



## **Begründung zum Bebauungsplan III-233-1**

für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 27. Februar 2023

(Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

**Inhalt**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>I</b>  | <b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>   | <b>5</b>  |
| I.1       | Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung  | 5         |
| I.2       | Beschreibung des Plangebietes  | 6         |
| I.2.1     | Stadträumliche Einordnung  | 6         |
| I.2.2     | Gebietsentwicklung   | 7         |
| I.2.3     | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse  | 9         |
| I.2.4     | Städtebauliche Situation und Bestand   | 9         |
| I.2.5     | Geltendes Planungsrecht  | 11        |
| I.2.6     | Verkehrerschließung  | 11        |
| I.2.7     | Technische Infrastruktur   | 12        |
| I.2.8     | Denkmalschutz  | 13        |
| I.3       | Planerische Ausgangssituation  | 15        |
| I.3.1     | Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung   | 15        |
| I.3.2     | Flächennutzungsplan  | 17        |
| I.3.3     | Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm und Landschaftspläne   | 18        |
| I.3.4     | Stadtentwicklungsplanung   | 18        |
| I.3.5     | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen   | 23        |
| I.3.6     | Bereichsentwicklungsplanung (BEP) / Zentren- und Einzelhandelskonzept  | 26        |
| I.3.7     | Angrenzende Bebauungspläne   | 28        |
| I.3.8     | Planfeststellungen   | 29        |
| I.4       | Entwicklung der Planungsüberlegungen   | 29        |
| <b>II</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>32</b> |
| II.1      | Einleitung   | 32        |
| II.1.1    | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans   | 32        |
| II.1.2    | Beschreibung der Festsetzungen des Plans   | 33        |
| II.1.3    | Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen  | 34        |
| II.2      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen  | 48        |
| II.2.1    | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung  | 48        |
| II.2.2    | Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)   | 49        |
| II.2.3    | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung  | 59        |
| II.2.4    | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung   | 61        |
| II.2.5    | Wechsel- und Summationswirkungen zwischen den Schutzgütern und mit benachbarten Vorhaben und Planungen                 | 66        |
| II.2.6    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen | 66        |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| II.2.7     | Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung   | 68         |
| II.2.8     | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 68         |
| II.2.9     | Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen | 69         |
| II.3       | Zusätzliche Angaben   | 69         |
| II.3.1     | Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf   | 69         |
| II.3.2     | Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen   | 70         |
| II.4       | Allgemeinverständliche Zusammenfassung  | 70         |
| II.5       | Referenzliste der Quellen   | 70         |
| II.5.1     | Literatur   | 70         |
| II.5.2     | Karten und Pläne  | 70         |
| <b>III</b> | <b>Planinhalt</b>   | <b>73</b>  |
| III.1      | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt   | 73         |
| III.2      | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan  | 75         |
| III.3      | Begründung der Festsetzungen  | 76         |
| III.3.1    | Art der baulichen Nutzung   | 76         |
| III.3.2    | Maß der baulichen Nutzung   | 79         |
| III.3.3    | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  | 84         |
| III.3.4    | Weitere Arten der Nutzung   | 85         |
| III.3.5    | Immissionsschutz  | 87         |
| III.3.6    | Grünfestsetzungen   | 88         |
| III.3.7    | Sonstige Festsetzungen  | 88         |
| III.3.8    | Hinweise  | 90         |
| III.3.9    | Städtebaulicher Vertrag   | 91         |
| III.4      | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange  | 91         |
| III.4.1    | Öffentliche Belange   | 92         |
| III.4.2    | Private Belange   | 96         |
| <b>IV</b>  | <b>Auswirkungen der Planung</b>   | <b>98</b>  |
| IV.1       | Stadtplanerische Auswirkungen   | 98         |
| IV.2       | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten   | 98         |
| IV.3       | Bodenrechtliche Auswirkungen  | 99         |
| IV.4       | Auswirkungen auf den Verkehr  | 99         |
| IV.5       | Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung   | 99         |
| <b>V</b>   | <b>Verfahren</b>  | <b>100</b> |
| V.1        | Mitteilung der Planungsabsicht  | 100        |
| V.2        | Aufstellungsbeschluss   | 101        |
| <b>VI</b>  | <b>Rechtsgrundlagen</b>   | <b>102</b> |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| <b>VII</b> | <b>Anhang</b>                            | <b>103</b> |
| VII.1      | Abkürzungsverzeichnis                    | 103        |
| VII.2      | Verzeichnis der textlichen Festsetzungen | 105        |

