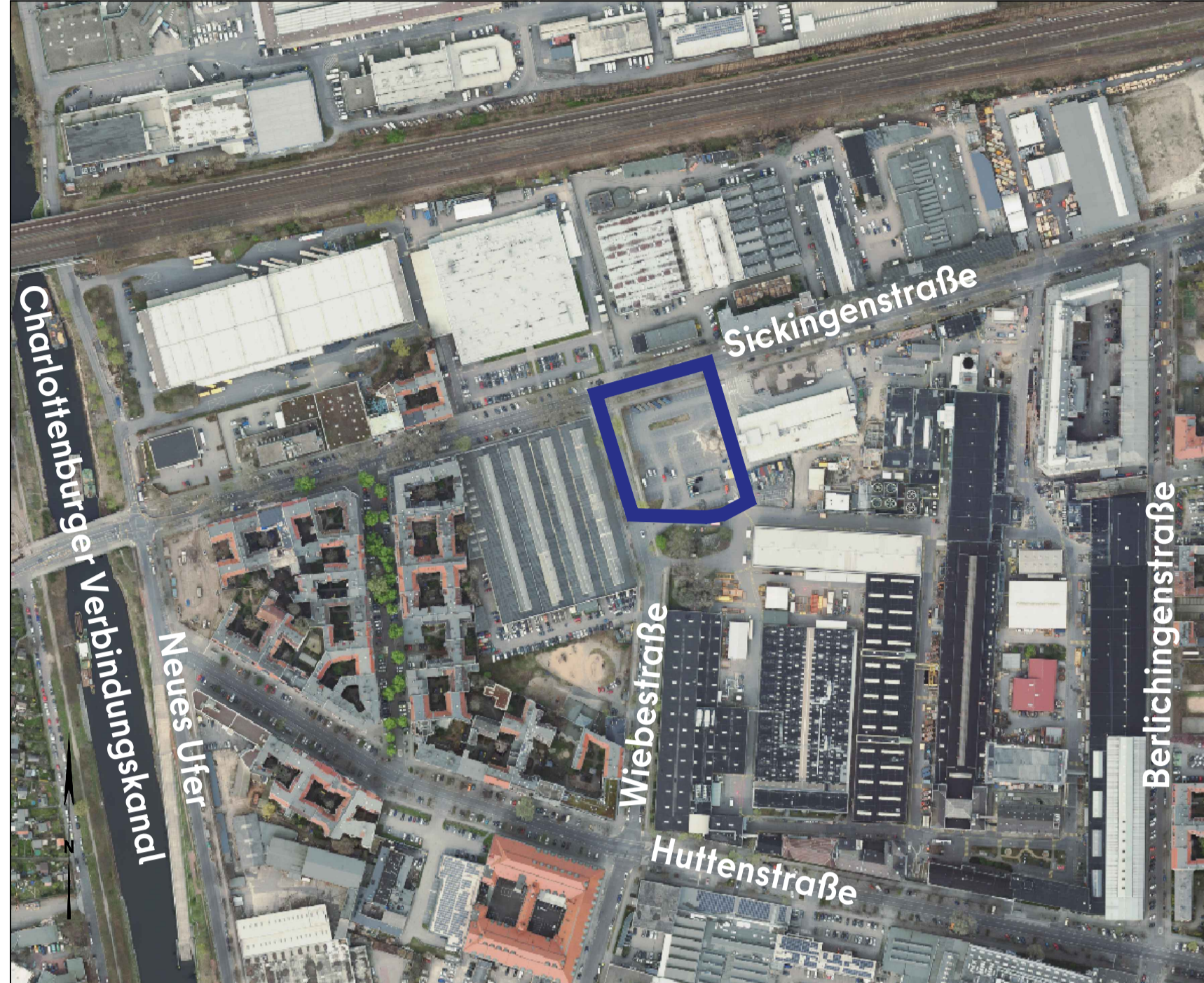


# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, vom 15.08. bis 15.09.2025  
Bebauungsplan 1-124



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: FIS-Broker, Digitale farbige TrueOrthophotos 2024, ohne Maßstab

## Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Siemens Energy Real Estate GmbH als Grundstückseigentümerin plant am bestehenden Produktionsstandort in Berlin die Ansiedlung der Konzernleitung von Siemens Energy in einem Neubau.

Das Vorhaben dient der Unterbringung von ca. 2.000 Arbeitsplätzen. Auf der derzeit untergenutzten Fläche soll ein Büro- und Forschungsgebäudekomplex errichtet werden, inklusive eines Hochpunktes von ca. 70 Metern.

