

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- In den Teilen des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 bis GE 6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Kioske sowie Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Ausnahmsweise können auf der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A6-A1 im ersten Vollgeschoss und in darunterliegenden Geschossen auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Kernsorten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren umfasst.
- Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Lagerplätze und Tankstellen) nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet können Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet können im ersten, zweiten und dritten Vollgeschoss die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Räume für Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das gilt auch für gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.
- Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies betrifft nicht die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) fallenden Musikspielstätten und Musikclubs in den Teilen des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 5, die dort ausnahmsweise zugelassen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Wärmepumpen bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Technische Dachaufbauten sind einzuhäusen; die Pflicht zur Einhausung gilt nicht für Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- und Abluftrohre.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen auf der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 um bis zu 3.800 m²,
 - in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 2 um bis zu 2.050 m²,
 - in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 um bis zu 4.300 m²,
 - in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 4 um bis zu 5.800 m²,
 - in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 5 um bis zu 6.600 m² und
 - in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 6 um bis zu 4.600 m² überschritten werden.

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Gewerbegebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Weitere Arten der Nutzung

- Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende. Tiefgaragen sind außerhalb der durch Baugrenzen umfassten Flächen nur in den dafür zeichnerisch vorgesehene Flächen sowie den Flächen nach der textlichen Festsetzung 3.2 zulässig.
- Im Gewerbegebiet wird entlang der Linien B1 und B2; C1 und C2; D1 und D2; E1, E2, E3, E4, E5 und E6; F1, F2 und F3; G1, G2, G3, G4 und G5; H1, H2 und H3; I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7 und I8 sowie J1, J2 und J3 eine vor der Baugrenze tretende Fläche von jeweils 0,5 m Breite als Fläche für eingeschossige Tiefgaragen festgesetzt.

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000
Stand Oktober 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

III-233-1

Maßstab 1:1000

4. Immissionsschutz

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

5. Grünfestsetzungen

Im Gewerbegebiet sind mindestens die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anteile der Dachflächen zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchzurechnende Teil des Dachaufbaus muss auf den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anteilen der begrünenden Dachflächen mindestens 25 cm betragen und auf den übrigen begrünenden Dachflächen mindestens 8 cm betragen. Die Befestigungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung	Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen	davon durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 25 cm
GE 1	48 % der Dachflächen	25 % der begrünenden Dachflächen
GE 2	50 % der Dachflächen	0 % der begrünenden Dachflächen
GE 3	48 % der Dachflächen	25 % der begrünenden Dachflächen
GE 4	35 % der Dachflächen	35 % der begrünenden Dachflächen
GE 5	35 % der Dachflächen	20 % der begrünenden Dachflächen
GE 6	35 % der Dachflächen	35 % der begrünenden Dachflächen

5.2 Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind

- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 mindestens 50 %,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 mindestens 50 %,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 4 mindestens 30 % und
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 5 mindestens 25 %

der Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

5.3 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Bäumen nachzupflanzen.

5.4 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 50 standortgerechte Bäume (davon mindestens 18 großkronige Bäume) mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.5 Im Gewerbegebiet ist die nachfolgende Anzahl an standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen:

- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 mindestens 18 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 2 mindestens 1 großkroniger Baum,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 mindestens 18 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 4 mindestens 8 Bäume, davon mindestens 5 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 5 mindestens 2 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 6 mindestens 3 Bäume.

Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen.

5.6 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Sandtrockenrasen der Biotoptypen Grasnelken-Fluren und Bläuschiefergras-Rasen (Biotoptyp-Code 051212) im Umfang von mindestens 530 m² anzulegen. Dieses Biotop ist zu erhalten und bei Abgang wiederherzustellen.

5.7 Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser vollständig in dem Baugebiet durch Retentionsdächer, begrünende Dachflächen und Retentionsbecken zu verdunsten oder durch Mulden, Rigolen und versickerungsfähige Flächen zu versickern. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Eine Ableitung von Niederschlagsabflüssen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Belange des Bodener- und Grundwasserschutzes einer vollständigen Bewirtschaftung entgegenstehen.

