0,0 bis - 0,2 dB(A) und somit keine relevanten Erhöhungen durch Reflexionen an den neuen Baukörpern.

III.3.4 Klima- und Windkomfortgutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Windkomfort und das Lokalklima erforderlich. Hierzu wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet [Klima- und Windkomfortgutachten zum Bebauungsplan 1-124, Lohmeyer GmbH, Dresden, April 2026]. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend wiedergegeben:

Aufgrund der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen baulichen Verdichtung war zu prüfen, ob es bei einer Realisierung einer Bebauung im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung zu negativen Auswirkungen auf die Windkomfortverhältnisse und die thermische Belastungssituation kommt und ob relevante klimaökologische Funktionen eingeschränkt werden.

Um die thermischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet zu bestimmen, wurden lokalklimatische Modellierungen durchgeführt. Zusätzlich wurden Simulationsrechnungen mit MISKAM durchgeführt, um die Windkomfortverhältnisse im Untersuchungsgebiet zu bestimmen. Nähere Einzelheiten können Kapitel 5 des Gutachtens entnommen werden.

Für die Ermittlung der planungsbedingten Auswirkungen auf das Lokalklima werden sowohl die Bestandssituation als auch der Planfall simuliert. Folgende Bebauungsvarianten wurden untersucht:

- Variante Nullfall: fiktiver Gebäudekubus nach aktuellem Planungsrecht
- Variante Planfall: ein Planungsstand zur Betrachtung eines Worst-Case-Szenarios.

Windkomfortverhältnisse

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zulässigen Bebauung in weiten Bereichen des Plangebietes keine signifikanten Einschränkungen des menschlichen Aufenthalts zu erwarten. In weiten Teilen der unmittelbar zur Planung liegenden Bereiche werden die Windkomfortklassen A oder B ermittelt, so auch innerhalb des Plangebietes. Mögliche Ein- und Zugangsbereiche zu den Plangebäuden sind entsprechend nicht von ungünstigen Windkomfortbedingungen betroffen. Lediglich in eng begrenzten Bereichen entlang der nördlichen und südwestlichen Gebäudeecken des Plankomplexes werden die Windkomfortklassen C und D berechnet. Die Beschleunigung des Windes führt dort zu einer Zunahme der Böen und Windgeschwindigkeiten.

Die von den ungünstigen Windkomfortklassen betroffenen Bereiche decken jedoch nur geringfügig Flächen des menschlichen Aufenthaltsbereiches ab, in welchen ohnehin keine längeren Verweilzeiten zu erwarten sind. Gefahrenbereiche können innerhalb des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen werden.

Bei der Ergebnisinterpretation ist zu berücksichtigen, dass die Windfeldberechnungen ohne die Berücksichtigung von Vegetationselementen erfolgten, um eine konservative Einschätzung sicherzustellen. Es ist daher davon auszugehen, dass in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vor allem in den Sommermonaten durch laubtragende Vegetation günstigere Windkomfortbedingungen erreicht werden.

Thermischer Komfort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-124 befindet sich in einem verdichteten Umfeld, das wegen des hohen Versiegelungsgrades und der dichten Bebauungsstrukturen bereits aktuell überwiegend bioklimatisch ungünstig eingestuft wird. Diese Bereiche zeichnen sich durch mäßige bis starke Wärmeinseleffekte aus.

Die in der Klimaanalysekarte dargestellte lokalklimatische Ausgangslage wird durch die Ergebnisse der mikroklimatischen Simulationsrechnung bestätigt. Unter Annahme einer Bestandsbebauung gemäß aktuellem Baurecht (Nullfall) weist das Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad und der umliegenden dichten Bebauung insgesamt starke Wärmebelastungen auf. Die thermischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets sind tagsüber als auch nachts mit denen der umliegenden Siedlungen zu vergleichen.

Durch die zulässige Bebauung werden sowohl tagsüber als auch nachts keine signifikanten großräumigen Änderungen der thermischen Verhältnisse ermittelt. Dies gilt sowohl für die meisten Bereiche des Plangebiets selbst als auch für die umliegende Bestandsbebauung. Lediglich im Plangebiet selbst werden kleinräumige Zunahmen der thermischen Belastung ermittelt. Tagsüber sind im nördlichen Straßenraum lokal Abnahmen der Wärmebelastung durch den Schattenwurf des zulässigen Hochhauses dargestellt.

Großräumige relevante Temperaturänderungen wurden nicht ermittelt.

Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens als sehr kleinräumig einzustufen. Aus stadtklimatischer Sicht steht der Umsetzung der Planung somit nichts entgegen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das globale Klima wird eine Begutachtung seitens des Plangebers nicht für erforderlich gehalten.

III.3.5 Besonnungs- und Tageslichtstudie

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept, das Ergebnis eines konkurrierenden Auswahlverfahrens ist, weist zwischen einzelnen Bauteilen des zulässigen Gebäudekomplexes und zu einem östlich außerhalb des Plangebiets liegenden Parkhaus Abstände auf, die die Mindestanforderungen des Abstandsflächenrechts der Berliner Bauordnung unterschreiten. Zur Prüfung, ob eine Verkürzung von Abstandsflächen im Bebauungsplan unter Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse zugelassen werden kann, wurde eine Belichtungsstudie [Belichtungsstudie nach DIN EN 17037 zum Bebauungsplan 1-124 Turbinenwerk (Nord), Dipl. Phys. T. Lung, Berlin, März 2026] erarbeitet. Diese wurde um eine gutachterliche Stellungnahme zu Einzelaspekten vom 14.07.2026 ergänzt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Abstandsflächenverkürzung wurde in einem ersten Schritt die Besonnungsdauer an den Fassaden der drei betroffenen Gebäudekörper durch Besonnungsprognosen ermittelt.

Die europäische Norm DIN EN 17037, die mit der Novellierung der DIN 5034-1 ab August 2021 in die nationalen Normenwerke aufgenommen wurde, bildet die Grundlage zur Beurteilung der Prognoseergebnisse. Die Norm empfiehlt eine Bewertung der täglichen Besonnungsdauer in drei Stufen von Gering über Mittel zu Hoch. Als Beurteilungstag wurde die Tag-und-Nacht-Gleiche, der 21. März, festgelegt.

Im Ergebnis der Besonnungsprognosen lässt sich festhalten, dass Teile der West-, Süd- und Ostfassaden der drei zulässigen Hochbauten eine ausreichende Besonnung aufweisen. Für die Südfassaden ist dabei überwiegend eine Besonnungsdauer zu erwarten, die der Empfehlungsstufe Hoch entspricht.

Aus einer ausreichenden Besonnungsdauer kann jedoch nicht auf eine gleichfalls ausreichende Tageslichtzufuhr geschlossen werden. Allerdings ergeben sich für Fassadenbereiche, die nicht von einer Verkürzung von Abstandsflächen betroffen sind, zunächst keine grundsätzlichen Anhaltspunkte, dass eine ausreichende Belichtung nicht herstellbar wäre. Eine vertiefende Untersuchung dieser Bereiche ist daher entbehrlich.

Nach dem Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung Berlin sind in zwei Verfahrensschritten unabhängig voneinander die Besonnung und die Belichtung (Tageslichtversorgung) zu prüfen. Als ausreichend besonnt können danach solche Fassadenabschnitte bewertet werden, die am Beurteilungstag mehr als 3,5 Stunden Sonnenlicht erhalten. Daher wurde auch für die am stärksten von einer Verkürzung der Abstandsflächen betroffenen Fassadenbereich eine Tageslichtprognose für jeweils einen einzelnen Raum im untersten gemäß der Vorhabenplanung für Büro Zwecke genutzten Geschoss durchgeführt.

Die Tageslichtprognose ergab, dass in allen untersuchten Modellräumen die Empfehlungsstufe Gering für die Mindestziel-Beleuchtungsstärke erreicht wird, so dass die Mindestanforderungen an eine ausreichende Tageslichtversorgung nach der Norm erfüllt sind.

Da es sich um gewerbliche Nutzungen handelt, wurden des Weiteren Prognosen für den Tageslichtquotienten in den Mustermodellräumen durchgeführt und das Ergebnis nach der Arbeitsstättenverordnung bzw. den technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR A3.4) bewertet.

Die Prognoseergebnisse zeigen Tageslichtquotienten größer als 2 Prozent entlang der Fensterbänder der Modellräume bis zu ca. 3,3 m Raumtiefe. Daran schließen sich jeweils Zonen unterschiedlicher Raumtiefe mit Tageslichtquotienten zwischen 1 und 2 Prozent an. Im hinteren Teil der jeweiligen Raumsegmente werden unterschiedlich große Zonen mit Tageslichtquotienten unter 1 Prozent prognostiziert.

Mit Blick auf ein allgemeines Nutzungskonzept ist die Einrichtung von Arbeitsplätzen grundsätzlich in den fensternahen Zonen mit Tageslichtquotienten größer als 2 Prozent vorzusehen. In reduziert tageslichtversorgten Zonen mit Quotienten zwischen 1 und 2 Prozent ist gleichfalls die Einrichtung von Arbeitsplätzen möglich, wenn ausgleichende Maßnahmen wie z. B. die Installation einer wirksamen, tageslichtähnlichen Beleuchtung getroffen werden.

Die Tageslichtprognosen führen zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine Nutzung der untersuchten Modellräume als Büro- bzw. Gewerberäume nach ArbStättV möglich ist, selbst wenn die entsprechenden Fassadenbereiche minderbesont sind und die Abstandsflächen überschritten sind. Da für die Lage der Modellräume die ungünstigste Belichtungssituation gewählt wurde und sich der Tageslichteinfall bei baugleicher Anordnung in den darüberliegenden Geschossen verbessert, können die Prognoseergebnisse grundsätzlich auf Büro- und Arbeitsräume in höher gelegenen Geschossen übertragen werden.

Weitere Fassadenbereiche, an denen ebenfalls Abstandsflächenverkürzungen vorliegen (vgl. Abbildung Nr. 5 auf S. 67), wurden in der Belichtungsstudie vom 05.03.2026 nicht gesondert untersucht. Die im Bereich des Forums untersuchten Modellräume stellen hinsichtlich der Verschattung einen konservativen Referenzfall dar. An den äußeren Fassaden sind aufgrund der größeren Fassadenabstände, des größeren sichtbaren Himmelsausschnitts, geringerer Eigen- und Fremdverschattung sowie kleinerer Abschattungswinkel mindestens gleichwertige, überwiegend jedoch günstigere Tageslichtverhältnisse zu erwarten. Da sich Raumgeometrie und Fassadenausbildung nicht wesentlich unterscheiden und sich ausschließlich die Verschattungssituation verbessert, können die Ergebnisse der Belichtungsstudie fachlich nachvollziehbar auf die äußeren von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Fassadenbereiche übertragen werden. Eine Verschlechterung der Tageslichtversorgung gegenüber den untersuchten Modellräumen ist unter diesen Randbedingungen nicht zu erwarten.

III.3.6 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Das Plangebiet umfasst eine weitgehend versiegelte Fläche, die nur über eingeschränkte Vegetationsstrukturen verfügt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-124 -Turbinenwerk (Nord) wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse für das Plangebiet in Berlin-Mitte im Ortsteil Moabit durchgeführt [TOPOS - Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung GbR, Berlin, Juni 2026]. Ziel der Untersuchung war es, mögliche Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu prüfen und die Belange des Artenschutzes in die Planung einzubeziehen.

In der Untersuchung wurde das Gebiet in ein engeres (direkter Umgriff des B-Plans 1-124) und ein erweitertes Untersuchungsgebiet geteilt. Die Aufteilung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Berlin-Mitte.

Die Untersuchung umfasste die Sichtung vorhandener Daten und Kartenwerke sowie eine Geländeaufnahme in Form einer Kartierung am 25.09.2025. Dabei wurden die im Gebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensräume für Fledermäuse, Brutvögel und andere geschützte Tierarten bewertet. In diesem Zusammenhang wurden sowohl die Auswirkungen durch den Schattenwurf der höheren Gebäude als auch deren Auswirkungen auf den Vogelzug untersucht und bewertet.

