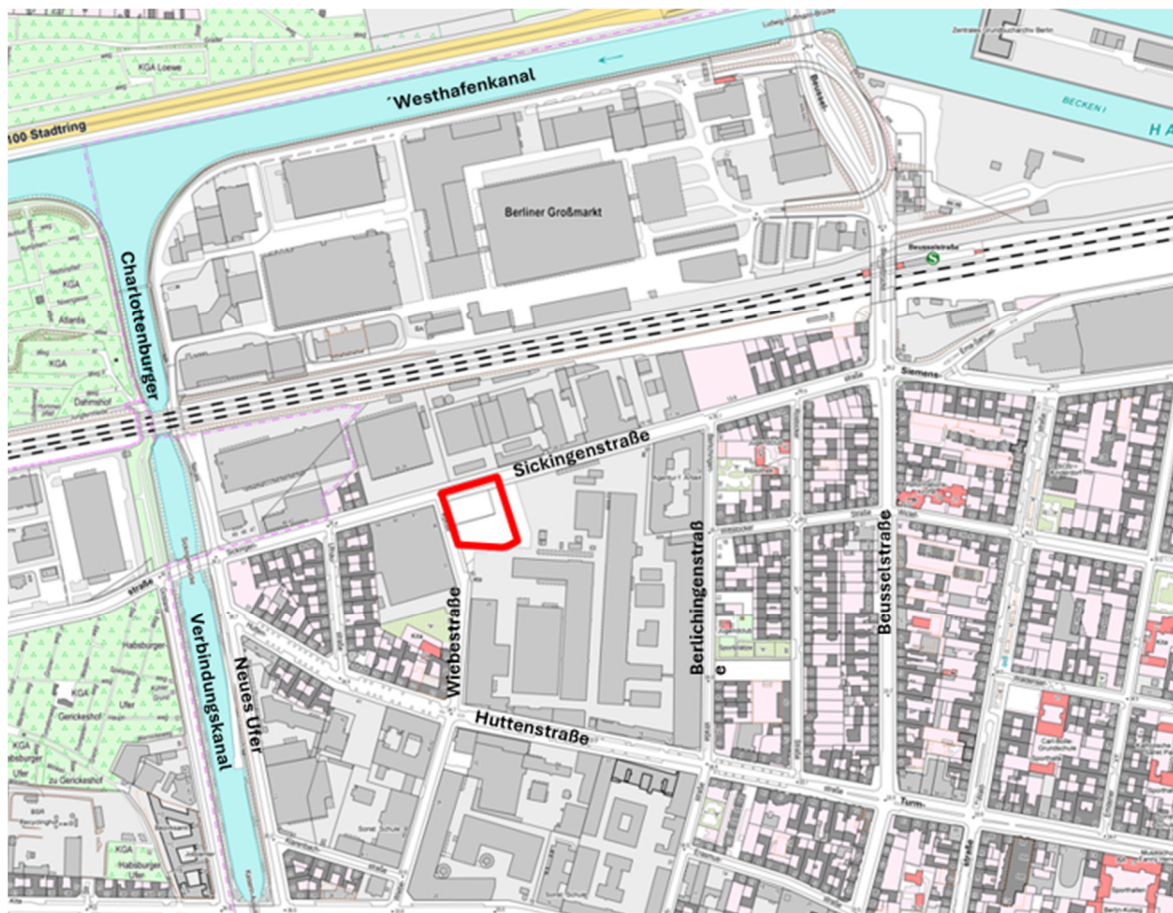


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 1-124

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

zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.



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...	13
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	35
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	35
III.2	Städtebaulich-hochbauliche Fachwerkstatt.....	35
III.3	Verkehrliche Untersuchung.....	35
III.4	Schalltechnische Untersuchung	36
III.5	Weitere Gutachten	36
IV	Planinhalt.....	38
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	38
IV.2	Art der baulichen Nutzung.....	38
IV.3	Maß der baulichen Nutzung.....	39
IV.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	39
IV.5	Verkehrsflächen	40
IV.6	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	40
IV.7	Immissionsschutz.....	40
IV.8	Klimaschutz und Energie.....	41
IV.9	Gestaltungsregelungen	41
IV.10	Sonstige Festsetzungen.....	41
IV.11	Kennzeichnungen.....	42
IV.12	Nachrichtliche Übernahmen	42
IV.13	Hinweise	42
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	42

VI	Verfahren	43
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	44
VIII	Auswirkungen der Planung	44
	VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	44
	VIII.2 Artenschutz	44
	VIII.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	44
	VIII.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	45
	VIII.5 Weitere Auswirkungen	45
	VIII.6 Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB	45
B	Rechtsgrundlagen	47
C	Abkürzungsverzeichnis.....	48