# I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

## I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Quartier Am Humboldthain GmbH plant auf dem ehemaligen Werksgelände der Allgemeinen Electricitäts-Gesellschaft (AEG), zuletzt firmierend als AEG Aktiengesellschaft, am Humboldthain die Entwicklung eines Quartiers mit gewerblichen Nutzungen. Hierzu soll das großflächige, in den späten 1980er Jahren für die Fertigung von Großrechneranlagen der Fa. Nixdorf errichtete und derzeit noch durch die Landesbank Berlin (LBB AG) genutzte Gebäude abgebrochen werden. Aufgrund dessen stark eingeschränkter Nutzungsflexibilität kommen eine (wirtschaftliche) Nachnutzung oder ein Umbau des Gebäudes nicht in Betracht. So befindet sich ein erheblicher Anteil der Geschossflächen im Tiefparterre. Zudem prägen eine große Gebäudetiefe und ein sehr hoher Erschließungsflächenanteil die Gliederung des Gebäudes (siehe I.2.4.2). Die bestehende Nutzung als Dienstleistungszentrum der Berliner Sparkasse wird nicht fortgeführt, sodass Gebäude und Tiefgaragenanlagen sowie die weitläufige Stellplatzanlagen auf dem Gelände brach fallen werden. Das gesamte Gelände soll anlässlich der Nutzungsaufgabe und zur Weiterentwicklung zeitgemäßer innerstädtischer Strukturen daher neu geordnet und entwickelt werden.

Zur Weiterentwicklung und Qualifizierung des Quartiers wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und am 12. August 2022 durch die Jury unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (vertreten durch die Senatsbaudirektorin) sowie des Bezirksamtes Mitte von Berlin (vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management) entschieden. Aus dem Wettbewerb ging der Entwurf des Planungsbüro Cobe A/S (Kopenhagen) als Sieger hervor. Die städtebauliche Kubatur und Bebauung sowie Nutzung des Geländes soll sich demnach künftig am Siegerentwurf und dem in Abstimmung befindlichen städtebaulichen Masterplan für das Gelände orientieren, der die Überarbeitungsempfehlungen der Wettbewerbsjury angemessen berücksichtigen wird. Wesentliches Merkmal der Planung ist die beabsichtigte „Reparatur“ und Neuinterpretation der Blockstruktur und die Errichtung einer hinsichtlich Kubatur und Höhe angemessenen innerstädtischen Blockrandbebauung entlang der Gustav-Meyer-Allee mit weiten Zugängen zum Blockinnenbereich. Die Zulässigkeit der anzusiedelnden Nutzungen soll sich gemäß den bisherigen Abstimmungen nach den Vorgaben für die sogenannten Berliner EpB-Gebiete („Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“) richten, wobei diese für 40 % der Geschossfläche bindend sein sollen. 60 % der Geschossfläche sollen im Rahmen des § 8 BauNVO (mit Einschränkungen) gewerblich belegbar sein.

Der seit 2006 für das Gebiet geltende Bebauungsplan III-233 steht einer Neuordnung des Geländes in der vorgesehenen Form jedoch entgegen. Dies gilt insbesondere für das zulässige Nutzungsmaß und die explizit auf das von der Fa. Nixdorf errichtete Gebäude ausgerichteten Baugrenzen

des bestehenden Gewerbegebietes. Während der zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum derzeit nach dem Bebauungsplan III-233 möglichen Umfang (GRZ 0,8) zukünftig auf eine GRZ von 0,7 verringert werden soll, sieht das weiter zu verfolgende städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Geschossflächenzahl eine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes mit einer GFZ von derzeit 1,7 bis 2,2 auf eine GFZ von bis zu 3,6 vor. In seiner Sitzung vom 20. Dezember 2022 hat das Bezirksamt daher beschlossen, den Bebauungsplan III-233-1 aufzustellen.