Das engere Untersuchungsgebiet besteht überwiegend aus versiegelten Flächen eines ehemaligen Parkplatzes. Lediglich ein kleiner artenreicher Grünstreifen wies eine höhere ökologische Wertigkeit auf. In diesem Bereich wurden verschiedene insektenfreundliche Kräuter- und Staudenarten festgestellt, die eine gewisse Bedeutung als Nahrungsquelle für Insekten, Fledermäuse und Vögel haben. Für streng oder besonders geschützte Arten konnte im engeren Untersuchungsgebiet kein Vorkommen relevanter Strukturen festgestellt werden. Im erweiterten Umfeld wurden einzelne Altbäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen erfasst, die potenziell von Fledermäusen oder Brutvögeln genutzt werden können.

Zur Vermeidung und Minderung möglicher Beeinträchtigungen kommen geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Betracht, die im den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt sind:

M 1 Vogelkollisionsschutz an Glas

Transparente oder stark reflektierende Glasflächen an Fassaden, Dächern und sonstigen baulichen Anlagen, einschließlich verglaster Brüstungen, Absturzsicherungen sowie freistehender Glas-, Windschutz- oder Lärmschutzscheiben, die jeweils eine zusammenhängende Fläche von mehr als 1 m² oder eine Länge von mehr als 2 m aufweisen und von Vögeln angeflogen werden können, sind dauerhaft vogelschutzwirksam auszuführen. Als vogelschutzwirksam gelten Glasflächen

mit geprüften, hochwirksamen Markierungen oder konstruktiven Lösungen, die Transparenz und Spiegelwirkung so reduzieren, dass die Flächen für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Durchsichten zwischen gegenüberliegenden Glasflächen sowie freistehende Glaselemente sind zu vermeiden oder in gleicher Weise auszugestalten.

M 2 Insektenfördernde Vegetationsentwicklung auf Außen- und Dachflächen

Nicht überbaute Außenflächen sowie geeignete Flachdächer und gering geneigte Dächer unter 15° sind, soweit nicht für Erschließung, Feuerwehr, Technik oder Betriebsflächen zwingend erforderlich, als Vegetationsflächen anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Vor dem Hintergrund, dass gemäß städtebaulichem Vertrag ein Biotopflächenfaktor von 0,3 zu gewährleisten und diese Zielvorgabe zudem im Landschaftsplan verankert ist, kann von einer ausreichenden Quantität an Grünflächen ausgegangen werden, sodass der Schwerpunkt auf deren qualitativer Ausgestaltung liegt. Zur Entwicklung der Grünflächen sind überwiegend heimische, trockenheitsverträgliche Kräuter- und Staudenarten mit gestaffelter Blütezeit von Frühjahr bis Herbst zu verwenden (Ansaat oder Pflanzung, Orientierung an den Pflanzlisten I und II). Die Pflege erfolgt extensiv, ohne Düngung und ohne chemische Pflanzenschutzmittel. Mineralische Mulchabdeckungen sowie Zierkiesflächen sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind mit einem funktionsgerechten Schichtaufbau (in der Regel mindestens 10 cm) herzustellen, eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

M 7 Außenbeleuchtung insekten- und fledermausverträglich

Außenbeleuchtung ist bedarfsgerecht sowie abgeschirmt und nach unten gerichtet zu planen, warmtonige Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 1.700 und 3.000 Kelvin sind zu verwenden, und unnötige nächtliche Lichtemissionen sind zu minimieren.

Ergänzend können optionale Maßnahmen zur weiteren ökologischen Aufwertung umgesetzt werden. Hierzu gehören zusätzliche Strukturelemente wie Totholz oder Sandlinsen, eine Ausweitung und ökologische Differenzierung der Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünungen. Weitere Pflanzmaßnahmen mit insektenfördernden Gehölzen und Wildkräutern können das Nahrungsangebot für Insekten verbessern und damit auch Vögel und Fledermäuse unterstützen.

Weitergehende Anforderungen, die im Planvollzug anlässlich der Genehmigung von Bauvorhaben nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz erfüllt werden müssen, bleiben davon unberührt.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden bzw. dies durch die vertraglich vereinbarten oder im Planvollzug ggf. noch anzuordnenden Maßnah-

men (insbesondere durch entsprechende Nebenbestimmungen in zu erteilenden Baugenehmigungen) hinreichend sicher vermieden werden kann. Insgesamt kann damit sogar im Vergleich zur Bestandssituation eine ökologische Verbesserung des Standortes im urbanen Umfeld erreicht werden.

III.3.7 Radarverträglichkeit

Durch die zulässige Errichtung eines Hochpunkts im Plangebiet kann es zu Beeinträchtigungen ziviler oder militärscher Radaranlagen oder anderer Funkanlagen, wie z. B. Richtfunkstrecken kommen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung wurde daher ein Gutachten in Auftrag gegeben [Systemtechnisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren 1-124 hinsichtlich ASR und CNS-Systemen, LVR und von Funkmessstationen im Umfeld des Bauvorhabens sowie Richtfunkstrecken, NAVCOM Consult, Steinheim adM, Dezember 2025].

In diesem Szenario ggf. relevant betroffen sind:

- ATC-Radare der Deutschen Flugsicherung (DFS) am den Flughafen EDDT Tegel (Entfernung 4,5 km) und EDDB Berlin Brandenburg (Radare Nord/Süd); Entfernungen ca. 20,9 km/ 24,9 km
- Luftverteidigungsradar (LVR) THF auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof mit einem 3D PSR Primär- und einem kollozierten 3D MSSR LVA Sekundärradar; ca. 7,6 km
- Richtfunkstrecken: Es wurden im Abfragezeitraum mit Fristsetzung (bis 02.12.2025) keine Richtfunkstrecken im Prüfgebiet reklamiert

Ergebnis und Konsequenzen für das LVR THF der Bundeswehr

Das Baugebiet liegt nordwestlich im sogenannten „Interessensgebiet“ außerhalb des speziellen militärischen Schutzbereiches für das LVR THF von 2,5 km. Im Interessensgebiet existieren weitere teils deutlich höhere Gebäude (z.B. das existierende und genehmigte Estrel-Hotel und Kongress-Center mit 176 m Höhe in der Entfernung von etwa 4,2 km).

Die gutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass eine relevante Störung des operationellen Betriebs durch den zulässigen Hochpunkt nicht zu erwarten ist. Zusätzliche entstörende Maßnahmen sind daher absehbar nicht notwendig.

Dieses Ergebnis stimmt mit einer vorweggenommenen Stellungnahme der Bundeswehr überein.

Ergebnis und Konsequenzen für die Radare der DFS

Die gutachterlichen Untersuchungen haben ergeben, dass eine relevante Störung des operationellen Betriebs durch Entstehung von Spiegelzielen durch den zulässigen Hochpunkt nicht zu erwarten ist. Zusätzliche entstörende Maßnahmen sind daher absehbar nicht notwendig.

Ergebnis und Konsequenzen für die Richtfunkstrecken

Da keine Richtfunkstrecken in dem Prüfgebiet und damit auch dem Baugebiet verlaufen, gibt es keine Konsequenzen für das Bauvorhaben.

Gesamtergebnis

Nach dem nachvollziehbaren gutachterlichen Ergebnis kann die im Planvollzug mögliche Bebauung auch mit einem 67,5 m hohen Hochpunkt ohne zusätzliche Maßnahmen gebaut werden.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Die Intention des Bebauungsplans ist, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten und dabei die öffentlichen Belange mit den bedarfsgerechten Nutzungsansprüchen der Planung von Siemens Energy in Einklang zu bringen. Hierzu zählt insbesondere die Fortentwicklung einer verträglichen gewerblichen Nutzung, bei der bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen auf den Nachbargrundstücken nicht eingeschränkt werden, die Wahrung der Anforderungen des Natur- und Artenschutzes sowie die verträgliche Entwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes.

Die - Festsetzungen des Bebauungsplans dienen diesen Zielen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Maß der baulichen Nutzung sind zulässige Grund- und Geschossflächen sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Es sind zudem öffentliche Straßenverkehrsflächen mit ihren Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz.

IV.2 Baugebiete

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung dient der städtebaulichen Zielstellung der Errichtung von Gebäuden für Büro-, Verwaltungs- und Forschungszwecke eines ortsansässigen und international agierenden Großkonzerns am bestehenden Produktionsstandort.

Neben der Nutzung als Bürogebäude sollen die zulässigen Gebäude u.a. auch Forschungs- und Laborbereiche erhalten. Die Planung eines Konferenzentrums sowie einer Mitarbeiterkantine/ Food Court sind ebenso Gegenstand der Planung, um den Bedürfnissen des Konzerns am Standort zu entsprechen. Die durch die Grundstückseigentümerin beabsichtigten Nutzungsarten entsprechen den Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt daher die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen gemäß den §§ 18 bis 20 BauNVO berücksichtigen den Bedarf am Standort in Abstimmung mit den städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes sowie der erweiterten städtebaulichen Wirkung im Stadtgefüge.

IV.2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf der Grundlage des aus einem konkurrierenden Auswahlverfahren hervorgegangenen, weiterentwickelten und konkretisierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Standort bezogen auf die einzelnen Baukörper differenziert und in der Höhe gestaffelt festgesetzt. Die zulässigen Oberkanten der Gebäude liegen dabei zwischen 43,2 m und 102,7 m über Normalhöhe Null (NHN). Bei einer Geländehöhe von rund 35 m zum Zeitpunkt der Planaufstellung entspricht dies Gebäudehöhen zwischen 8,20 m und 67,7 m über dem Gelände.

Die Oberkante definiert den höchsten Punkt des Gebäudes. Allerdings ist es insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden häufig erforderlich, technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Schornsteine oder Lüftungsrohre usw. auf den Dächern zu errichten, die die Höhe der Attika bei Flachdächern übersteigen. Auch die gemäß Solargesetz Berlin zu erbringenden Mindestflächen mit Photovoltaikanlagen führen zu höheren Aufbauten auf den Gebäuden. Daher ist eine entsprechende Freistellung solcher Anlagen von der zulässigen Oberkante festgesetzt. Die Anlagen dürfen dabei allerdings eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten und müssen gleichzeitig hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Der festgesetzte Neigungswinkel des Zurücktretens gewährleistet einerseits, dass die Anlagen aus der Umgebung optisch weniger stark wahrnehmbar sind und andererseits, dass durch die Anlagen keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugt werden. Die absolute Beschränkung auf eine Höhe von 108 m über NHN erfolgt, da sich bei größeren Höhen gemäß Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zusätzliche Prüferfordernisse hinsichtlich der Beeinflussung militärischer Radaranlagen ergeben würden. Die absolute Höhe von 108 m über NHN führt bei einer Zulässigkeit einer Oberkante von 102,7 m über NHN für das höchste Gebäude dazu, dass die mögliche Überschreitung um 6 m in Abhängigkeit von der realisierten OK nicht vollständig ausschöpfbar sein könnte.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch Schornsteine und technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 6 m überschritten werden, wenn diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von der jeweiligen Baugrenze, zurückbleiben. Eine Höhe von 108 m über NHN darf nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO, i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

IV.2.2.2 Zulässige Grundfläche

Im Bebauungsplan kann die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 1 u. 2 BauNVO als absolute numerische Angabe oder als Verhältniszahl zur Fläche des Baugrundstücks (Grundflächenzahl / GRZ) festgesetzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung über die numerische Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von maximal 3.365 m² auf dem Baugrundstück in der Planzeichnung. Bei einer Größe des Baugebiets von 5.902 m² entspricht dies einer GRZ von ca. 0,57. Demnach dürfen maximal 57 % der Baugebietsfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO überbaut werden.