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung sind die Entwicklungsabsichten, einschließlich der Ansiedlung der Konzernleitung, der Siemens Energy Real Estate GmbH als Grundstückseigentümerin 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 derzeit als Parkplatz genutzt. Er ist nur zugänglich für Mitarbeitende und Besucher des Werksgeländes der Siemens Energy. In der Planung der Siemens Energy soll auf der derzeit 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. 25.000 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche am Standort. Neben der Nutzung als Bürogebäude soll insbesondere zu Belangen der Energiewende geforscht und es sollen Prototypen gefertigt werden. Hierzu sind im Vergleich etwa zu einer Büronutzung teilweise doppelte Raumhöhen erforderlich. Eine serielle Fertigung im Plangebiet wird nicht angestrebt. Hinzu sollen Labore, ein Konferenzzentrum sowie eine Mitarbeiterkantine/Food Court kommen.

Insgesamt sollen mit der Erweiterung des Betriebes und der Umsetzung dieses Vorhabens ca. 2.000 Arbeitsplätze am Standort angesiedelt werden. Siemens Energy plant die verstärkte lokale und überregionale Vernetzung des Standortes und geht von einem starken Entwicklungsimpuls über die Nachbarschaft hinaus aus.

Die Errichtung des Gebäudes in einem anderen Bereich des Industriestandortes ist aufgrund der dort bestehenden intensiven Nutzung 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 Firmenstandortes an dem gewerblich-industriell vorgeprägten Standort. Dieser soll durch städtebauliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der aktuellen und mittelfristigen Erfordernisse zukunftsfähig gesichert und entwickelt werden. Durch eine flächensparende Bauweise 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.

Derzeit wird ein städtebaulich-hochbauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet wird durch die Bebauungspläne II-B1 in Kombination mit Festsetzungen des Bebauungsplans II-27 erfasst. Festgesetzt ist 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, wird dagegen nur von einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfasst. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich dort gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

Die angestrebte Nutzung durch ein zusammenhängendes Büro- und Forschungsgebäude mit einer Arbeitsplatzkapazität bis zu 2.000 Arbeitsplätzen ist nach geltendem Planungsrecht (vgl. Kap. II.2.8) nicht zulässig.

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

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass die Änderung des Bebauungsplans auch aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar ist.

Da sich der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines bereits rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplangebietes befindet, der ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festsetzt und große Teile der umgebenden Flächen bereits bebaut und entsprechend baulich vorgeprägt sind, dient die vorliegende Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB. Von der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird abgesehen, da hier voraussichtlich die Grundzüge der rechtskräftigen Planung berührt werden. Zur genaueren Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB wird auf die Ausführungen in Kap. VIII.6 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.

Von der Anwendung der verfahrensverkürzenden Beteiligungsmöglichkeiten des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird abgesehen. An der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird festgehalten. 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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden, wie vorstehend beschrieben, durch rechtsverbindliche Bebauungspläne erfasst, die ein Industriegebiet in Verbindung mit einschränkenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung festsetzen. Zur Realisierung des zukunftssichernden Ausbaus des bestehenden Firmenstandortes ist es daher notwendig, Planungsrecht zugunsten eines Verwaltungsneubaus im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Da diese Nutzung für sich genommen nicht dem Störgrad eines Industriegebietes entspricht, geht die planerische Zielsetzung dahin, dort ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Um Nutzungskonflikte - insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht - mit den bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu verhindern, sollen potenzielle immissionsschutzfachliche Konflikte im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens über geeignete Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan werden die Rahmenvorgaben für die Grundstücksnutzung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Aspekte und erschließungstechnische Aspekte geregelt.

Wesentliche Planungsziele sind:

- Flächensparende bauliche Nachverdichtung zur Errichtung eines Büro- und Forschungsgebäudes 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 die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne II-B1, II-27 und II-27-1 im überplanten Bereich aufgehoben und treten damit außer Kraft.

I.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Sickingenstraße, Wiebestraße (Flurstücksnummer 91/1 der Flur 039) 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. 5.905 m² auf das Baufeld und ca. 1.861 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 bislang 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.