Neben der Nutzung als Bürogebäude soll das Gebäude der Forschung zu Belangen der Energiewende und der Energieerzeugung sowie der Fertigung von Prototypen dienen.

Ergänzt werden die Nutzungen durch ein Konferenzzentrum, Labore sowie eine Mitarbeiterkantine.

Eine serielle Fertigung wird im Plangebiet nicht angestrebt. Die Standortnutzungen auf den weiteren Grundstücksflächen bleiben davon unberührt. 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.

## Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte von Berlin. Es erfasst den ehemaligen Sickingenplatz und weitere hieran östlich und südlich angrenzende Teilbereiche des Produktionsstandortes der Siemens Energy. Bauliche Nutzung im Rahmen eines Industriegebietes ist auf dem ehemaligen Sickingenplatz bereits seit dem Jahr 2009 zulässig.

Bislang weist das Plangebiet keine hochbauliche Nutzung auf. Die Fläche des Plangebietes ist über viele Jahre als Parkplatz genutzt worden. Nach dem Bau eines Parkhauses auf dem weiteren Betriebsgelände außerhalb des Plangebietes werden die Flächen vorwiegend als Abstellfläche genutzt. Die Fläche weist einen hohen Versiegelungsgrad und lediglich untergeordnete Grünstrukturen auf.

In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere bauliche Anlagen. Nördlich der Sickingenstraße befinden sich 2- und 3-geschossige Produktions- und Bürogebäude. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das weitere Firmengelände der Siemens Energy mit einem Parkhaus von ca. 19 m Höhe, mehreren Gebäuden mit Höhen von ca. 10 m bis ca. 22 m und einem Kamin von ca. 45 m Höhe. Südlich grenzt das Plangebiet an eine Werkseinfahrt. Westlich des Plangebietes befindet sich im Anschluss an die Wiebestraße ein in die Denkmalliste eingetragenes Straßenbahndepot mit Wohnhaus aus der Zeit um 1900.

Das Firmengelände der Siemens Energy 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.