In § 19 Abs. 4 der BauNVO wird geregelt, wieviel Fläche zusätzlich durch weitere bauliche Anlagen, wie z.B. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze oder unterirdische bauliche Anlagen eingenommen werden darf. Grundsätzlich lassen die Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO es zu, die zulässige Grundfläche regelmäßig durch die dort genannten Anlagen um 50 % zu überschreiten. Im Sinne des Bodenschutzes wird jedoch die maximale Überschreitung auf 80 % (0,8) der Fläche des Baugrundstücks begrenzt. Eine zulässige Versiegelung von insgesamt 80 % der Fläche reicht in einem Gewerbegebiet allerdings häufig nicht aus, um alle erforderlichen Anlagen unterzubringen. Dies gilt insbesondere dann, wenn zugleich auch dem Ziel einer kompakten und flächensparenden Bebauung auf der Grundlage einer projektbezogenen Planung Rechnung getragen werden soll. Daher ist von der Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht worden, nach der im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Für oberirdische Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO wird eine oberirdische Überschreitung bis zu einer Grundfläche, die einer Grundfläche von 0,85 entspricht, zugelassen. Dies begründet sich insbesondere in der Notwendigkeit der von der Grundstückseigentümerin beabsichtigten Nutzung entsprechender repräsentativer Gebäudezugänge und anderer versiegelter Bereiche, für die eine Anrechnung erfolgt. So sind beispielsweise wegen der möglichen Umsetzung einer Immissionsschutzlösung mittels Festverglasung gegebenenfalls Fahr- und Aufstellflächen für die Fassaden- bzw. Fensterreinigung durch Hubsteiger erforderlich.

Zudem sind unterirdisch weitere bauliche Anlagen insbesondere für die Unterbringung von Gebäudetechnik, Regenrückhaltung, aber auch für Laborbereiche erforderlich, deren genauer Umfang noch nicht bekannt ist. Es ist daher verbindlich festgesetzt, dass das Baugrundstück durch

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unterbaut werden darf. Diese Festsetzung steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zum im Landschaftsplan II-L-10 „Moabiter Insel“ festgesetzten Biotopflächenfaktor von 0,3. Zur Erbringung des festgesetzten Faktors stehen anrechenbare Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung oder Begrünungsmaßnahmen auf einer hinreichenden Erdüberdeckung oberhalb unterirdischer baulicher Anlagen zur Verfügung.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Gewerbegebiet ist für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächen bis zu einer jeweiligen Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, zulässig. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ist darüber hinaus noch eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,9 entspricht, zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Vorgaben des vormaligen Planungsrechtes in Verbindung mit den Erfordernissen des aktuellen Bedarfs und unter Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen.

IV.2.2.3 Zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche kann, wie die zulässige Grundfläche, gemäß § 20 BauNVO ebenso als absolute numerische Angabe oder als Verhältniszahl (Geschossflächenzahl / GFZ) festgesetzt werden. Im Bebauungsplan 1-124 erfolgt die Festsetzung durch zeichnerische Eintragung einer zulässigen oberirdischen Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO für das Gewerbegebiet in Höhe von 30.000 m² auf dem Baugrundstück. Dies entspricht einer GFZ von ca. 5,0.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind nur die Geschossflächen auf die Geschossflächenzahl anrechenbar, die sich in landesrechtlich als Vollgeschosse zu wertenden Bauteilen befinden. Der landesrechtliche Vollgeschossbegriff ist in § 2 Abs. 12 BauO Bln wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Daraus folgt, dass Keller und unterirdische auskragende Bauteile keine Geschossfläche im gesetzlichen Sinne sind und daher nicht auf die zulässige oberirdische Geschossfläche angerechnet werden müssen. Auf die Möglichkeit der Festsetzung (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) wird verzichtet.

IV.2.2.4 Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung enthält in § 17 bezogen auf die unterschiedlichen Baugebietstypen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. In einem Gewerbegebiet betragen diese für die Grundflächenzahl 0,8, für die Geschossflächenzahl 2,4 und für die Baumassenzahl (BMZ) 10,0.

Die im Plangebiet erreichten Werte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

	Fläche des Bau- gebiets in m ²	zulässige Grund- fläche in m ²	zulässige Ge- schossfläche in m ²	
	5.902	3.365	30.000	
resultierende GRZ		0,57		
resultierende GFZ			5,0	
mittelbare resul- tierende BMZ				43,6

Während die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit einer zulässigen errechneten GRZ von 0,57 unterhalb des Orientierungswerts liegt, werden die Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl mit einer errechneten GFZ von 5,0 und für die Baumassenzahl mit einem errechneten Wert von 43,6 deutlich überschritten. Bei der Ermittlung der Baumassenzahl wurde dabei der sogenannte worst-case berechnet, in dem die zur Verfügung stehende zulässige Grundfläche bis zu ihrer Ausschöpfung der Reihe nach auf die jeweils höchsten Gebäude verteilt wurde.

Bei den in § 17 BauNVO aufgeführten Werten handelt es sich aber nicht um starre Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei der Festsetzung in einem Bebauungsplan bei hinreichender städtebaulicher Rechtfertigung abgewichen werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist diese Abweichung städtebaulich begründet und verträglich. Bereits aus dem Grundsatz der Innenentwicklung heraus ist es geboten, geeignete innerstädtische und bereits zum Siedlungsgebiet zählende Flächen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst intensiv auszunutzen. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie

vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung und vermeidet damit zusätzliche Flächenversiegelung und Verkehr.

Im vorliegenden Fall plant ein bereits ortsansässiger Industriebetrieb die Erweiterung seiner Betriebsflächen um Verwaltungs- sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie weitere mit diesen in Zusammenhang stehende Nutzungen, die insgesamt zukunftsichernd der Stärkung seines Standorts dienen sollen. Allerdings sind die auf dem Betriebsgelände hierfür noch zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt, so dass sich die betriebsbedingt ergebenden Flächenanforderungen nur bei einer entsprechenden baulichen Dichte am Ort realisierbar sind. Im Rahmen eines städtebaulichen konkurrierenden Auswahlverfahrens wurde nachgewiesen, dass sich die nun festgesetzte Dichte ohne wesentliche negative Auswirkungen im Plangebiet realisieren lässt.

In den Untersuchungen zum Verkehr und zur Schallausbreitung konnte nachgewiesen werden, dass der aus der Planung resultierende Verkehr ortsverträglich und ohne schalltechnische Auswirkung für die benachbarten Nutzungen abgewickelt werden kann.

Die festgesetzte bauliche Dichte steht auch nicht im Widerspruch zum für das Plangebiet geltenden Biotopflächenfaktor, wie sich aus einem vorliegenden beispielhaften Nachweis (Anlage zum städtebaulichen Vertrag) ergibt.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei an den Konturen, die Ergebnis des konkurrierenden Auswahlverfahrens sind und sichern damit eine dem dort ausgewählten städtebaulichen Konzept annähernd entsprechende oberirdische Bebauung des Plangebiets. Veränderungen im Detail aufgrund der Weiterbearbeitung des Projektes sind in den Baugrenzen berücksichtigt, führen aber nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Entwurfsentscheidung im Auswahlverfahren.

Wie bereits im Rahmen des Kapitels zu den zulässigen Grundflächen angeführt, sieht das Entwicklungskonzept des Grundstückseigentümers weitere, über die oberirdische Bebauung hinausgehende unterirdischen bauliche Anlagen vor. Daher ist es erforderlich, für die unterirdischen baulichen Anlagen weitere überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Um die Planung der unterirdischen baulichen Anlagen möglichst flexibel zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass im festgesetzten Gewerbegebiet unterhalb der Geländeoberfläche bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Auf die entsprechende Begrenzung der Fläche auf eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht in der textlichen Festsetzung Nr. 1 Satz 2, wird verwiesen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sodass die Baugrundstücke unterhalb der Geländeoberfläche in voller Tiefe überbaubar sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO nicht überschreiten. Allerdings kann für Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ein Vortreten zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2). In der Baunutzungsverordnung ist nicht definiert, wie die Begriffe „Gebäudeteil“ und „geringfügiges Ausmaß“ zu verstehen sind. Üblicherweise wird hierzu Rückgriff auf die Bauordnung genommen (§ 6 Abs. 6 BauO Bln). Gebäudeteile sind danach vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände und Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Als geringfügiges Vortreten wird allgemein ein Maß von 1,5 m vor die Baugrenze angenommen. Für bestimmte Fassadenbereiche soll jedoch auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 ausnahmsweise eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden können. Dies betrifft im Wesentlichen Bereiche in denen repräsentative Eingangsbereiche o. ä. entstehen können sollen, die ein Vortreten z. B. von Vordächern erfordern.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Für die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen an den Fassaden zwischen den Punkten B1 und B2; A3 und A4 sowie C1 und C4 bis zu 4 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 6 m Breite aufweisen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Die durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen verstehen sich, wie bereits aus der Festsetzung einer zulässigen Grund- und Geschossfläche deutlich wird, als flächenhafte Festsetzung. Bei flächenhaften Festsetzungen ist ein Heranbauen an die Baugrenzen grundsätzlich nur unter Wahrung der Vorschriften des Abstandsflächenrechts aus § 6 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) möglich.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Demnach beträgt in Gewerbegebieten die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,2-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Untersuchungen beispielsweise zur Besonnung, Belichtung oder Belüftung sind im Regelfall nicht erforderlich. Da die Bauordnung von Berlin ausschließlich nach Norden ausgerichtete Wohnungen oder Aufenthaltsräume nicht ausschließt, kann daraus geschlussfolgert werden, dass auch Nordwohnungen durch technische Maßnahmen (Fensterformate, Raumtiefen, farbliche Gestaltung von Innenräumen etc.) grundsätzlich hinreichend belichtet werden können.

Allerdings eröffnet § 6 Abs. 5 Satz 5 BauO Bln die Möglichkeit in einem Bebauungsplan abweichende Regelungen zu erforderlichen Abstandsflächen zu treffen. Hiervon ist im Bebauungsplan 1-124 Gebrauch gemacht worden, da die überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit den zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen die Vorschriften der Bauordnung nicht überall einhalten. Abstandsflächenverkürzungen sind dabei allerdings nur im Binnenverhältnis der zulässigen Gebäude im Geltungsbereich untereinander bzw. zu einem nicht im Geltungsbereich liegenden Parkhaus auf dem Betriebsgelände des Grundstückseigentümers zugelassen. In Bezug auf die sonstigen benachbarten Grundstücke wird keine Abstandsflächenverkürzung zugelassen. Die betroffenen Bereiche können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