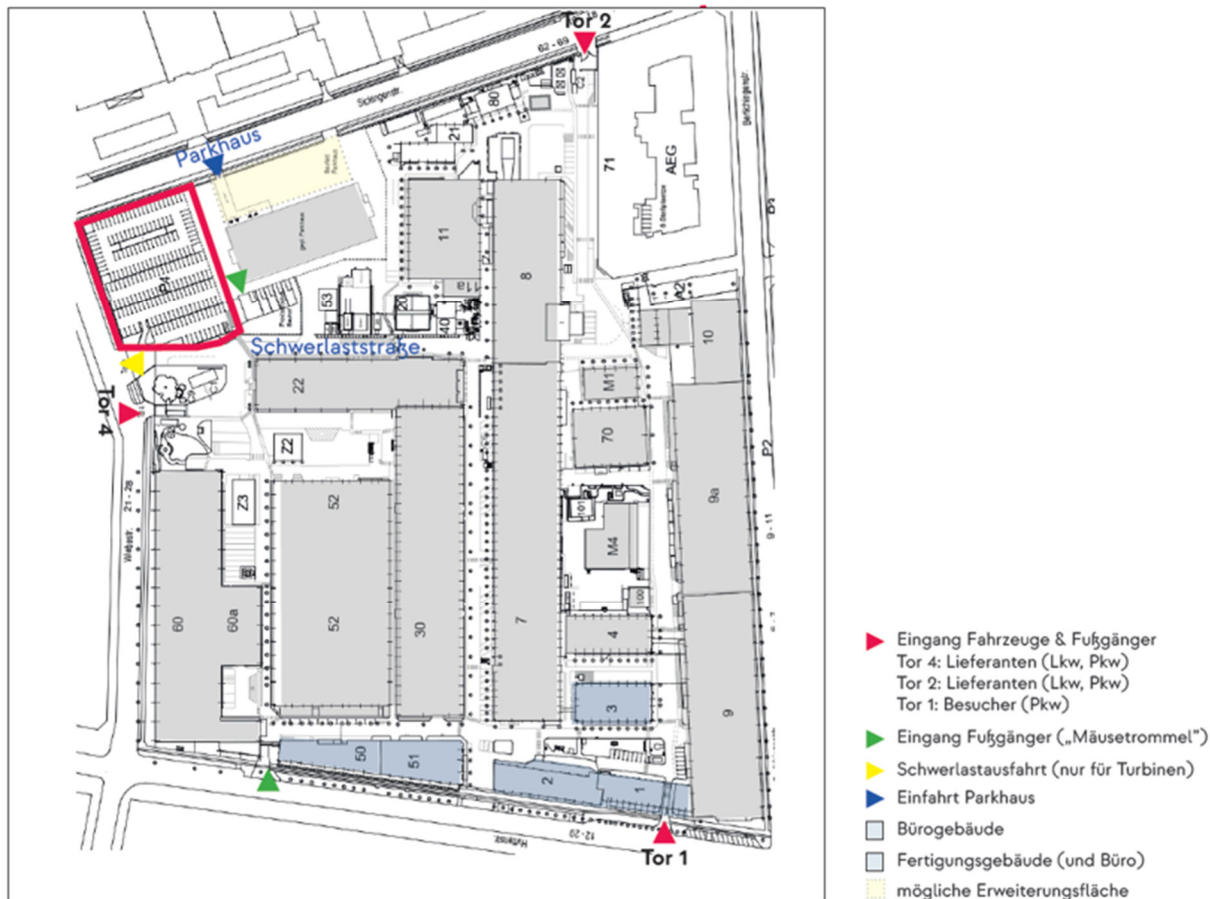


Abbildung 1: Werksgelände Siemens Energy, Gebäude- und Erschließungsplan

Das Gelände 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 bisher 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 werden seitdem als Abstellfläche genutzt. Grünstrukturen sind 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 im Eigentum Siemens Energy Real Estate GmbH 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 ¹.