6. Sonstige Festsetzungen

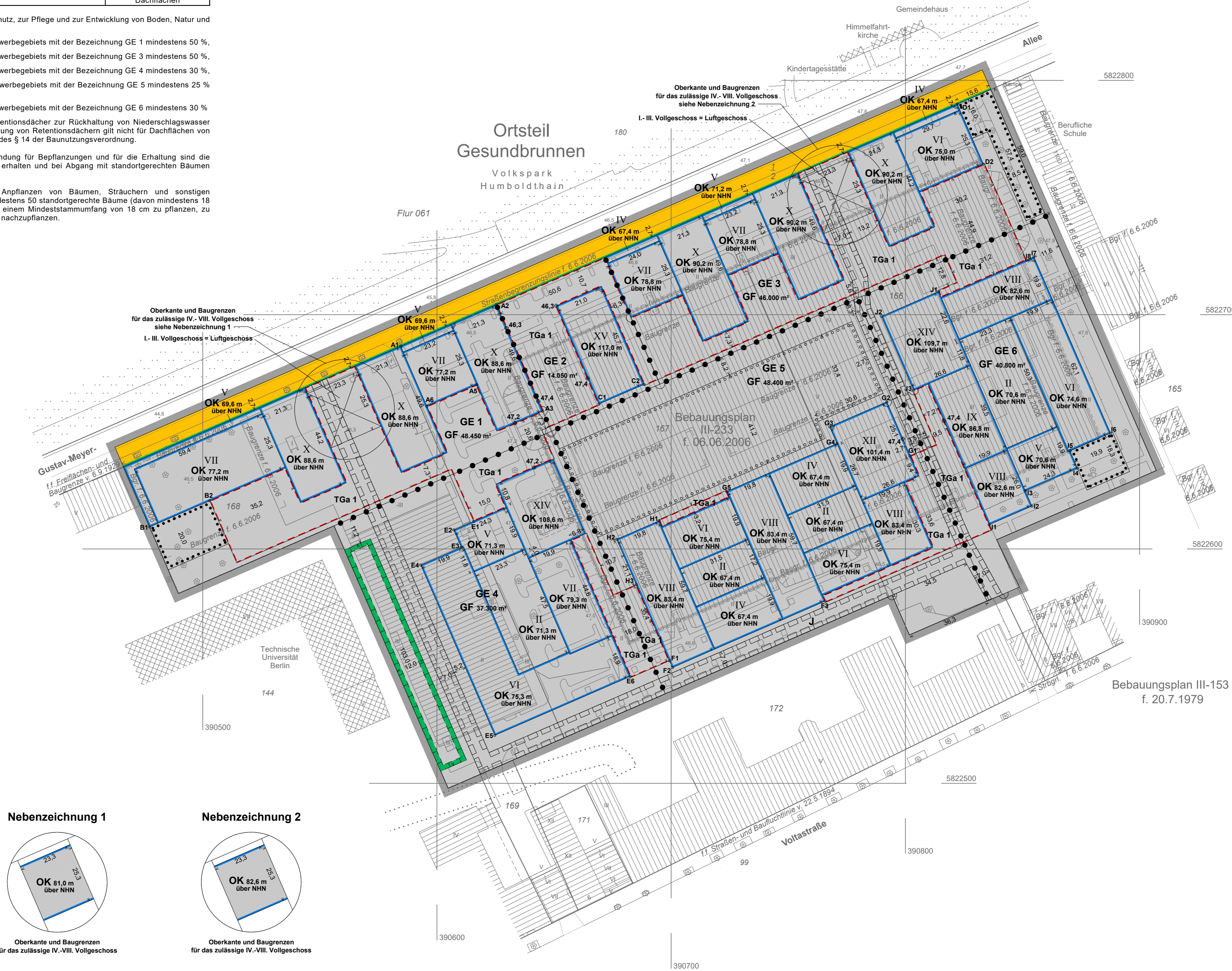
- Die festgesetzte Fläche J ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Ausnahmsweise können oberhalb der Fensteröffnungen des obersten Geschosses und bis zum oberen Abschluss der sichtbaren Außenwände (Oberkante Attika) Werbeanlagen als Eigenwerbung für das Gewerbegebiet zugelassen werden. Je Schaufseite des Gebäudes sind eine Bildmarke mit einer Höhe von bis zu 2,5 m und einer Breite von bis zu 3,5 m sowie ein einzellig gesetzter Schriftzug in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 1,75 m zulässig.

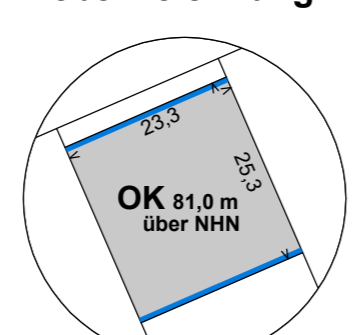
Wechseldes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweise

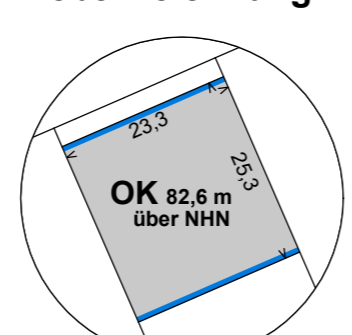
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1, 5.3, 5.4 und 5.5 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 18.12.2023 empfohlen.



Nebenzzeichnung 1



Nebenzzeichnung 2



Bebauungsplan III-233-1

Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

für eine Teilfläche des Grundstücks Gustav-Meyer-Allee 3/
Voltastraße 3, das Grundstück Gustav-Meyer-Allee 9 sowie
das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61)

Zeichenerklärung

Der nachstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 170) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baualtären, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Verkehrsmittel

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baualtären, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstige Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baualtären, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Planunterlage

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baualtären, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 19.11.2024	Bearbeitungsstand vom: 04.12.2024	Bearbeitungsstand vom: 03.12.2024
Berlin, den 27.11.2024 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management Stadtenwicklungsamt Fachbereich Kataster und Vermessung	Berlin, den 04.12.2024 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management	Berlin, den 03.12.2024 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management Stadtenwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Willamowski Fachbereichsleitung Kataster und Vermessung	Goth Bezirksstadtrat	Gebel Fachbereichsleitung Stadtplanung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom	bis einschließlich	wurde in der Zeit im Internet veröffentlicht.
Fachbereichsleitung Stadtplanung Fachbereichsleitung Stadtplanung		
Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heiligen Tage festgesetzt worden.		
Ausgefertigt: Berlin, den Bezirksamt Mitte von Berlin		
Bezirksbürgermeisterin		Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.		