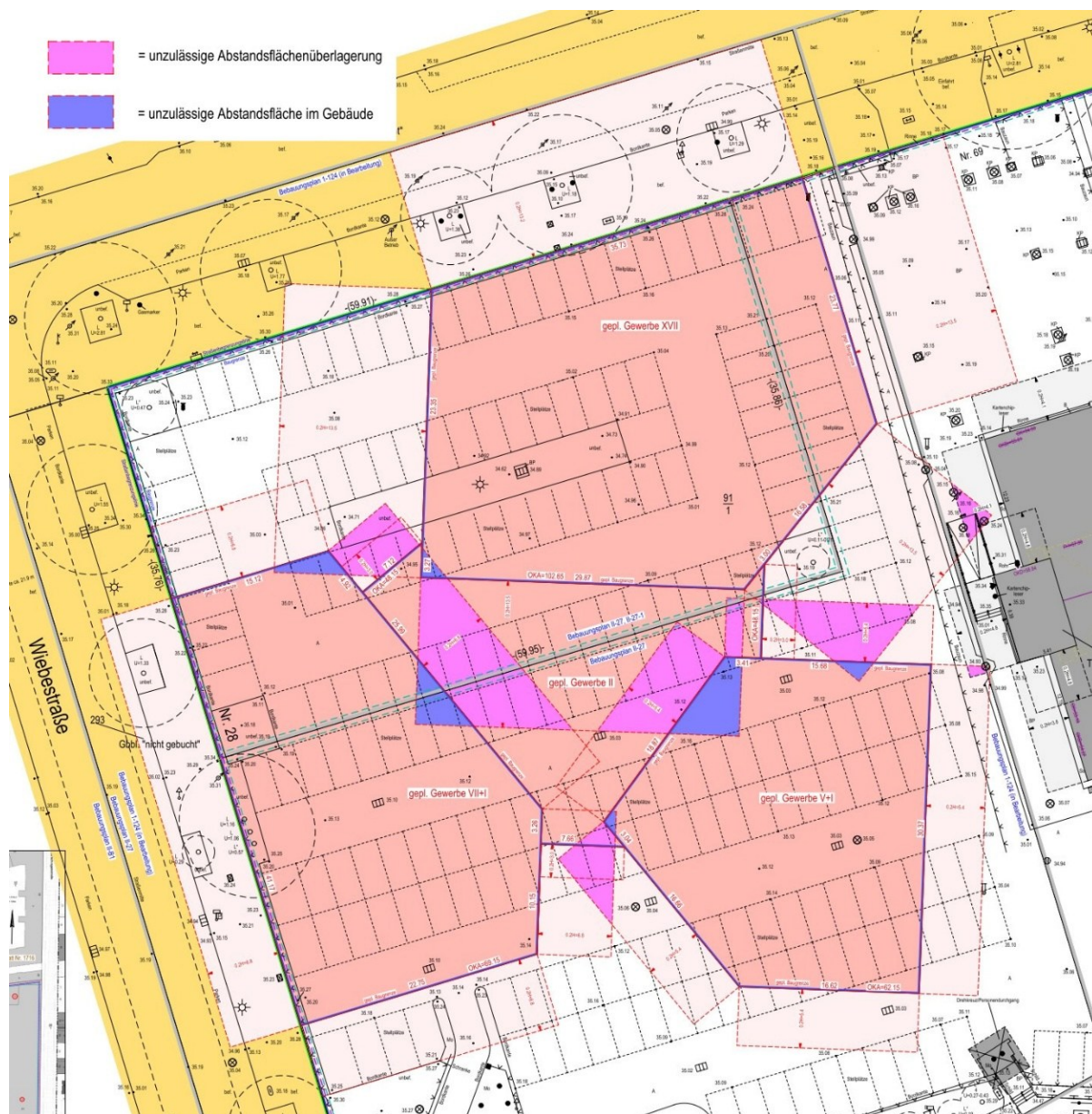


Abbildung 5: Abstandsflächenplan (Quelle: ÖbVI Zimmermann, Berlin)

Die Zulässigkeit entsprechender Verkürzungen der Abstandsflächen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Gewerbegebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A1, A2, A3 und A4; B1 und B2; B1 und B4; B3 und B4; C1, C2 und C3; C1 und C4; D1 und D2; D3 und D4; D5 und D6; E1 und C3 sowie E2 und C3 bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

Voraussetzung für eine Unterschreitung der Mindestabstände aus der Bauordnung ist, dass trotz der Abstandsflächenverkürzung gesunde Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet und innerhalb der baulichen Anlagen gewährleistet bleiben. Dies ist gemäß den Ergebnissen einer im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Belichtungsstudie gewährleistet (vgl. Kapitel III.3.5). Bei dem betroffenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um ein Parkhaus. Da sich in diesem keine Aufenthaltsräume / Arbeitsstätten befinden, bleibt die Unterschreitung dort folgenlos. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da kein städtebauliches Erfordernis für eine Festsetzung erkennbar ist.

IV.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsbelange finden Berücksichtigung durch Festsetzung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Die Verkehrsflächen der Sickingerstraße und der Wiebestraße sind zeichnerisch bis zu ihrer Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Erforderliche Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fahrräder stehen auf dem angrenzenden Teilbereich des Firmengeländes in einem bestehenden Parkhaus zur Verfügung. Ergänzend können vereinzelte Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs eingerichtet werden.

Durch die Anbindung des Geltungsbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr kann zusätzlicher motorisierter Individualverkehr minimiert werden. Zusammen mit der bestehenden Anbindung des Planungsgebiets an das Fuß- und Radverkehrsnetz ist somit bereits ein leistungsfähiges Angebot des Umweltverbundes als Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorhanden.

IV.4 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Festsetzungen dieser Art sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 von 0,3 fest. Der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans II-27-1 ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Landschaftsplans nicht berücksichtigt, da dieser Bereich zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ eine Grünfläche erfasste. Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird über eine verbindliche Vereinbarung in § 2 des städtebaulichen Vertrags für den gesamten Geltungsbereich sichergestellt. In einer Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist ein beispielhafter Nachweis enthalten, dass eine Realisierung des Ziel-BFF im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans 1-124 möglich ist. Im Rahmen des

städtebaulichen Vertrags sind zudem weitere qualifizierende Maßnahmen zur Gewährleistung der Biodiversität von Teilflächen verbindlich vereinbart.

IV.5 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Festsetzungen zum Ausgleich sind demzufolge nicht erforderlich.

IV.6 Immissionsschutz

IV.6.1 Luftreinhaltung

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin und des Landschaftsprogramms Berlin liegt das Plangebiet im „Vorranggebiet für die Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen dieser Verursacherguppen gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, sodass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Innerhalb dieses Gebiets ist zur Reduzierung der Luftbelastung und zur Verbesserung der Lebensbedingungen die Verwendung wenig emittierender Brennstoffe vorgeschrieben. Ziel ist somit nicht die Bevorzugung von Erdgas oder Heizöl als Brennstoff gegenüber erneuerbaren Energien bzw. alternativen Formen der Wärmergewinnung, sondern die Einschränkung von Emissionen und der damit verbundenen Feinstaubbelastung.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) Doppelbuchstabe cc) BauGB

IV.6.2 Schutz vor Lärm

Wenn durch eine Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen. Hierfür bietet der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“²⁴ eine rechtliche und fachliche Hilfestellung.

IV.6.2.1 Gewerbelärm

Das festgesetzte Gewerbegebiet befindet sich in städtebaulicher Nachbarschaft zu produzierenden Gewerbebetrieben in festgesetzten reinen Arbeitsgebieten gemäß Baunutzungsplan 1958/60 und Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO.

Die abgestufte Nutzungsfestsetzung berücksichtigt insofern den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, der verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Durch eine abgestufte Abfolge von Baugebieten gemäß BauNVO kann prinzipiell eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebietstypen erreicht werden. Die Zuordnung der beiden benachbarten Kategorien Industrie- und Gewerbegebiet zueinander entspricht diesem Grundsatz. Durch die gleichzeitige Herabzonung des Plangebiets von Industrie- auf Gewerbegebiet wird der Grundsatz zudem im Hinblick auf die nahgelegenen Misch- und Wohngebiete ebenfalls berücksichtigt.

Ungeachtet dessen sind von den industriellen Nutzungen Lärmemissionen mit Wirkung auf das vorliegende Plangebiet zu erwarten, die im Plangebiet die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes nach der TA Lärm überschreiten.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festgesetzt, um bereits auf Planebene gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hierfür stehen prinzipiell unterschiedliche Maßnahmen zur Verfügung. Hierbei sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu unterscheiden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen unmittelbar (an der Schallquelle) oder mittelbar (auf dem Schallausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle, zum Beispiel durch eine Lärmschutzwand) mindern. Maßnahmen an der Quelle scheiden im vorliegenden Fall allerdings aus, da Planungsziel des Bebauungsplans 1-124 u. a. ist, den Weiterbetrieb der umgebenden Nutzungen uneingeschränkt zu gewährleisten. Ein Einsatz von Schallschutzwänden führt auf Grund der zulässigen Gebäudehöhen nicht zum Ziel, da die Wände, selbst wenn sie quellennah errichtet würden, erhebliche Höhen erreichen müssten, um eine ausreichende Abschirmung zu gewährleisten.

²⁴ Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin 2021

Ein städtebaulich-architektonischer Selbstschutz kommt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts, welches Ergebnis eines konkurrierenden Auswahlverfahrens ist, nicht in Betracht. Durch den Hochpunkt ist eine hinreichende Abschirmung durch randständige Gebäude nicht zu erreichen. Da im festgesetzten Gewerbegebiet allerdings keine sensiblen Nutzungen, wie z.B. Wohnen zulässig sind, kann hingenommen werden, dass nicht nur die außen liegende Bebauung vor Gewerbelärm geschützt werden muss.

Daher kommen im vorliegenden Fall zum Schutz vor Gewerbelärm insbesondere folgende passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage

- Verzicht auf schutzwürdige Aufenthaltsräume,
- Verzicht auf offenbare Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen,
- Maßnahmen, die den Immissionsort um mindestens 0,5 m vor ein offenbares Fenster verlagern, wie z. B. geschlossene Vorbauten / Laubengänge, Prallscheiben, Vorhangfassaden usw.

Eine Festlegung auf eine bestimmte Maßnahme im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht, um dem Bauherrn im Rahmen der Realisierungsplanung oder bei späteren Änderungen an baulichen Anlagen einen Spielraum einzuräumen.

Bei einer gewerblichen Nutzung stellt zwar der Verzicht bzw. der Ausschluss von offenbaren Fenstern vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eine sachgerechte Lösung dar. Gewerberäume, auch Büroräume, bedürfen zur Herstellung gesunder Arbeitsverhältnisse keiner natürlichen Belüftung und weisen auch in nicht belasteten Bereichen bereits aus Gründen der Energieeinsparung im Regelfall Belüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen auf, so dass bei einer solchen Lösung keine wesentlich höheren Kosten zu erwarten sind. Auch für den Fall, dass gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einzelne ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden, ist von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen. Einzelheiten hierzu können einer weitergehenden Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Beurteilung über die Erteilung oder Versagung einer entsprechenden Ausnahme im konkreten Fall überlassen bleiben.

Um alle TA-Lärm konformen Möglichkeiten zur Lösung des Lärmkonflikts zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung dergestalt, dass vor offenbaren Fenstern Vorbauten erforderlich sind, die dazu führen, dass der Immissionspunkt auf eine Position von mindestens 0,5 m vor das geöffnete Fenster verlagert wird und gleichzeitig am geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden. Dies umfasst die zuvor unter Anstrich 3 beispielhaft aufgeführten Maßnahmen.

Die Festsetzung schließt allerdings nicht aus, dass durch nicht offenbare Fenster (Festverglasung) gemäß TA-Lärm die Entstehung eines Immissionsortes vermieden wird. Die Festsetzung ermöglicht

also sowohl die Ausführung von geschlossenen Fenstern – dann sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich – als auch solche Maßnahmen, die an potenziellen maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Gewerbelärm vor öffnenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm zu errichten. Durch diesen, den öffnenbaren Fenstern vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, vor dem öffnenbaren Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

IV.6.2.2 Verkehrslärm

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind im Plangebiet auch Immissionen aus Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und nahegelegenen Schienenwege zu erwarten.

Durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche infolge des öffentlichen Verkehrs (angrenzende Straßen, Bahntrasse, A 100) ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden im Plangebiet rechnerisch Verkehrslärmpegel von bis zu 72 dB(A) tags bzw. 66 dB(A) nachts, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sowie die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung somit teils deutlich überschreiten. Diese liegen in einem Gewerbegebiet bei 65 dB (A) tags bzw. 55 dB(A) nachts (DIN 18005) bzw. gebietsunabhängig bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht (Schwellenwert). Dieses relativ hohe Verkehrslärmpegelniveau besteht am Standort unabhängig von der Planung und ist aufgrund der Lage (unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz von Berlin angrenzend) als ortstypisch anzusehen. Für die verkehrlich untergeordnete Wiebestraße wird die errechnete Verkehrslärmbelastung in der schalltechnischen Untersuchung zudem insbesondere hinsichtlich der getroffenen Ansätze zur Verkehrsmenge als zu hoch angesetzt eingeordnet.

Die Umwandlung des Plangebiets von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet ist trotz der Überschreitung der Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung vertretbar. Einerseits wird die vom Grundstückseigentümer angestrebte gewerbliche Nutzung als Büro- und Verwaltungsstandort nicht dazu führen, dass Arbeiten überwiegend im Freien ausgeführt werden und den hohen Lärmbelastungen ausgesetzt wären. Andererseits können die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch geeignete bauliche Maßnahmen so geschützt werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse jederzeit gewährleistet sind. Dies gilt auch für etwaige ausnahmsweise zulässige

Wohnungen für Aufsichtspersonal oder Betriebsleiter. Ein Aufenthalt im Freien zum Zwecke der Erreichung des Arbeitsplatzes oder für kurze Pausen ist auch bei den vorliegenden Beurteilungsspe-
geln vertretbar, gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nur bei einer längeren bzw. dauerhaften
Lärmexposition zu erwarten.