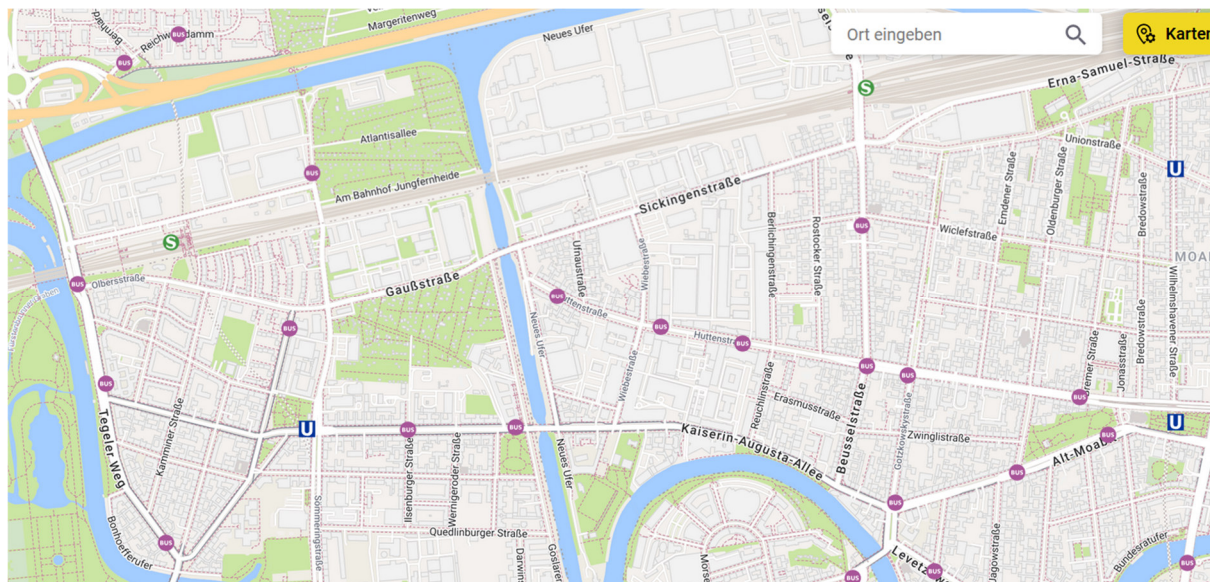


Abbildung 2: Liniennetzkarte der BVG

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.

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

¹ FIS-Broker, Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand“, abgerufen am 04.05.2025.

den ÖPNV in Aussicht. Vorgesehen ist, die Streckenführung der M10 über die nahegelegene Wiebestraße (Teilbereich südlich der Hutfenstraße) zu führen. Die Verlängerung soll bis 2029 erfolgen².

Die Wiebestraße ist Teil des Ergänzungsnetzes, die Sickingenstraße ist Teil des Radvorrangnetzes des Berliner Radverkehrsnetzes³. Die Sickingenstraße verfügt beidseitig über baulich unterschiedene Geh-/Radwege⁴.

Für das Plangebiet ist keine Durchwegung im Berliner Fußgängernetz dargestellt⁵.

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 Bebauungsplanverfahren 1-124 einzuleiten.

II.1.5 Technische Infrastruktur

Trinkwasser/Entwässerung

Die erforderlichen Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Energieversorgung/Infrastruktur

Es liegt Fernwärme am Gelände an, jedoch soll diese voraussichtlich nicht zur Energieversorgung genutzt werden. Die Energieversorgung der geplanten Bebauung soll stattdessen über andere Energiequellen erfolgen.

Die Grundstückseigentümerin plant hierfür eine CO₂-neutrale Beheizung, Kühlung und Lüftung sowie Wärmespeicherung / Kühlungsspeicherung des Gebäudes.

Die Energieversorgung kann über Wärmepumpen (Luft-Wasser oder Geothermie, Energiepfähle) erfolgen.

Strom

Die erforderlichen Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.6 Denkmalschutz

² SenMVKU, Straßenbahnneubaustrecke Warschauer Straße - Hermannplatz (M10-Verlängerung), abgerufen am 14.01.2025.

³ FIS-Broker, Karte „Radverkehrsnetz“, abgerufen am 22.04.2025.

⁴ FIS-Broker, Karte „Radverkehrsanlagen“, abgerufen am 22.04.2025.

⁵ FIS-Broker, Karte „Fußgängernetz“, abgerufen am 22.04.2025.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst keine Baudenkmale, befindet sich jedoch in der Nähe mehrerer Einzelbaudenkmalen sowie von Gesamtanlagen und Bodendenkmalen und Naturdenkmalen⁶.

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 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.

In diesem Bereich 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.

Ausweislich der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 30.04.2025 ist eine weitere bauliche Entwicklung des Gebiets mit gewerblicher Nutzung grundsätzlich denkmalfachlich denkbar, jedoch sind die konkreten Auswirkungen von hinzutretenden Baumassen zu prüfen. Im Rahmen des laufenden Werkstattverfahrens der Verfahrensträgerin sind die Denkmalbehörden als Sachverständige eingebunden. Ebenfalls werden sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Bodendenkmale

⁶ FIS-Broker, Karte „Denkmalkarte“, abgerufen am 22.04.2025.

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.

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*)

Ein Eingriff in die Naturdenkmale wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

II.1.7 Altlasten

Die erforderlichen Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl., S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl., S. 5, S. 123), 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 eine U-Bahn-Trasse dargestellt.

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.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung.