## **I.2 Beschreibung des Plangebietes**

### **I.2.1 Stadträumliche Einordnung**

Der durch die Straßenmitte der Gustav-Meyer-Allee im Norden begrenzte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Gesundbrunnen und befindet sich etwa 500 m südlich des Einkaufszentrums Gesundbrunnen-Center mit dem S- und U- sowie Fern- und Regionalbahnhof Gesundbrunnen. Der Geltungsbereich liegt unweit des U-Bahnhofs Voltastraße der im Verlauf der Brunnenstraße verkehrenden Linie U8. Damit ist das Plangebiet hervorragend an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung zum Alexanderplatz beträgt ca. 2 km.

Das Gebiet liegt innerhalb des sogenannten Technologie-Parks Humboldthain (TPH), einem von 11 im Land Berlin ausgewiesenen Zukunftsorten, die als herausragende wissenschaftsnahe Wirtschaftsstandorte entwickelt werden sollen. Es grenzt zudem unmittelbar an den sich topographisch aus dem Stadtbild herausragenden Volkspark Humboldthain an, in dem sich noch Reste der im 2. Weltkrieg errichteten Schutzbunker mit ehem. Flakstellungen befinden. Dieser Park bildet als Naherholungsgebiet eine deutliche städtebauliche Zäsur mit ausgedehnten Freiflächen gegenüber den südlich angrenzenden, dicht bebauten Quartieren entlang der Brunnenstraße.

Das Plangebiet selbst umfasst weite Teile des ehem. AEG-Blocks zwischen der Gustav-Meyer-Allee, der Brunnenstraße sowie der Volta- und der Hussitenstraße. Das Gelände wird heute nach Osten durch das angrenzende Mischgebiet an der Brunnenstraße begrenzt. Hier befindet sich eine 1996 durch Kleihues Architekten geplante sechs- und siebengeschossige Bebauung des Projekts Brunnenstraße/Voltastraße Block 240, welches direkt durch ein Verbindungsbauwerk an das Dienstleistungszentrum der Berliner Sparkasse anschließt und die Blockecke mit einem 13-geschossigen Hochhaus dominant markiert. Im Osten befinden sich jenseits der Brunnenstraße bis zu elfgeschossige Wohnbauten. Am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Grundstücksflächen, die auch heute noch wesentlich durch Teile der denkmalgeschützten Industriebauten des ehem. AEG-Werksgeländes geprägt sind. Im südlichen Teil wird der Geltungsbereich durch die blockinneren Erschließungsflächen der ehem. AEG-Kleinmotorenfabrik bzw. der Block im Süden durch die Voltastraße begrenzt. Westlich des Geltungsbereichs schließt sich das Gelände der

ehem. AEG-Hochspannungsfabrik an. Südlich der Voltastraße und auch östlich erstreckt sich das sogenannte Brunnenviertel, welches seit 1963 bis Ende der 1980iger Jahre als „Sanierungsgebiet Wedding Brunnenstraße (SWB)“ eines der größten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Deutschlands galt, in dem die historische Blockstruktur weitgehend zurückgebaut und durch Wohnungsneubauten ersetzt wurden. Die südlich der Voltastraße bestehende Randbebauung setzt sich dabei aus Gebäuden unterschiedlicher Epochen und Typen zusammen, die überwiegend die alte Blockstruktur aufnehmen. Bei der Bebauung des zur Brunnenstraße hin gelegenen Abschnittes der Voltastraße handelt es sich um gründerzeitliche Mietshäuser, die den ursprünglichen Charakter des gesamten ehemaligen Quartiers erkennen lassen.

## **1.2.2 Gebietsentwicklung**

Um 1850 war das Gelände nördlich der Voltastraße noch weitgehend unbebaut. Südlich entlang der seinerzeit durch begrünte Mittelinseln großzügig gestalteten Gustav-Meyer-Allee entstanden innerhalb des Geltungsbereichs in den darauffolgenden Jahren eine Gärtnerei sowie das Gebäude der Parkverwaltung des Humboldthains, dessen Gestaltung 1866 durch den Gartenarchitekten Gustav Meyer erfolgt war. Bis 1880 entwickelte sich das Gebiet zwischen Voltastraße und Humboldthain gewerblich. Unter Regie des Berliner Großunternehmers Bethel Henry Strousberg entstand südlich der Gärtnereien im Zeitraum von 1868 bis 1872 zwischen Hussiten- und Brunnenstraße (73-90) der bis zu 30 ha große Berliner Viehmarkt (Viehhof) mit Viehbörse der sich auch südlich der heutigen Voltastraße bis zur Stralsunder Straße erstreckte. Für den betriebseigenen Eisenbahnanschluss an den ersten Abschnitt der 1871 fertiggestellten Ringbahn bzw. zum Güterbahnhof Berliner Nordbahn sorgten Gleisanlagen mit bis zu drei Bahnsteigen. Das Gleisbett, das den Volkspark Humboldthain umkreist, ist noch heute erkennbar.