Für die Planung wird ein Lärmkonflikt aufgrund hoher Verkehrslärmpegel bereits durch die textli-
che Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm gelöst, da die einzuhaltenden Richtwerte der TA-
Lärm am Tag den Orientierungswerten der DIN 18005 entsprechen und diese in der Nacht sogar
um 5 dB(A) unterschreiten.

Eine entsprechende schalldämmende Ausführung der Außenbauteile ist durch die Bestimmungen
der DIN 4109 1, die in Berlin eingeführte technische Baubestimmung und somit verbindlich zu be-
achten ist, sichergestellt. Es besteht daher in Bebauungsplänen kein Erfordernis, textliche Festset-
zungen zum baulichen Schallschutz durch geschlossene Außenbauteile zu treffen. Dennoch ist bei
der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen
Schallschutz für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss und ob damit ge-
sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können.

Die Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 4109 1 führt nicht zu einem unzumutbaren bauli-
chen Mehraufwand für den Grundstückseigentümer. Die aus den Berechnungsergebnissen für die
resultierenden Außenlärmpegel ermittelten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für
Büroräume u.Ä. in Höhe von 38 dB bis 42 dB können i.d.R. in herkömmlicher Bauweise, d.h. ohne
besonderen baulichen Mehraufwand, realisiert werden, sodass eine Sicherstellung nutzungsver-
träglicher Innenschallpegel in jedem Fall gewährleistet werden kann. Gleiches gilt für etwaige
Räume mit Nachtschlafnutzung (z.B. bei einer ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnung),
wobei hier zur Realisierung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße in Höhe von 44
dB bis 49 dB je nach genauer Lage und Raumgeometrie mit einem mäßigen bis höheren Mehr-
aufwand zu rechnen ist. Dieser ist jedoch gerechtfertigt, da diese Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3
Nr. 1 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit innerhalb des Gewerbegebiets in Gebäuden
sichergestellt.

Eine gesonderte Betrachtung der Freiflächen ist nicht erforderlich, da diese nicht zu Erholungs-
zwecken oder zum längeren Verweilen genutzt werden. Daher besteht auch kein besonderer
Lärmschutzbedarf im Außenbereich. Flächen für eine kurze Verweildauer, z. B. Raucherunter-
stände o. ä. können an den lärmabgewandten Gebäudeseiten errichtet werden.

IV.7 Hinweise

Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Festsetzungen des Bebauungsplans II-B1 in Kombination mit Festsetzungen des Bebauungsplans II-27, II-A sowie des Bebauungsplans II-27-1. Diese bestehenden Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-124 überplant. Dabei gilt das Prinzip der Normenverdrängung, d.h. die neue Norm verdrängt die alte Norm, hier also der Bebauungsplan 1-124 alle darunterliegenden Bebauungspläne. Zur Klarstellung, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs anzuwenden ist, erfolgt nachstehender Hinweis Nr. 1:

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

Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Allerdings enthält die Plangrundlage eine Darstellung der n Aufteilung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen zum Zeitpunkt der Planfestsetzung, die jedoch keine Bindungswirkung entfalten soll. Die Aufteilung des Verkehrsraums zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträgern unterliegt im Lauf der Zeit möglicherweise unterschiedlichen Prioritätensetzungen, die nicht durch den Bebauungsplan vorbestimmt sein sollen. Die Aufteilung unterliegt grundsätzlich der zuständigen Fachbehörde. Zur Klarstellung des Sachverhalts dient nachfolgender Hinweis Nr. 2:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsverbindlicher Landschaftsplan

Darüber hinaus wird mit Hinweis Nr. 3 auf die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 hingewiesen:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ der am 27.03.1997 (GVBl. vom 12.04.1997, S.266) festgesetzt wurde. Der Landschaftsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest. Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

IV.8 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Gewerbegebiete	5.902	76%
Davon GE	5.902	76%
Öffentliche Verkehrsflächen	1.865	24%
Davon Straßenverkehrsflächen	1.865	24%
Gesamtfläche	7.767	100 %

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Neben der Planungskostenvereinbarung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und Siemens Energy geschlossen worden.

Der städtebauliche Vertrag enthält verbindliche Vereinbarungen zu den folgenden Themen:

- Einhaltung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 für das gesamte Plangebiet, also auch für den Flächenanteil für den im rechtsverbindlichen Landschaftsplan kein BFF festgesetzt ist
- Verpflichtung einen Flächenanteil von mindestens 530 m² als biodiversitätsfördernde Vegetationsflächen herzustellen, 460m² bodengebunden; Festlegung von Mindeststandards zur Ausgestaltung
- Maßnahmen zum Artenschutz (Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln, Vermeidung unnötiger Lichtemissionen und Verwendung insekten- und vogelfreundlicher Außenbeleuchtung)
- Verpflichtung zur Durchführung notwendiger Boden- und ggf. Grundwassersanierungsarbeiten
- Zeitweise Öffnung eines im Erdgeschoss geplanten Cafés für die Öffentlichkeit
- Verpflichtung, den im durchgeführten Auswahlverfahren vom Bewertungsgremium ausgewählten Entwurf von Max Dudler Architekten zur Grundlage für die architektonische Umsetzung zu machen.

Als Anlage ist dem städtebaulichen Vertrag ein mit dem zuständigen Fachamt abgestimmter musterhafter Nachweis beigelegt, wie ein BFF von 0,3 unter den Festsetzungen des Bebauungsplans realisierbar sein könnte.

VI Verfahren

VI.1 Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB).

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (Fall 1), oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt (Fall 2), falls eine Vorprüfung ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB in der Fallkonstellation 1 (zulässige Grundfläche kleiner 20.000 m²) sind mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 3.365 m² vorliegend erfüllt. Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gibt es nicht.

Selbst bei Einbeziehung der unterirdischen Bebaubarkeit des Grundstückes in die Betrachtung kann die zulässige Grundfläche niemals größer sein als die Grundstücksfläche selbst: 5.902 m². Da jedoch eine Beschränkung der Unterbaubarkeit auf eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, besteht, liegt der real erreichbare Wert nur bei ca. 5.310 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans 1- 124 damit gesichert bei Weitem nicht erreicht oder überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine gezielte planerische Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet und es liegen auch aus den vorliegenden Projektabstimmungen keine Anhaltspunkte vor, die darauf schließen lassen. Es liegt auch keine Planung

vor, die eine bauliche Anlage ermöglicht, die in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung fällt.

Bei der vorliegenden Planung ist keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet. Eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Auch mittelbare Auswirkungen für Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

VI.2 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: 11.04.2025 Datum des Antwortschreibens: Antwortschreiben SenSBW, 06.05.2025
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 22.07.2025 Datum der Veröffentlichung: 08.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 24.06. / 03.07.2025 bis 01.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 15.08. - 15.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 11.05.-12.06.2026 Fristverlängerung bis zum: 23.06.2026

Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs	Zeitraum der Beteiligung: 11.05.-12.06.2026
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 10.07.-24.07.2026

Tabellarische Übersicht der durchgeführten Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt Mitte für den Bebauungsplan 1-124 erfolgte am 22.07.2025. Der Titel lautet „Bebauungsplan für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Huttenstraße und Wiebestraße.“ Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB.

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, das Landesdenkmalamt, die Wohnungsbauleitstelle, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurden mit Schreiben vom 11. April 2025 über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-124 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teilte mit Schreiben vom 06. Mai 2025 mit, dass zunächst keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren bestehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamts Mitte mit E-Mail vom 24.06. bzw. 03.07.2025 zum Bebauungsplanvorentwurf um Stellungnahme bis zum 01.08.2025 gebeten. Die Beteiligungsunterlagen wurden über das Programm Cryptshare zur Verfügung gestellt und konnten unter Angabe eines Passwortes heruntergeladen werden.

Insgesamt wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 18 Fachämter und Stellen des Bezirksamts Mitte beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 28 Stellungnahmen ein. Von den Fachämtern und Stellen des Bezirksamts liegen 9 Stellungnahmen von insgesamt 10 Stellen (1 gemeinsame Stellungnahme von 2 Fachämtern) vor. Insgesamt waren somit 38 Stellungnahmen auszuwerten.

Inhaltlich wurden insbesondere zu den folgenden Themen Hinweise gegeben:

- Brandschutz und zur Löschwasserversorgung
- Medienschließung, Regenentwässerung und Versorgung des Gebiets
- mögliche Höhenentwicklung ohne Radar- und Richtfunkbetroffenheit
- denkmalrechtliche Vereinbarkeit
- Vereinbarkeitsnachweis mit dem Hochhausleitbild
- Lärmschutz und Luftgüte
- Einhaltung des Biotopflächenfaktors
- Anforderungen des Artenschutzes
- Verkehrsabwicklung
- mögliche Bodenbelastung mit Altlasten
- sonstige ökologische Themen, wie Klimaschutz und Baumerhalt

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung des Bebauungsplanes.

Es erfolgten:

- Überarbeitungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan,
- Überarbeitung der Planzeichnung,
- Überarbeitung und Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag
- Beauftragung / Überarbeitung / Anpassung von Fachgutachten.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch die Veröffentlichungen in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost, jeweils am 11.08.2025) über die Möglichkeit, sich zur Planung mit Hinweisen und Stellungnahmen zu äußern, informiert. Ferner wurde eine Pressemitteilung über die bezirkliche Pressestelle veranlasst, die am 15. August 2025 veröffentlicht wurde, und während der Zeit der Auslegung ein Hinweis in einem Schaukasten im Bezirksamt Mitte, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, ausgehängt.

Die Unterlagen waren vom 15.08. bis 15.09.2025, montags und donnerstags von 09:00-17:00 Uhr, dienstags und mittwochs von 08:00-17:00 Uhr und freitags von 09:00-14:00 Uhr im Rathaus Wedding, Stadtentwicklungsamt, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Raum 164, einsehbar. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der bezirklichen Internetseite www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte sowie der Beteiligungsplattform www.mein.berlin.de veröffentlicht.

Innerhalb des Beteiligungszeitraums wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

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 Bebauungsplanvorentwurf 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 24. 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 34 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. 15 Stellen äußerten sich zustimmend, erteilten Fehlanzeige oder gaben keine Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

Inhaltlich wurden insbesondere zu den folgenden Themen Anregungen oder Hinweise gegeben:

- Brandschutz und zur Löschwasserversorgung
- Mediierschließung, Regenentwässerung und Versorgung des Gebiets
- denkmalrechtliche Vereinbarkeit
- Vereinbarkeitsnachweis mit dem Hochhausleitbild
- Luftgüte, Luftreinhalteplanung
- bauliche Dichte, Einhaltung des Biotopflächenfaktors, Begrünung des Plangebiets
- Anforderungen des Artenschutzes
- mögliche Bodenbelastung mit Altlasten
- sonstige ökologische Themen, wie Klimaschutz und Baumerhalt
- Verkehrsgutachten
- Anlagenschutz Luftverkehr
- Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung des Bebauungsplanes. Allerdings hat eine Konkretisierung der Planung des Grundstückseigentümers 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, Potenzialanalyse Artenschutz?).

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 sowie der Öffentlichkeit 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.

Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch die Veröffentlichungen im Amtsblatt (Abl. Nr. 19 vom 08. Mai 2026) und in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost, jeweils am 08.05.2026) über die Möglichkeit, sich zur Planung mit Hinweisen und Stellungnahmen zu äußern, informiert. Ferner wurde eine Pressemitteilung über die bezirkliche Pressestelle veranlasst, die am 05. Mai 2026 veröffentlicht wurde, und während der Zeit der Auslegung ein Hinweis in einem Schaukasten im Bezirksamt Mitte, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, ausgehangen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Internet veröffentlicht unter: <https://be.beteiligung.diplanung.de/plan/1-124>, auf der Internetseite des BA Mitte von Berlin unter: www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/ sowie über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin: mein.berlin.de

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Beteiligungsunterlagen im Foyer des Rathauses Wedding, Müllerstr. 146, 13353 Berlin, öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen konnten dort von Montag bis Freitag von 7 Uhr bis 16 Uhr oder nach Terminvereinbarung in der Zeit vom 11. Mai bis einschließlich 12. Juni 2026 eingesehen werden.