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

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der 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 blaugüne 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. 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 Schwerpunkttraum 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 als Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün ausgewiesen. 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 Schwerpunkttraum 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. Auf die weiteren Handlungsansätze wird die Entwässerungsplanung sowie die Planung von Grünstrukturen Einfluss nehmen können. Diese werden im Rahmen des weiteren Verfahrensverlaufs entwickelt und in die Plankonzeption aufgenommen.

II.2.3.2 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 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-Verkehrs-

verbindungen. 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. 143). 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)⁷.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat von Berlin hat am 3. September 2024 den 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 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 den Klimawandel und die Anpassung an dessen Auswirkungen noch stärker in den Blick. Angesichts des zunehmenden Drucks auf industrielle und gewerbliche Bauflä-

⁷ SenUVK: Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Anlage -Maßnahmenkatalog, 2021, S. 19.

chen ist deren Sicherung von besonderer Bedeutung. Der StEP Wirtschaft 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 Stadtentwicklungsplan 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 einen besonderen Wert darauf, dass die Wirtschaftsstandorte Teil einer klimaschützenden Stadtentwicklung sind. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 setzt darüber hinaus auf eine effiziente Flächennutzung durch Verdichtung oder Aktivierung für die produzierende Wirtschaft.

Die Stadtentwicklungspläne 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.

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.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der 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.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 die aktualisierte Fassung des StEP Zentren 2030 beschlossen. Er ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

Gemäß der Karte „Zentrenhierarchie“ des StEP Zentren 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 den Zentrumsbereichskernen City-West (Wilmerdorfer Straße) und City-West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße). Gemäß der Karte „Fachmarkttagglomerationen und Fachmarktstandorte“ ist das Plangebiet kein Bestandteil der im StEP Zentren ausgewiesenen gesamtstädtischen Fachmarkttagglomerationen.

Für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus keine Handlungserfordernisse.

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.4.1 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 richtungweisende 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 1-124 liegt innerhalb des Schwerpunktraums Nordring-Wedding.

Für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus keine Handlungserfordernisse.

II.2.4.2 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 grundsätzlich 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 von Bedeutung, sodass mit einer Nutzung erneuerbarer Energien zu rechnen ist.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden Entwässerungs- und Begrünungsmaßnahmen konkretisiert.

II.2.4.3 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 die Ziele, Aufgaben und Maßnahmen, die notwendig sind, um das Stadtgrün auch in einem wachsenden Berlin zu schützen, zu stärken und weiterzuentwickeln.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden Begrünungsmaßnahmen konkretisiert.

II.2.4.4 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.2.4.5 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 Gesamtverkehrs 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.⁸ Der Ausbau soll bis 2029 erfolgen.⁹

II.2.4.6 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.

Die Wiebestraße ist Teil des Ergänzungsnetzes, die Sickingenstraße ist Teil des Radvorrangnetzes des Berliner Radverkehrsnetzes¹⁰.

II.2.4.7 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.

Derzeit wird der aktuell geltende Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, der mit Senatsbeschluss vom 23.6.2020 in Kraft getreten ist, erneut fortgeschrieben. Das Plangebiet zählt nicht zu den in der Anlage 5 zum Lärmaktionsplan benannten, meistbewerteten Lärmorten (TOP 51)¹¹.

Der aktuelle Entwurf des Lärmaktionsplans 2024-2029 wurde gemäß § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 27. September bis 25. Oktober 2024 öffentlich ausgelegt.

⁸ SenMVKU, Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023, Anlage 3-ÖPNV-Bedarfsplan S. 23, abgerufen am 14.01.2025

⁹ SenMVKU, Straßenbahnneubaustrecke Warschauer Straße-Hermannstraße (M10-Verlängerung), abgerufen am 14.01.2025

¹⁰ FIS-Broker, Karte „Radverkehrsnetz“, abgerufen am 22.04.2025.

¹¹ SenMVKU, Berlin wird leiser - Stellungnahmen zu den meistbewerteten Lärmorten (TOP 51), abgerufen am 05.05.2025.

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 69 und 74 dB(A) und entlang der Wiebestraße Pegelwerte ab 75 dB(A) dar¹². Die Strategische Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) stellt entlang der Sickingenstraße Pegelwerte zwischen 65 und 69 und entlang der Wiebestraße Pegelwerte ab 70 dB(A) dar.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie 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 Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den Belangen der Lärmaktionsplanung Rechnung tragen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden. Es ist geplant, im weiteren Verfahrensverlauf Festsetzungen zum Lärmschutz aufzunehmen, die der Vermeidung lärmbedingter Konflikte dienen.