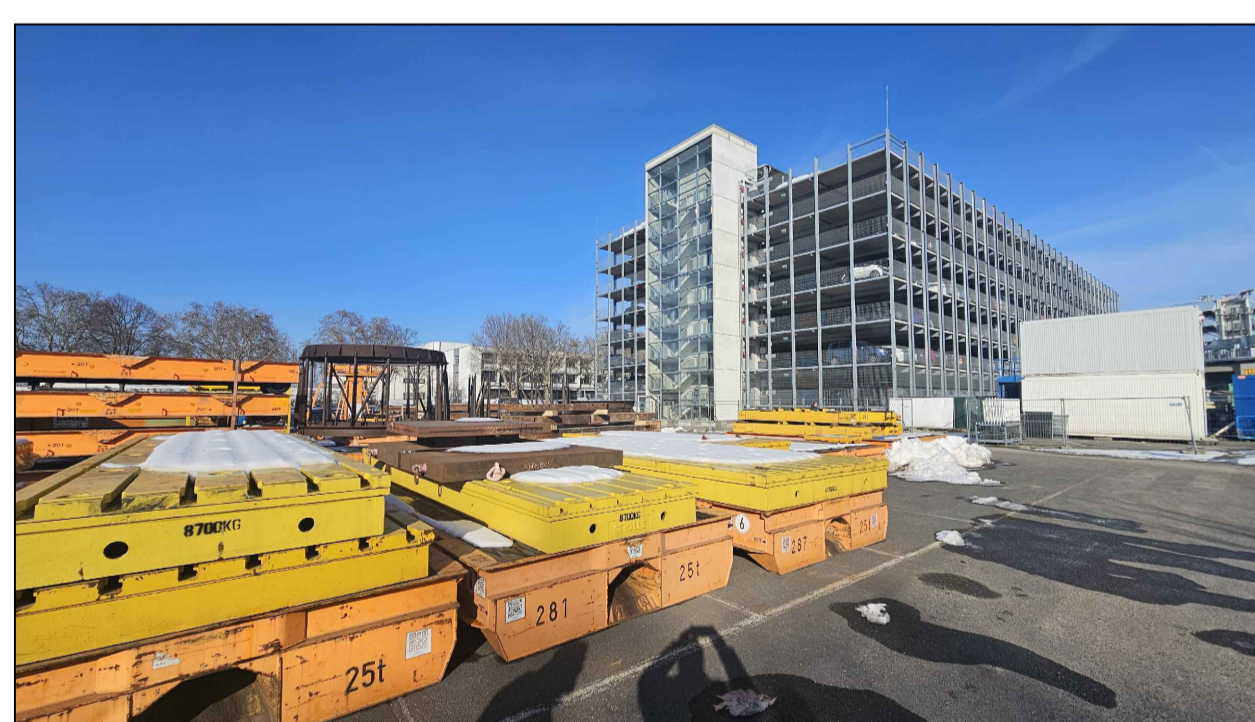


Abb. 1 Plangebiet, Blick Richtung Norden

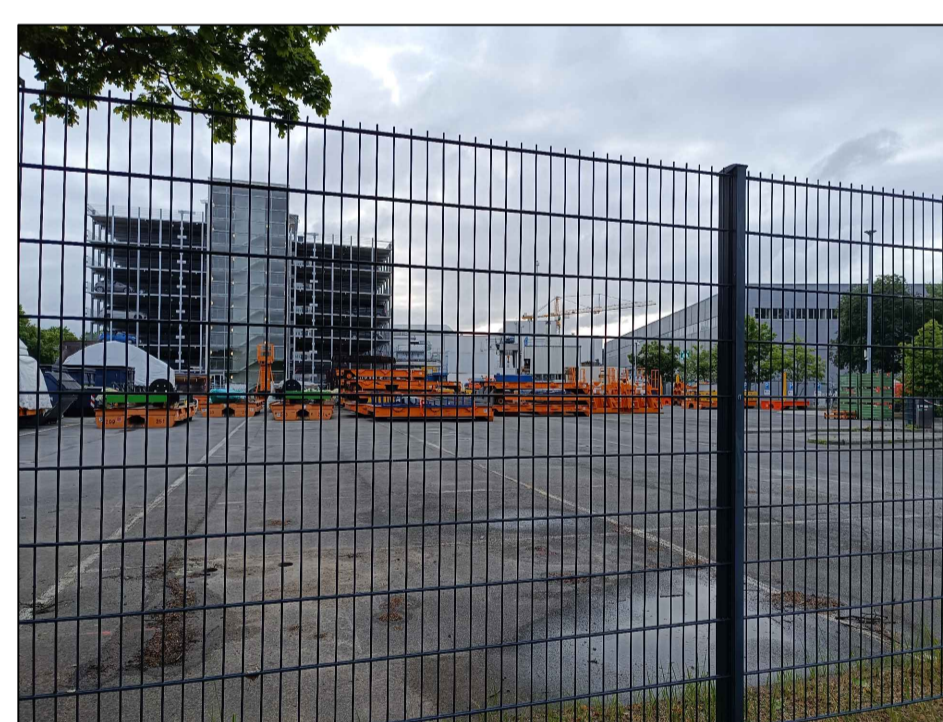


Abb. 3 Wiebestraße, Blick Richtung Osten auf Plangebiet



Abb. 2 Sickingenstraße, Blick Richtung Süden auf Plangebiet und Wiebestraße

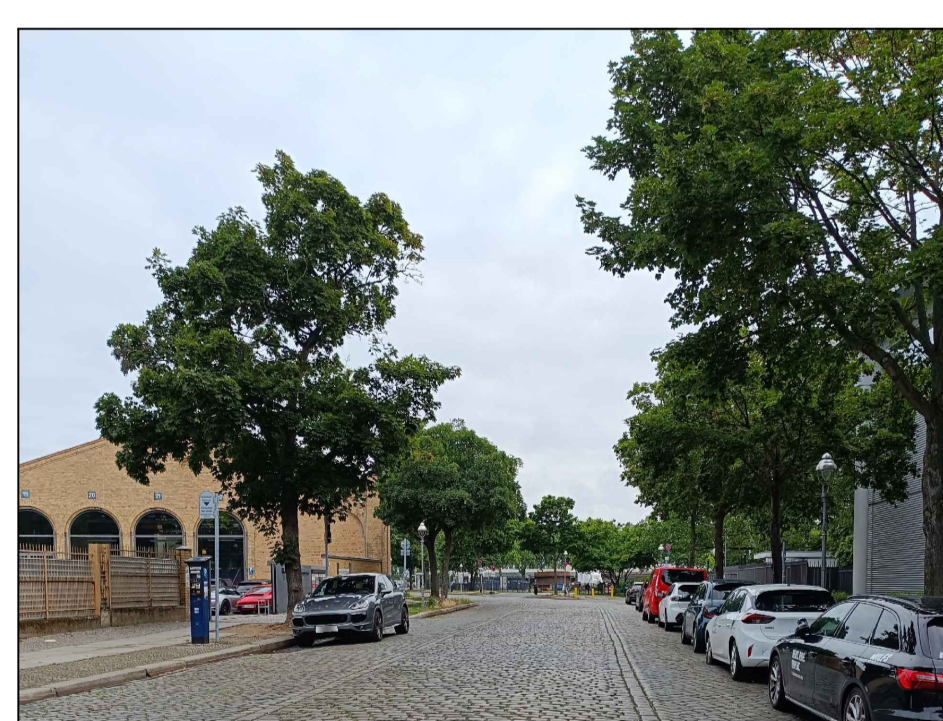


Abb. 4 Wiebestraße, Blick Richtung Norden auf Plangebiet

Fotos, Quelle:  
Abb. 1 und 2: ardk plus  
Gesellschaft für Wettbewerbs- und Verfahrensbetreuung, Februar 2025  
Abb. 3 und 4: GfP mbH, Juni 2025

## Städtebaulich-hochbauliche Fachwerkstatt

Die Siemens Energy hat aus eigenem Bestreben ein architektonisches Auswahlverfahren unter acht ausgewählten Architekturbüros durchgeführt. Der Siegerentwurf soll als Grundlage der architektonischen Umsetzung dienen.

## Geltendes Planungsrecht

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 zulässige Nutzungsmaß richtet sich dabei nach der Eigenart der näheren Umgebung. Maßgeblich sind dabei die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse, die auf das Plangebiet einwirken.

**Information:**  
Informationen zum Projekt und den  
Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit,  
finden Sie über [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de)

## Übergeordnete Planungen

**Ziele und Grundsätze der Raumordnung** - Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teilte am 06. Mai 2025 mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen des Bebauungsplans 1-124 bestehen.

**Flächennutzungsplan** - Der Flächennutzungsplan Berlin stellt auf der übergeordneten Planungsebene der sogenannten "vorbereitenden Bauleitplanung" die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1-124 als gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes aus einer gewerblichen Baufläche ist zulässig.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend ist die Sickingenstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diese Verkehrsflächen und Netzstrukturen sind gemäß regionalplanerischer Festlegung zu erhalten und auszubauen. Die Sickingenstraße wird durch das Vorhaben nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Entlang der Hutfenstraße werden südlich an das Betriebsgelände der Siemens Energy angrenzend eine geplante Straßenbahn- sowie eine geplante U-Bahntrasse dargestellt. Die Trassen grenzen nicht an das Plangebiet. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung.

**Übergeordnete und sonstige Planungen und Konzepte von Senatsverwaltung und Bezirk** - Die vorliegende Planung steht den weiteren übergeordneten und sonstigen zu berücksichtigenden Planungen und Konzepten nicht entgegen.

Hierzu gehört u.a. das Hochhausleitbild. 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.

## Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 1-124 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung einer vertraglichen gewerblichen Nutzung geschaffen werden, bei der bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen auf den Nachbargrundstücken nicht eingeschränkt werden. Folgende wesentliche Zielstellungen sollen mit diesem Bebauungsplanverfahren erreicht werden:

- 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.
- Beachtung gewerblicher und industrieller Nachbarnutzungen, Konfliktlösung (z.B. Lärmschutz).

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.

## Inhalt des Bebauungsplans

Der vorliegende Vorentwurf sieht ein Gewerbegebiet, öffentliche Verkehrsflächen sowie erste Kennzahlen des Maßes der baulichen Nutzung vor. Die geplanten Nutzungsarten entsprechen den Nutzungen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Die zulässige Höhe der Gebäudeperkerante wird auf maximal 70,0 m begrenzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gibt an, wie viel Fläche des Baugrundstücks bebaut werden darf. Demnach dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 BauNVO überbaut werden. Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. In den straßenbegleitenden Bereichen werden die überbaubaren Flächen, entsprechend des bisherigen Planungsrechtes entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird zum aktuellen frühzeitigen Planungsstand verzichtet.

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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. Im Hinblick auf den geplanten Hochpunkt wird eine konkretisierte Baukörperfestsetzung durch eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen angestrebt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB).

## Umweltschutz

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.

## Verfahrenswahl

Die vorliegende Planung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Änderung des aktuell gültigen Planungsrechts erfolgt somit als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB. Durch die vorliegende Planung sind 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.