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurden auch die wesentlichen Fachgutachten der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zugänglich gemacht.

Die von der Bundesnetzagentur mit Schreiben vom 07. Juli 2025 benannten Betreiber von Richtfunkanlagen, die von der Planung betroffen sein könnten, wurden mit Schreiben vom 08. Mai 2026 über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Innerhalb des Beteiligungszeitraums wurden insgesamt 7 Stellungnahmen eingereicht. Dabei wurden Anregungen und Hinweise zu nachfolgenden Sachverhalten vorgetragen:

- Tippfehler auf der Planzeichnung
- Hinweis auf die geschichtliche Bedeutung des Baugebiets als Zwangsarbeiterlager im „Dritten Reich“, Vorschlag eines Gedenkorts / -tafel
- Artenschutz, Baumschutz, Biodiversität.

Eine stellungnehmende Person schloss sich den Inhalten den Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamts und des Straßen- und Grünflächenamts aus der frühzeitigen Beteiligung an. Wesentliche Themen dieser Stellungnahme waren:

- Konkretisierung der Baugrenzen
- Reduzierung der GRZ
- Klimaanpassungsgesetz
- Baumerhalt und -schutz, auch Straßenbäume betreffend
- Hochhausleitbild
- Verkehrskonzept
- Bodenschutz, Altlasten
- Artenschutz
- Biotopflächenfaktor, Aufnahme von Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan
- Städtebaulicher Vertrag.

Die Inhalte der Stellungnahmen, auf die Bezug genommen wurde, waren bereits Inhalt der Abwägung veröffentlichten Bebauungsplanentwurfs. Es ergeben sich aber einige inhaltliche Überschneidungen zu Themen aus der Beteiligung der Behörden und weiterer Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, an denen die Abwägungsentscheidung nach der Veröffentlichung geändert wurde (vgl. vorangehendes Kapitel).

In Folge der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs ergaben sich keine Änderungen an der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben.

Weitere Änderungen an den textlichen Festsetzungen nach der Durchführung der Verfahrensschritte gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich in Folge einer vorgezogenen formlosen Rechtsprüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Es wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 geändert. In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde die Bezugslinie für das Zurücktreten von bestimmten baulichen Anlagen bei der dort inhaltlich geregelten Überschreitung der zulässigen Oberkante von der jeweiligen Gebäudeaußenkante auf die jeweilige Baugrenze geändert. Der Zulässigkeitsmaßstab hat sich durch die vorgenommene Änderung nicht erhöht. Die zulässige Grund- und Geschossfläche ermöglichte es auch vor der Änderung bereits, die Baugrenzen zu großen Teilen auszuschöpfen, so dass die Gebäudeaußenkanten auf den Baugrenzen errichtet werden konnten und können. Die maximal mögliche Auswirkung war demzufolge bereits vor der Änderung in die Abwägung eingestellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wurde dem Wortlaut nach vollständig verändert. Zuvor wurde geregelt, dass der bauliche Schallschutz vor Gewerbelärm durch nicht offenbare Fenster erfolgen soll und andere Maßnahmen, die durch eine Verlagerung des Immissionsortes vor einem offenbaren Fenster in eine Entfernung von mindestens 0,5 m vor dem Fenster bei gleichzeitiger Gewährleistung einer Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm am geöffneten Fenster führt, ebenfalls zulässig sein sollen. Nunmehr wird in der Festsetzung auf die anderen Maßnahmen abgestellt, da der Entfall des Immissionsorts durch nicht offenbare Fenster bereits in der TA-Lärm angelegt ist. Somit sind weiterhin beide Lösungen möglich, eine materiell rechtliche Änderung liegt durch die Umformulierung nicht vor.

Es erfolgten zudem Ergänzungen bzw. Klarstellungen in der Besonnungs- und Tageslichtstudie und die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben.

Zusätzlich wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 redaktionell ergänzt. Es wurde auf einer Länge von 10,0 m ein zusätzlicher Bereich mit einer Abstandsflächenverkürzung zugelassen. Es handelt sich um eine minimale Überlagerung von Abstandsflächen des von der Grundstückseigentümerin geplanten Gebäudes mit der Abstandsfläche des östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Parkhauses. Hierzu wurde auf der Planzeichnung der Punkt E2 ergänzt. Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Belichtung von Arbeitsstätten ergeben sich nach den Aussagen der Stellungnahme des Gutachters vom 14.07.2026 hieraus nicht, da die Abstandsflächenverkürzung geringer ausfällt als in den betrachteten Musterfällen, in denen die Belichtung nachgewiesen werden konnte.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. Erneute Beteiligungsschritte gemäß § 4a Abs. 3 sind in Bezug auf die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nicht erforderlich, da keine Belange erstmalig oder in vergrößertem Umfang durch die Änderung berührt werden.

Ungeachtet dessen erfolgte in der Zeit vom 10.07. bis zum 24.07.2026 eine eingeschränkte erneute Beteiligung der Grundstückseigentümerin gemäß § 4a Abs.3 BauGB zu allen Änderungen.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

VII.1 Öffentliche Belange

VII.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs inmitten gewerblicher und industrieller Nutzungen ohne direkte Nachbarschaft zu Wohnungen sind Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse nicht zu erwarten.

Dies gilt auch für Beeinträchtigungen der gesunden Arbeitsverhältnisse. Das Gelände war planungsrechtlich vor der Festsetzung dieses Bebauungsplans als Industriegebiet zu werten. Die Festsetzung als Gewerbegebiet mindert die möglichen Emissionen, so dass eine nachbarliche Verträglichkeit auf jeden Fall gegeben ist. Da auch die Abstandsflächen an der Sickingenstraße und der Wiebestaße zur jeweils gegenüberliegenden Bebauung eingehalten sind, findet dort keine unvertretbare Situationsveränderung statt.

Schutz vor Schall

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie ausgehend von den umliegenden Gewerbe- und Industriebetrieben mit Gewerbelärm belastet. Ungeachtet dessen lassen sich ausweislich der schalltechnischen Untersuchung durch die festgesetzte Maßnahme zum Immissionsschutz gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet herstellen.

In der Nachbarschaft wird durch die Herabzonung des Plangebiets von einem Industrie- zu einem Gewerbegebiet kein neuer planerischer Konflikt aufgeworfen, da die von einem Gewerbegebiet zulässigerweise ausgehenden Lärmemissionen geringer ausfallen als bei einem Industriegebiet.

Der planbedingte Ziel- und Quellverkehr verursacht ausweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nur eine lärmtechnisch irrelevante Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen. Daher sind in Bezug auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs keine planbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Auch die mit der Errichtung von Baukörpern in den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmten zulässigen Dimensionen verbundene veränderte Reflexionssituation für den einwirkenden Lärm führt im Vergleich mit der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht zu einer Erhöhung der verkehrlichen Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets (vgl. Kapitel III.3.3).

Belichtung

Auf dem eigenen Grundstück werden Abstandsflächen verkürzt. Dies wurde jedoch hinsichtlich der möglichen Auswirkungen umfassend anhand der vorliegenden Projektplanung untersucht (Belichtungsstudie zum Bebauungsplan 1-124, Ingenieur- und Gutachterbüro Thomas Lung, Berlin vom 05.03.2026, ergänzt durch gutachterliche Stellungnahme vom 14.07.2026). Danach ist davon auszugehen, dass für die in der Belichtungsstudie untersuchten am stärksten von einer Abstandsflächenverkürzung betroffenen Bereiche sowie für die ergänzend verbal argumentativ betrachteten sonstigen Fälle im Regelfall für die Arbeitsräume die Mindestbelichtungsanforderungen der Arbeitsstättenverordnung eingehalten werden können. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Rahmen einer in einem Angebotsbaugebiet jederzeit veränderbaren Projektplanung möglicherweise auch Räume entstehen können, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen. Dies ist in einem Gewerbegebiet jedoch nicht gleichbedeutend mit einer Nichtvollziehbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans. In einem Gewerbegebiet ist es im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe möglich, an den betroffenen Fassaden belichtungsunempfindliche Nutzungen vorzusehen (z.B. Nebenräume, Kopier- und Druckräume, Serverräume, Teeküchen, Abstell- und Sanitärräume, Lager, bestimmte Labore). Diese Räumlichkeiten unterliegen nicht den Mindestanforderungen der Arbeitsstättenverordnung, da sie regelmäßig von den Beschäftigten nur für kurze Zeiträume aufgesucht werden. Sie können demzufolge auch schlechter oder gar nicht natürlich belichtet sein. Dies gilt auch für den Fall einer späteren eventuellen geringfügigen Aufstockung des außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Parkhauses, z. B. um eine Überdachung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Einschätzungen in der Belichtungsstudie bzw. der Stellungnahme des Gutachters zu diesem Sachverhalt weiterhin Gültigkeit besitzen. Eine geringfügige zusätzliche Verkürzung dürfte weiterhin nicht zu einer Situation, die schlechter ist, als diejenige in den vertieft untersuchten Bereichen führen. Ein entsprechender Nachweis ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Altlasten

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist es erforderlich, vor der Umsetzung der Planung durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen den Nachweis der gesunden Arbeitsbedingungen zu erbringen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Aufgrund der geplanten Baumaßnahme mit einer sehr weitgehenden Auskofferung des Bodens und einer flächenhaften Versiegelung wird davon ausgegangen, dass der Plan ohne besondere Mehraufwendungen vollziehbar sein wird.

„Stadt der kurzen Wege“

Durch die Planung einer gewerblichen Nutzung mit dem Ziel der Ansiedlung von bis zu 2.000 Arbeitsplätzen in einer Berliner Innenstadtlage, wird den Anforderungen der Stadt der kurzen Wege und damit der Verkehrs- und in der Folge auch der Emissionsreduzierung Rechnung getragen.

VII.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt. Eine Schaffung von Wohnraum innerhalb des Geltungsbereichs entspricht trotz des hohen Bedarfs im Land Berlin weder den übergeordneten noch den örtlichen Planungszielen, die am Standort eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur in den Mittelpunkt rücken. Darüber hinaus ist der Standort auf Grund der Immissionsbelastung zum Wohnen ungeeignet, gemäß § 8 BauNVO sind jedoch in einem Gewerbegebiet Wohnungen für erforderliches Aufsichts- und Leitungspersonal oder Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig.

VII.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur, Belange des Sports und der Erholung

Die Belange werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

VII.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Entwicklung des Plangebiets dient den o.g. Belangen, indem sie eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Stellplatzanlage genutzte Fläche baulich entwickelt und einer angemessenen baulichen Dichte und Nutzung zuführt. Des Weiteren soll ein neuer Hochpunkt entstehen, der den international bedeutenden Industriestandort angemessen nach außen darstellt und erkennbar macht.

VII.1.5 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Großflächige Handelseinrichtungen sind in ihrer Lage gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig auf Sondergebiete und Kerngebiete beschränkt. Dies gilt für Betriebe mit zentrenrelevanten und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gleichermaßen. Daher können derartige Nutzungen im Geltungsbereich nicht entstehen.

Eine darüberhinausgehende einschränkende Regelung zum Einzelhandel wird als nicht erforderlich angesehen, da hier eine gesetzliche Regelvermutung der Verträglichkeit gilt, an deren Wirksamkeit im vorliegenden Fall nicht gezweifelt wird, denn es besteht weitreichende Kenntnis über

die zu erwartende Bebauung mit dem Ziel, Büro und Verwaltung sowie Forschung und Entwicklung auf einer insgesamt vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden. Zudem soll eine Versorgung von Mitarbeitenden am Standort nicht generell ausgeschlossen werden.