Nach dem 1883 erfolgtem Verbot privater Schlachtbetriebe stand der Viehhof im Gesundbrunnen viele Jahre leer, wobei bis zum später erfolgenden Abriss die Hallen noch einige Zeit als Lagerhäuser dienten. Der Eigentümer teilte die Fläche in kleine Einheiten auf und legte Voltastraße, Wattstraße sowie Jasmunder Straße an. Ab ca. 1890 begann die Bebauung mit den typischen Miethäusern der Kaiserzeit. Einen nördlich der Voltastraße gelegenen Teil der Flächen, darunter auch das Plangebiet, erwarb die AEG (Allgemeine Electricitäts-Gesellschaft) 1894 und errichtete dort in den folgenden Jahren auf bis zu 14,4 ha ein Werk mit mehreren großen Fabriken. Die ersten Fabrikgebäude - Großmaschinenfabrik und Hochspannungsfabrik - wurden auf der Blockinnenfläche errichtet, während der südliche und westliche Blockrand noch mit Mietshäusern bebaut war. Die Miethäuser an Voltastraße und Hussitenstraße mussten zwischen 1906 und 1913 riesigen Stockwerksfabriken weichen, die mit einem geschlossenen Blockrand das Fabrikgelände umschließen.

Seit der ersten Ansiedlung wuchs und veränderte sich das AEG-Gelände beständig. Zu dem Werk gehörten

- Deutschlands erster U-Bahntunnel, ein Versuchstunnel zwischen dem Werk Brunnenstraße und der Fabrik Ackerstraße (1895 bis 1897),
- eine Großmaschinenfabrik im Inneren des Blocks von Paul Tropp (1895 bis 1896, Abriss 1984),
- eine Lokomotivfabrik (1896/97),
- die Alte Fabrik für Bahnmaterial (1906-1909, Johannes Kraaz),
- die Hochspannungsfabrik (1909/10 Peter Behrens),
- eine Montagehalle (1911/12, Peter Behrens, 1928 Erweiterung durch Ernst Ziesel) und
- die Neue Fabrik für Bahnmaterial (1911 bis 1912, Peter Behrens).

Durch die Teilung Deutschlands und Berlins veränderte sich die Firmen- und Werksstruktur der AEG. Ein neuer Verwaltungstrakt und ein Umformergebäude wurde 1959 bis 1961 errichtet, 1965 zudem eine Gusslagerhalle und eine Versandlagerhalle für die Kleinmotorenfabrik. 1966 wurde eine Größtmaschinenhalle (Georg Schmieder) errichtet. Diese galt zum Zeitpunkt der Realisierung als größte Halle der Branche in Europa.

Bis heute erhaltene Gebäude sind die Hochspannungsfabrik, die Kleinmotorenfabrik, die Montagehalle für Großmaschinen, die Neue Fabrik für Bahnmaterial und Tor 4.

Erhalten ist auch der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende ca. 295 m lange ehemalige AEG-Versuchstunnel, der der Erprobung der von der AEG nach Londoner Vorbild entwickelten unterirdischen Röhrenbahnkonzeption diente und das ehem. Werksgelände mit dem ehem. Werksgelände an der Ackerstraße verband. Die AEG nutzte diese Teststrecke als werkseigene Tunnelbahn weiter, mit der sowohl Belegschaft als auch Material mit elektrisch betriebenen Zügen zwischen den Standorten befördert wurden.

Nach der Insolvenz der AEG (1982) wurden die Fabriken an der Brunnenstraße 1983 stillgelegt und alle Gebäude auf der östlichen Hälfte des Fabrikgeländes abgerissen. 1984 schließlich wurde der Standort „Brunnenstraße“ durch die AEG geschlossen.