II.2.4.8 Luftreinhalteplanung

Nach dem Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin, der den ursprünglichen Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortschrieb, wurde mit Beschluss vom 23.7.2019 vom Senat die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans aufgelegt. Hierdurch wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit erfüllt werden können. Die Fortschreibung soll nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen beziehungsweise zu unterschreiten. Hierfür sieht die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen unter anderem der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmenstrategien und Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 der Erhalt beziehungsweise die Verbesse-

¹² Geoportal Berlin, Karte „Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltatlas)“, abgerufen am 26.02.2025.

rung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt. In der Bauleitplanung sind die stadtklimatologischen Belange in die Abwägung einzustellen und sollen bei den Festsetzungen in Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet ist ausgehend vom angrenzenden Straßenraum eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen verzeichnet.¹³ In der Karte zum Luftreinhalteplan 2018-2025 werden keine gesonderten Aussagen zu den Straßen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets getroffen.¹⁴

II.2.4.9 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Es wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen und zur Kenntnisnahme an das Abgeordnetenhaus gegeben.

Mit dem Planwerk Innere Stadt wird ein komplexer Planungsansatz verfolgt, bei dem es um die Berücksichtigung der Dynamik der Stadt(entwicklung) geht, die ihren Ausdruck auch, aber nicht allein in Städtebau und Architektur findet.

Im Planwerk Innere Stadt wurden sechs dynamische Adressen identifiziert, auf denen der stadtplanerische Fokus liegt. Das Plangebiet wird hiervon nicht erfasst.

II.2.4.10 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) festgesetzt¹⁵. Das vorliegende Plangebiet sowie das weitere zugehörige Betriebsgelände der Siemens Energy werden hiervon nicht erfasst.

Der Bezirk Mitte hat das Städtebaufördergebiet „Tiergarten-Nordring/Heidestraßedes“ des Bund-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

¹³ FIS-Broker, Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas)“, abgerufen am 22.04.2025.

¹⁴ FIS-Broker, Karte „Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas), abgerufen am 22.04.2025.

¹⁵ FIS-Broker, Karten „Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB“ und „Sanierungsgebiete (umfassendes Verfahren)“ „Sanierungsgebiete (vereinfachtes Verfahren)“, abgerufen am 04.05.2025.

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 erfasst¹⁶. 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“¹⁷.

II.2.4.11 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.

Um hierbei die Errichtung und Entwicklung von Hochhausprojekten städtebaulich besser steuern zu können, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin ein Hochhausleitbild für Berlin erarbeitet, welches am 25.02.2020 beschlossen wurde. Es soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarktes und den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten. 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.

Auf der Basis von zehn Planungsgrundsätzen werden in der planerischen Abwägung zu berücksichtigende Anforderungen an Hochhausvorhaben in Berlin definiert:

- Qualität: Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- Kompensation: Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.
- Mehrwert: Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit zeugen.

¹⁶ FIS-Broker, 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.

¹⁷ FIS-Broker, Karten „Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere“, abgerufen am 04.05.2025.

- Partizipation: Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.
- Wettbewerb: Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
- Bebauungsplan: Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.
- Nachhaltigkeit: Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.
- Multifunktionalität: Hochhäuser über 60m sind multifunktional zu nutzen.
- 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.

Die Vorgaben zum offenen Erd- und Dachgeschoss und zur Multifunktionalität können auch in einem anderen Gebäude desselben Vorhabens realisiert werden.

Der Planentwurf sieht die Errichtung eines Hochpunktes mit einer zulässigen Höhe von maximal 70 m vor. Es ist daher erforderlich, die Standorteignung für eine solche Bebauung zu klären. Hierfür ist beabsichtigt, die im Hochhausleitbild benannten Standortkriterien im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzubeziehen.

II.2.5 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.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.6.1 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 Gewerbebestandort 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.¹⁸

Die Überplanung des ehemaligen Sickingenplatzes durch den Bebauungsplan II-27-1 diente einem Grundstückstausch mit Flächen an der Berlichingenstraße. Durch diesen Grundstückstausch 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.2.6.2 Soziales Infrastrukturkonzept¹⁹

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.

¹⁸ Bezirksamt Mitte von Berlin, Bezirksregionenprofil 2021, Moabit West, Teil 1, BA-Beschluss Nr. 14 vom 14.12.2021

¹⁹ Stern, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/21 Fortschreibung für den Bezirk Mitte von Berlin, 15.03.2022

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

II.2.6.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 wurde am 6.04.2021 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 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.2.6.4 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.2.7 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 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 derzeit 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 Infrastrukturflächen (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.

Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Die Flächen des Plangebietes liegen im Ausgleichssuchraum auf einer Freiraumachse, sind jedoch nicht als Prioritäre Flächen und Maßnahmen dargestellt.

II.2.8 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 04.04.1987, 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 Baunutzungsplans 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 gilt die Baunutzungsverordnung von 1962.

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.2.9 Angrenzende festgesetzte 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.2.10 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 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. Die Einhaltung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 wird im weiteren Verfahren durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen wie unversiegelte Flächen oder Begrünungsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet sichergestellt.

Die erforderlichen Ausführungen zu diesem Themenbereich werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.11 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. 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 bisher untergenutzte Fläche im Sinne des flächensparenden Bauens einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der bestehenden Produktion am Standort ist die Flächenverfügbarkeit begrenzt.

III.2 Städtebaulich-hochbauliche Fachwerkstatt

Die Siemens Energy führt aus eigenem Bestreben einen architektonischen Wettbewerb mit acht ausgewählten Architekturbüros durch. In einem zweistufigen Wettbewerb setzt sich die Fachjury aus jeweils einer Vertretung von Bezirk und Senat, zwei Vertretungen von Siemens Energy und drei Fachpreisrichter*innen zusammen.

Nachdem im Rahmen des 1. Fachwerkstatttermins vier Büros für eine weitere Bearbeitung der Entwürfe ausgewählt wurden, findet bei einem 2. Fachwerkstatttermin im Juni 2025 die Endpräsentation und die Auswahl des Siegerentwurfes statt. Auf dieser Grundlage soll ein Architekturbüro ausgewählt und verpflichtet werden, die Umsetzung des Entwurfs zu begleiten.

III.3 Verkehrliche Untersuchung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen erarbeitet, die mit der Umsetzung der planerischen Ziele aus dem Bebauungsplan zu erwarten sind.

III.4 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen zu können. Damit soll den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld entsprochen werden.

Ebenfalls soll sichergestellt werden, dass die umliegenden Produktionsstandorte durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden.

III.5 Weitere Gutachten

Um potenzielle Konflikte zu erkennen und zu bewältigen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Untersuchungen und Gutachten erarbeitet. Hierzu zählen z.B. die Themenbereiche Entwässerung, Windkomfort und Klima sowie der Artenschutz. Diese werden dann im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Entwässerungsgutachten

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 wird die Erarbeitung eines Entwässerungsgutachtens beauftragt, um für das Plangebiet eine gesicherte Niederschlagsentsorgung zu gewährleisten.

Belichtungsgutachten

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen nicht geplant. Die Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten werden grundsätzlich durch das Abstandsflächenrecht geschützt.

Ob gleichwohl ein Belichtungsgutachten erforderlich sein wird, ist im weiteren Verfahrensverlauf zu klären.

Windkomfort und Klima

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Windkomfort und das Lokalklima erforderlich. In einem beauftragten Gutachten wird voraussichtlich ein kombinierter Bericht (Windkomfort und Klima) entwickelt, bei dem die Bewertung der Änderungen der Windsituation an Sommertagen auf den Ergebnissen von bioklimatischen Simulationen basiert. Untersucht werden hierbei der Windkomfort und die Gefährdung durch Starkwinde

unter Berücksichtigung des Gebäudeeinflusses. Berücksichtigt wird die aktuelle Bebauungssituation sowie der Prognose-Planfall unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das globale Klima wird eine Begutachtung nicht für erforderlich gehalten.

Artenschutz

In einer Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sollen auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten potenziell betroffenen Arten die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft, der weitere Untersuchungsbedarf genannt und sofern bereits abschließend möglich, ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt 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 der Grundstückseigentümerin 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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen diesen Zielen.

Aktueller Verfahrensstand ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, in der gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung erläutert werden sollen.

Der vorliegende Entwurf sieht ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen sowie erste Kennzahlen des Maßes der baulichen Nutzung vor.

Die geplanten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren qualifiziert und ergänzt. Dabei werden insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Immissionsschutz, Grünordnung usw. zu prüfen und zu regeln sein.

IV.2 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung dient der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines Neubaus zur Ansiedlung der Konzernleitung eines ortsansässigen und international agierenden Großkonzerns am bestehenden Produktionsstandort.