VII.1.6 Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

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

Die Belange sind berücksichtigt. Durch die Durchführung eines konkurrierenden Auswahlverfahrens unter Einbeziehung der Fachbehörden wurde eine hohe architektonische und bauliche Qualität der geplanten Anlagen sowie eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den denkmalfachlichen Anforderungen gesichert.

Die bauliche Entwicklung einer ehemaligen und zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Lagerfläche genutzten Stellplatzfläche im innerstädtischen Bereich verbessert zudem das Ortsbild. Belange des Denkmalschutzes werden durch die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundene Umsetzung der wesentlichen städtebaulichen Charakteristika des im Auswahlverfahren gefundenen städtebaulichen Konzepts berücksichtigt. Das Landesdenkmalamt bestätigt in seiner Stellungnahme vom 17.06.2026, dass die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen baulichen Anlagen insgesamt noch unterhalb der Schwelle einer wesentlichen Beeinträchtigung liegen.

VII.1.7 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Entsprechende Erfordernisse sind dem Plangeber nicht bekannt.

VII.1.8 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

VII.1.8.1 Ausgleich von Eingriffen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen nicht vorgesehen. Diese liegen hier auch nicht faktisch vor. Das Gelände ist im Bestand weitgehend versiegelt und wird als Lagerfläche genutzt.

Hinsichtlich der Verbesserung des faktischen ökologischen Zustands im Geltungsbereich soll der im Landschaftsplan festgelegte Biotopflächenfaktor von 0,3 über seine aktuelle Geltung hinaus im gesamten Geltungsbereich angewendet werden. Weitere Vereinbarungen über Qualitätsanforderungen wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Ein Widerspruch zwischen der Zulässigkeit einer nahezu vollständigen Unterbauung und dem gemäß Landschaftsplan zu erbringenden BFF liegt dabei nicht vor. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan. In einem Angebotsbebauungsplan stecken die 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 kann wegen der bestehenden Verpflichtung aus dem BFF bei Inanspruchnahme einer nahezu vollständigen Unterbauung möglicherweise z.B. beispielsweise die zulässigen Gebäudehöhen nicht ausgeschöpft werden, um anrechenbare Dachbegrünung zu schaffen.

VII.1.8.2 Ziele des Landschaftsprogramms

Naturhaushalt und Umweltschutz

Angrenzende Nutzungen werden durch die Herabstufung des bis zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Bebauungsplans planungsrechtlich geltenden Industriegebietes zum Gewerbegebiet vor Immissionen geschützt.

Mit seiner hohen baulichen Dichte wird die flächensparende Bauweise (Vermeidung der Bodeninanspruchnahme) in besonderer Weise gefördert.

Von der Anwendung emissionsarmer Technologien darf ausgegangen werden, da diese Anlagen den anerkannten Regelungen der Technik entsprechen müssen, auch wenn es dazu keine Regelung gibt. Dies führt dazu, dass Emissionen durch technischen Fortschritt langfristig gesenkt werden.

Die bioklimatische Situation wird sich durch die erstmalige Anwendung des BFF verbessern.

Biotop- und Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden dahingehend beachtet, dass eine gutachterliche Untersuchung stattgefunden hat und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen zu den Themen

- vogelkollisionsmindernde Bauausführung Maßnahme M1
- tierfreundliche Beleuchtung (Maßnahme M7)
- Verbesserung der Biodiversität (u. a. Maßnahmen O1 und O 2).

in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Mit der Einhaltung des BFF von 0.3 und den vertraglich vereinbarten Mindestflächen mit Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität werden auf der Fläche erstmalig größere Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Darüber hinaus wird neben Regelungsmöglichkeiten im Planvollzug dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen. Der Vertragspartner verpflichtet sich, Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu ergreifen. Er beauftragt eine gutachterliche Begleitung und verpflichtet sich zur Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Darüber hinaus verpflichtet er 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.

Die Absicherung der notwendigen Maßnahmen zum Fledermausschutz kann, soweit überhaupt erforderlich, auf der Vollzugsebene erfolgen. 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.

Landschaftsbild

Markante Landschafts- und Grünstrukturen, die erhalten werden könnten, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Bebauungsplan soll aber ein charakteristisches Stadtbild entwickeln. Mit der zukünftigen Ablesbarkeit eines für die Industriestruktur Berlins besonders wichtigen Betriebes ist eine Verbesserung der Stadtgliederung verbunden.

Durch die erweiterte Anwendung des BFF wird der Grünanteil im Gewerbegebiet deutlich erhöht gegenüber dem Bestand.

Erholung und Freiraumnutzung

Eine Erholungsnutzung ist im Geltungsbereich weder vorgesehen noch notwendig. Im Geltungsbereich ist mit Ausnahme der geringfügigen in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal keine Wohnnutzung zulässig, in der unmittelbaren Umgebung ist keine Wohnnutzung vorhanden.

Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Die Fläche spielt als Ausgleichssuchraum aufgrund der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung keine Rolle. Dies entspricht der Einstufung ohne prioritäre Flächen und Maßnahmen.

VII.1.8.3 Schutz von Straßenbäumen

Der Schutz von Straßenbäumen wurde so weit wie möglich berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird die Umsetzung des Siegerentwurfs des städtebaulich-hochbaulichen Werkstattverfahrens gesichert. 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 festgesetzt. Dies dient der Vereinheitlichung und schafft zudem einen gewissen Spielraum für die Ausgestaltung im weiteren Verfahren. Da auch gemäß dem bis zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Bebauungsplans geltenden Planungsrecht eine Bebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig war, ergibt sich hierin den betroffenen Bereichen keine Verschlechterung. Für einige Teilbereiche, an denen kein Anbau mehr zulässig ist, ergibt sich sogar eine Verbesserung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies gilt auch für Zufahrten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der Eigentümerin sieht die Weiternutzung der bestehenden Ein- und Ausfahrt an der Wiebestraße vor. Am Kreuzungsbereich von Sickingen- und Wiebestraße 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.

VII.1.8.4 Luftreinhaltung

Die noch nicht in nationales Recht überführte EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 entfaltet 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 aber nur dann 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 werden kann. Auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des B-Plans 1-124 ist eine Überschreitung der künftigen PM-Grenzwerte bereits ohne das beabsichtigte Vorhaben wahrscheinlich. Allerdings führt die Umsetzung des Bebauungsplans 1-124, auch nach Auffassung der zuständigen Fachbehörde (SenMVKU) nicht zu einem neuen erheblichen Belastungsschwerpunkt.

Es ist somit festzustellen, 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.

VII.1.9 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft werden im Bebauungsplanverfahren in herausgehobener Weise berücksichtigt. Das Planverfahren dient dazu, einem ortansässigen bedeutsamen Industriebetrieb die Möglichkeit zu eröffnen, seinen Standort um Verwaltungs- und Büronutzungen sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Labore zu ergänzen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Standortsicherung und -weiterentwicklung geleistet. Zugleich wird ein deutliches Zeichen hinsichtlich der Attraktivität Berlins als Produktionsstandort gesetzt.

VII.1.10 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete verkehrliche Untersuchung stellt fest, dass das Plangebiet durch die bestehenden Verkehrsanlagen im Umfeld sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen ist. Kleinere Defizite bestehen ausweislich der verkehrlichen Untersuchung im baulichen Erhaltungszustand einiger Fußwege.

Die durch die Planung entstehenden zusätzlichen Kfz-Verkehre sind gemäß der verkehrlichen Untersuchung durch weitere angeregte verkehrsreduzierende Maßnahmen über das bestehende Straßennetz abwickelbar. Dies gilt auch für die Knotenpunkte der erschließenden Straßen mit dem übergeordneten Netz. Vorhandene Defizite am Knoten mit der Beusselstraße bestehen bereits vor der Planrealisierung und werden durch den geringen Mehrverkehr nicht wesentlich verschärft.

Die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs können über das Parkhaus auf dem Betriebsgelände von Siemens Energy östlich des Geltungsbereichs abgewickelt werden. Die Errichtung der erforderlichen Fahrradstellplätze ist bauordnungsrechtlich über die AV Stellplätze des Landes Berlin abgesichert.

Belange der Flugsicherung sind insoweit berührt, dass durch die festgesetzte Gebäudehöhe theoretisch zivile Radaranlagen beeinträchtigt werden könnten. Das vorliegende Radargutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung nicht zu besorgen ist. Die zuständige Bundesanstalt für Flugsicherung bestätigt in Ihren Stellungnahmen während des Bebauungsplanverfahrens, dass keine vollzugsverhindernden Beeinträchtigungen vorliegen. Möglicherweise erforderliche Maßnahmen können im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsebene abgestimmt werden.

Den Verkehrsbelangen wird somit hinreichend Rechnung getragen.

VII.1.11 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Der Schutzbereich oder die Funktionalität des militärischen Radars am ehemaligen Flughafen Tempelhof wird ausweislich des vorliegenden Radargutachtens nicht beeinträchtigt. Dem Plangeber sind keine weiteren Belange oder Anforderungen bekannt, die im Bebauungsplanverfahren zu beachten wären.

VII.1.12 Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Gebietsentwicklung steht mit den sonstigen beschlossenen Planungen Berlins und des Bezirks weitgehend im Einklang (siehe Zielstellungen sonstiger Planungen in den Kapiteln II.2.4 – II.2.7). Eindeutig entgegenstehende Belange, die nicht Bestandteil des Abwägungs- und Entscheidungsvorgangs waren, wurden nicht festgestellt.

VII.1.13 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind nicht Bestandteil eines durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Besondere Belange des Hochwasserschutzes waren daher nicht zu berücksichtigen.

VII.1.14 Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Immissionsbelastung als Grün- oder Erholungsfläche ungeeignet. Da im Plangebiet keine Wohnungen entstehen werden, entstehen keine zusätzlichen Bedarfe an Grün- und Freiflächen, die andere nahe gelegene Grün-, Frei- oder Erholungsflächen über Gebühr belasten würden. Eine Inanspruchnahme solcher Flächen wäre allenfalls für kurze Zeiträume in den Pausenzeiten zu erwarten.

VII.1.15 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-124 waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als Lagerfläche (vormals Parkplatz) städtebaulich nicht im Rahmen ihrer Lagegunst genutzt. Durch den Bebauungsplan 1-124 wurde eine als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzte Fläche überplant, um dort ein Gewerbegebiet für Verwaltung, Büros sowie Forschungs- und Entwicklungsnutzungen des ortansässigen Industriebetriebs planungsrechtlich zu

ermöglichen. Die angestrebte Nutzung entspricht mit der damit verbundenen Nachverdichtung dem Ziel des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

VII.1.16 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Belang wird im Rahmen der Planung in erheblichem Umfang berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf das Klima werden durch die bauliche Entwicklung einer Fläche in hoher Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV gemindert. Die zulässige bauliche Dichte und die Nutzungsbündelung von Verwaltung, Forschung- und Entwicklung sowie Produktion an einem Standort können dazu beitragen, Wege und somit die Entstehung von klimaschädlichen Gasen zu vermeiden. Eine gute Anbindung an den ÖPNV macht die Nutzung dieser Verkehrsmittel attraktiver und vermeidet Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr.

Kleinteilige positive Auswirkungen sind durch die erstmalige Realisierung des Biotopflächenfaktors von 0,3 zu erwarten.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, d.h. die durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) entstehenden Anforderungen zur Einsparung von Energie im Gebäudebetrieb. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten energetische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechen.