Neben der Nutzung als Bürogebäude soll der geplante Neubau u.a. auch Forschungs- und Laborbereiche erhalten. Die Planung eines Konferenzzentrums sowie einer Mitarbeiterkantine/ Food Court sind ebenso Gegenstand der Planung, um den Bedürfnissen des Konzerns am Standort zu entsprechen. Die geplanten Nutzungsarten entsprechen den Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

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

IV.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen gemäß § 18 und § 19 BauNVO berücksichtigen den Bedarf am Standort in Abstimmung mit den städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes sowie der erweiterten städtebaulichen Wirkung im Stadtgefüge.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 70,0 m begrenzt. Hierbei werden die Ergebnisse des derzeit laufenden städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs im Stand der ersten Fachwerkstatt berücksichtigt.

Die an das Gebäude angrenzende Geländeoberkante bildet den unteren Maßbezug. Die Gebäudeoberkante bildet den oberen Maßbezug.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Demnach dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 BauNVO überbaut werden.

Durch textliche Festsetzung wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.

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

IV.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird zum aktuellen frühzeitigen Planungsstand verzichtet. Eine konkretisierende Festsetzung erfolgt ggf. im weiteren Verfahrensverlauf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. In den straßenbegleitenden Bereichen werden die überbaubaren Flächen, entsprechend des bisherigen Planungsrechtes entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Durch die Platzierung der Baugrenzen wird im aktuellen Planungsstand grundsätzlich eine straßenwirksame Blockrandbebauung ermöglicht. Die Festsetzung der Baugrenzen wird im

weiteren Verfahren konkretisiert. Insbesondere im Hinblick auf den geplanten Hochpunkt wird eine konkretisierte Baukörperfestsetzung angestrebt.

IV.5 Verkehrsflächen

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Erforderliche Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fahrräder stehen auf dem angrenzenden Teilbereich des Firmengeländes in einem bestehenden Parkhaus zur Verfügung.

Ergänzend sollen 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.6 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Festsetzungen hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II- L- 10 „Moabiter Insel“ der am 12.12.2000 (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 rechtskräftigen 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 im weiteren Verfahren durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen für das gesamte Plangebiet sichergestellt.

IV.7 Immissionsschutz

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“²⁰ eine rechtliche und fachliche Hilfestellung.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulicher Nachbarschaft zu produzierenden Gewerbebetrieben in festgesetzten Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO.

Von diesen sind Lärmimmissionen mit Wirkung auf das vorliegende Plangebiet zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes nach der TA Lärm überschreiten.

Um eine mögliche Konfliktsituation mit benachbarten Betrieben zu vermeiden, wird festgesetzt, dass öffentbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Lärm unzulässig sind. In allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist eine fensterunabhängige Lüftungslösung vorzusehen.

Die konkreten textlichen Festsetzungen zum Thema Lärm werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Im weiteren Planverfahren wird auch untersucht, ob in dem Plangebiet selbst Emissionen entstehen können, die für die Nachbarschaft unverträglich sein können und ob es dazu ggf. etwaiger Planfestsetzungen bedarf.

IV.8 Klimaschutz und Energie

Festsetzungen hierzu werden, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

IV.9 Gestaltungsregelungen

Festsetzungen hierzu werden, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

IV.10 Sonstige Festsetzungen

Festsetzungen hierzu werden, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

²⁰ Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin 2017

IV.11 Kennzeichnungen

Festsetzungen hierzu werden, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

IV.12 Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen hierzu werden, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

IV.13 Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Planfestsetzungen.

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Neben der Planungskostenvereinbarung wird, soweit erforderlich, im Laufe des Verfahrens ein ergänzender städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

VI Verfahren

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: Datum der Veröffentlichung:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:

Bisher erfolgte Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt für den Bebauungsplan 1-124 wird derzeit vorbereitet. Der Titel lautet „Bebauungsplan für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Huttenstraße und Wiebestraße.“

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 beabsichtigte 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 bestehen.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VIII Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren ermittelt.

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB u.a. auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wassere, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB).

VIII.2 Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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.

VIII.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Nach derzeitigem Stand wird es keine Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben sowie keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen geben.

VIII.5 Weitere Auswirkungen

Die weiteren Auswirkungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren ermittelt.

VIII.6 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).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind vorliegend erfüllt:

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 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. Es liegt auch keine Planung vor, die eine bauliche Anlage ermöglichen soll, die in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung fällt. Auch sonstige der oben genannten Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, 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.

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Grundstücksfläche von ca. 5.905 m² überplant. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$5.905 \text{ m}^2 \times 0,8 = 4.724 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche für den Geltungsbereich der Änderungsplanung beträgt somit ca. 4.724 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans 1- 124 damit bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Kumulativ zu berücksichtigende Planverfahren gibt es nicht.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem nur möglich, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

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.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614).

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

Berlin, den 23.07.2025
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Gez. Giebel
Giebel
Fachbereichsleitung