Grundsätzlich ist jedoch damit zu rechnen, dass aus der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine faktische Erhöhung der Treibhausgasemissionen resultiert. Dies rührt vor allem daher, dass jegliche Neubebauung und deren anschließende Nutzung mit einem Ausstoß von Treibhausgasemissionen verbunden sind und liegt auch daran, dass im Geltungsbereich aktuell keine Gebäude vorhanden sind.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass bereits nach zuvor geltendem Planungsrecht eine Entwicklung des Plangebiets als mit Gebäuden bebautes Industriegebiet ermöglicht wurde, die ebenfalls zu einer Erhöhung der Treibhausgasemissionen geführt hätte, da Baupotenziale ungenutzt waren. Vor dem Hintergrund, dass das Klimaschutzgesetz (KSG) nicht in bestehende Baurechte eingreift, ist für die Ermittlung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 1-124 davon auszugehen, dass diese in Bezug auf das zuvor geltende Planungsrecht zu ermitteln sind. So wäre die Ausschöpfung des zuvor geltenden Planungsrechts trotz der damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima (und in diesem Fall auch ohne die weitergehende Ermittlung der Treibhausgasemissio-

nen) zulässig gewesen. Im Vergleich zu einer Vollausschöpfung des zuvor geltenden Planungsrechts ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans voraussichtlich zu einer Verminderung der potenziellen Treibhausgasemissionen führen werden, da eine Herabzonung von einem Industrie- zu einem Gewerbegebiet erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass bei Ausnutzung des zuvor geltenden Planungsrechts potenziell und je nach angesiedelter industrieller Nutzung u. U. deutlich höhere Emissionen zu erwarten gewesen wären. Der Bebauungsplan kann daher in Bezug auf das zuvor geltende Planungsrecht tendenziell als Verbesserung der Situation vor Ort und positive Wirkung für das Klima gewertet werden, zumindest aber nicht als Verschlechterung.

Der Berliner Leitfaden „Klimaschutz und Bebauungsplanung“ aus dem Jahre 2023 führt aus, dass im Regelfall eine verbal-argumentative Abhandlung der Klimaschutzbelange ausreichend ist. Eine explizite Quantifizierung der Treibhausgasemissionen ist danach nur dann erforderlich, wenn ein „nennenswerter“ Einfluss auf die klimapolitischen Ziele des Landes Berlin ausgeübt werden könne.

Wenngleich der Leitfaden auf eine weitere Definition des unbestimmten Begriffs „nennenswert“ verzichtet, kann im vorliegenden Falle davon ausgegangen werden, dass keine derartigen Einflüsse durch die Planung ausgelöst werden. Eine quantifizierte Betrachtung ist demzufolge entbehrlich.

Wesentliche lokalklimatische Auswirkungen sind durch die Planung ausweislich der erfolgten Untersuchungen zum Klima- und Windkomfort nicht zu erwarten. Beschränkt auf das Betriebsgelände sind kleinflächige Veränderungen des Windkomforts zu erwarten, die allerdings keine Gefährdung darstellen. Diese sind vor dem Hintergrund der Bedeutung der Entwicklung des Plangebiets vernachlässigbar.

VII.2 Private Belange

VII.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse, Entschädigungsansprüche

Die zulässige Abstandsflächenverkürzung zu dem östlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Parkhaus ist zunächst für die ausgeübte Nutzung folgenlos, da gesunde Arbeitsverhältnisse auf Grund der Nutzung nicht zu gewährleisten sind. Für eine mögliche Folgenutzung ist für den Grundstückseigentümer beachtlich, dass sich theoretisch aus der Verkürzung der Abstandsflächen Beschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Arbeitsstätten in dem betroffenen Bereich ergeben können. Die Herstellbarkeit gesunder Arbeitsverhältnisse ist insbesondere hinsichtlich der Belichtung zu prüfen. Diese Beschränkung trifft zum Zeitpunkt der Festsetzung die gleiche Grundstückseigentümerin bzw. das gleiche Unternehmen, wie im Geltungsbereich bzw. festgesetzten

Baugebiet. Die Grundstückseigentümerin nimmt diese Beschränkung bewusst in Kauf, um das städtebauliche Konzept im Plangebiet umsetzen zu können. Insofern besteht keine unzumutbare Beschneidung ihrer Eigentumsrechte. Bei einer möglichen Veräußerung von Grundstücken, sind sich Käufer und Verkäufer der Situation bewusst, so dass auch hier keine Rechte beschnitten würden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken durch die Herabzonung des Plangebiets von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet und die neuen Nutzungsmaße gemäß der § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO bestehende Baurechte ein. Dies erfolgt allerdings im Einvernehmen bzw. auf Veranlassung des Grundstückseigentümers, der eine alternative Nutzung mit einem von ihm entwickelten und mit dem Land Berlin abgestimmten städtebaulichen Konzept anstrebt. Entschädigungsansprüche aus dem Entzug von planungsrechtlichen Zulässigkeiten lassen sich demzufolge nicht ableiten bzw. sind nicht zu erwarten.

VII.2.2 Interessen von Grundstückseigentümern, Unternehmen und Anwohnern außerhalb des Plangebiets

Die benachbarten Betreiber von Industrie- und Gewerbebetrieben werden durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht in ihren Rechten beschränkt. Zwar führt die Herabzonung eines Industriegebiets zu einem Gewerbegebiet formal zu einer höheren Empfindlichkeit gegenüber Gewerbelärm, allerdings trifft der Bebauungsplan immissionsschützende Festsetzungen, die regelkonform zu einer Einhaltung der Vorschriften der TA Lärm auch bei reduzierten Richtwerten eines Gewerbegebiets führen.

Planbedingte Erhöhungen der Emissionen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Durch die Herabzonung eines vormaligen Industriegebiets werden die potenziellen Emissionen gegenüber dem zuvor geltenden Planungsrecht sogar reduziert.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches inmitten eines industriell-gewerblich genutzten Bereiches ohne Wohnnachbarschaft – das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in ca. 130 m Entfernung an der Sickingenstraße (hinter der Classic Remise) – bestehen keine Anhaltspunkte für Auswirkungen des festgesetzten Gewerbegebietes auf die gesunden Wohnverhältnisse.

Auswirkungen durch eine erhöhte Verkehrsbelastung und ggf. damit einhergehende Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung bei Dritten liegen ausweislich der entsprechenden Gutachten nicht vor. Auch durch gebäudebedingte Reflexionen von Verkehrslärm an neu im Plangebiet entstehenden Gebäuden sind keine erheblichen Auswirkungen außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs inmitten gewerblicher und industrieller Nutzungen ohne direkte Nachbarschaft zu Wohnungen sind Auswirkungen auf gesunden Wohnverhältnisse nicht zu erwarten.

Dies gilt auch für Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse. Das Gelände war planungsrechtlich vormals als Industriegebiet zu werten (siehe Kap. II.2.8). Die Festsetzung als Gewerbegebiet mindert die möglichen Emissionen, so dass eine nachbarliche Verträglichkeit anzunehmen ist. Da auch die Abstandsflächen an der Sickingenstraße und der Wiebestraße zur jeweils gegenüberliegenden Bebauung eingehalten sind, findet dort keine unvertretbare Situationsveränderung statt.

Auf dem eigenen Grundstück werden hingegen Abstandsflächen verkürzt. Dies wurde jedoch hinsichtlich der möglichen Auswirkungen umfassend untersucht (Belichtungsstudie zum Bebauungsplan 1-124, Ingenieur- und Gutachterbüro Thomas Lung, Berlin vom 05.03.2026). Danach sind für die Arbeitsräume die Mindestbelichtungsanforderungen eingehalten bzw. können im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe belichtungsunempfindliche Nutzungen vorgesehen werden.

VIII.2 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Das Plangebiet erfasst eine weitgehend versiegelte Fläche, die nur über eingeschränkte Vegetationsstrukturen verfügt.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes, die sich aus der innerstädtischen Lage innerhalb seines Gewerbe- und Industriestandortes i. V. m. der bestehenden Umgebungsbebauung und der Nutzung im Plangebiet ergeben, werden artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Planung voraussichtlich nicht unzulässig berührt. Es ist insbesondere nicht zu erwarten, dass durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf sog. Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten eintreten. Mit Umsetzung der im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Artenschutzmaßnahmen sowie mit der Realisierung von ökologisch wirksamen Maßnahmen einschließlich der Schaffung von Flächen zur Förderung der Biodiversität und zur Erreichung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 über den gesamten Geltungsbereich wird es zu einer Verbesserung der ökologischen Bedingungen inkl. kleinklimatischer Auswirkungen kommen. Zudem bestehen im Planvollzug im Hinblick auf den ohnehin vollzugsbezogenen Artenschutz noch weitere

Nachsteuerungsmöglichkeiten, mit denen eine Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann.

VIII.3 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung eines vorhandenen Traditionsbetriebs, der einen weltweiten Markt bedient, wird ein deutliches Zeichen hinsichtlich der Attraktivität Berlins als Produktionsstandort gesetzt. Für die Wirtschaftsentwicklung in Mitte und im Land Berlin sind erhebliche positive Auswirkungen zu erwarten.

VIII.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Festsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben sowie keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken durch die Herabzonung des Plangebiets von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet und die neuen Nutzungsmaße gemäß der § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO bestehende Baurechte ein. Dies erfolgt allerdings im Einvernehmen bzw. auf Veranlassung der Grundstückseigentümerin, die eine alternative Nutzung mit einem von ihr entwickelten und mit dem Land Berlin abgestimmten städtebaulichen Konzept anstrebt. Entschädigungsansprüche aus dem Entzug von planungsrechtlichen Zulässigkeiten lassen sich demzufolge nicht ableiten bzw. sind nicht zu erwarten.

VIII.5 Weitere Auswirkungen

Zentrenentwicklung:

Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung von nahegelegenen Bereichen mit Zentrenfunktion sind nicht zu befürchten.

Luftverkehr:

Aufgrund der gesetzlichen Lage, erfolgt die luftrechtliche Genehmigung im Rahmen der Bauantragsgenehmigung. Es liegen keine Kenntnisse vor, die an einer Genehmigungsfähigkeit zweifeln lassen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine luftrechtlichen Auswirkungen haben.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist;

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juli 2026 (GVBl.S. 692, 696) geändert worden ist;

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

Bauordnung von Berlin (BauOBln) vom 29. September 2005 (GVBl.S.495), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 9. Juli 2026 (GVBl.S. 692, 697) geändert worden ist.

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Allgemein übliche Abkürzungen (wie bzw., km, z. B., usw.), die auch das Rechtschreibwörterbuch der deutschen Sprache (DUDEN) aufführt, werden verwendet, sind im Folgenden aber nicht verzeichnet.

ABL.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BBK	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BEK	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm
BFF	Biotopflächenfaktor
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
EHZK	Einzelhandel- und Zentrenkonzept
EpB	Entwicklungskonzepts produktionsgeprägter Bereich
EWG Bln	Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz
EU FFH-Richtlinie	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl

GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
IO	Immissionsort
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MobG BE	Berliner Mobilitätsgesetz
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SiKO	Soziales Infrastrukturkonzept
StEP	Stadtentwicklungsplan
StEP MoVe	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

D ANLAGEN

I Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet ist für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächen bis zu einer jeweiligen Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, zulässig. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ist darüber hinaus noch eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,9 entspricht, zulässig.
2. Für die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen an den Fassaden zwischen den Punkten B2 und B1; A3 und A4 sowie C1 und C4 bis zu 4 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 6 m Breite aufweisen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
3. Im Gewerbegebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A1, A2, A3 und A4; B1 und B2; B1 und B4; B3 und B4; C1, C2 und C3; C1 und C4; D1 und D2; D3 und D4; D5 und D6; E1 und C3 sowie E2 und C3 bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
4. Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sodass die Baugrundstücke unterhalb der Geländeoberfläche in voller Tiefe überbaubar sind.
5. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 6 m überschritten werden, wenn diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von der jeweiligen Baugrenze, zurückbleiben. Eine Höhe von 108 m über NHN darf nicht überschritten werden.
6. Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Gewerbelärm vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm zu errichten. Durch diesen, den offenbaren Fenstern vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum

Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, vor dem öffentlichen Fenster nicht überschritten wird.

7. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ der am 27.03.1997 (GVBl. vom 12.04.1997, S. 266) festgesetzt wurde. Der Landschaftsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest. Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Berlin, den 19.8.2026
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Gothe

Gothe
Bezirksstadtrat
Stadtentwicklung und Facility Management

gez. i. V. Adam

Giebel
Fachbereichsleitung
Stadtplanung