Das AEG-Gelände wurde aufgeteilt und der östliche Teil des Geländes 1984 an die Firma Nixdorf verkauft. In der Folge wurden viele Gebäude, darunter auch die o. g. Größtmaschinenhalle 1986 abgerissen und ein 1989 fertiggestellter Neubau für die Produktion von Großrechnern mit Rechenzentrum für Siemens-Nixdorf errichtet, der das Plangebiet bis heute dominiert. Die in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets verbliebenen Fabrikgebäude der AEG werden heute als Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) sowie Technologie- und Innovationspark Berlin (TIP) von Instituten der Technischen Universität, dem Fraunhofer Institut, Gewerbebetrieben und Medienunternehmen genutzt.

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands sowie der Aufgabe der Großrechnerproduktion und des Standortes durch die Firma Nixdorf wurde das Gewerbegebäude 1994 an die bis 2006 firmierende



Bankgesellschaft Berlin verkauft. Diese baute das monolithische und im Gebiet wie ein Fremdkörper wirkende Produktionsgebäude, das sich über eine Fläche von ca. vier Fußballfeldern erstreckt, zu einem Büro- und Dienstleistungszentrum um. Im Rahmen einer das bauliche Umfeld berücksichtigenden Stadtreparatur sowie der beabsichtigten Entwicklung einer Mischstruktur aus Wohnen und Arbeiten entlang der Brunnenstraße wurde das Gebäude erst 2006 planungsrechtlich durch den Bebauungsplan III-233 für die dauerhafte Etablierung des Banken- und Dienstleistungs- sowie des Bankenrechenzentrums gesichert. Innerhalb des Blocks an der östlich benachbarten Brunnenstraße wurden dabei bereits Mitte der 1990er Jahre Büro- und Verwaltungsgebäude sowie etwas südlicher an der Ecke Voltastraße ca. 260 Wohnungen (Prof. Josef Kleihues) realisiert. Kennzeichnend und markant für diese Entwicklung ist auch der freistehende ellipsenförmige Büroturm als Hochpunkt an der Ecke Brunnenstraße / Gustav-Meyer-Allee. Der südliche und insbesondere der westliche Teil des Blocks sind bis heute durch die historische Architektur der AEG geprägt (z. B. Turbinenhalle, Uhrenturm). Im östlichen Teil des TPH werden diese heute durch die TU Berlin und das Fraunhofer Institut genutzt. Als ehemaliger Industriestandort ist die im Umfeld des Plangebiets verbliebene AEG-Architektur bis heute ein entscheidendes Identitäts- und auch Alleinstellungsmerkmal des Gesamtquartiers. Der ehemalige Versuchstunnel wird seit 2016 durch die Berliner Unterwelten e. V. mit Unterstützung der Eigentümerin (GSG Gewerbesiedlungs-Gesellschaft) instandgesetzt.

### **I.2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 166 (Gustav-Meyer-Allee 3 und Voltastr. 3), 167 (Gustav-Meyer-Allee 9) und 168 (Gustav-Meyer-Allee ohne Hausnummer) sowie Teile der angrenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte, Flurstücke 1/2 (Gustav-Meyer-Allee) und 99 (Voltastraße) der Flur 61 in der Gemarkung Wedding, im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 6,9 ha. Davon entfallen ca. 6,5 ha auf private Grundstücksflächen und ca. 0,4 ha auf die Verkehrsflächen.

Die Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum zweier privater Immobiliengesellschaften. Die Straßenverkehrsflächen der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße sind dem Fachvermögen des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamts zugeordnet und befinden sich damit im Eigentum des Landes Berlin.

### **I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand**

#### **I.2.4.1 Naturräumliche Einbindung**

Das Plangebiet gehört zur Barnim-Hochfläche und ist stark anthropogen überformt. Das Gelände ist weitgehend eben. Die Geländehöhe liegt bei rd. 44,6 m über Normalhöhennull (NHN) im Westen

und steigt nach Osten bis rd. 47,7 m über NHN, jeweils im Bereich der Gustav-Meyer-Allee, an. Nördlich des Plangebietes steigt das Gelände innerhalb des Volksparks Humboldthain zu zwei Hügeln, insbesondere zum nördlich gelegenen Trümmerberg, der sogenannten „Humboldthöhe“, stark an.

Weitere Angaben zur naturräumlichen Situation, zur Versiegelung und zum Vegetationsbestand finden sich im Umweltbericht (siehe II.2.2).

#### **I.2.4.2      Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden dominiert durch das großflächige, monolithische ehemalige Produktionsgebäude der Fa. Nixdorf (fortan „Nixdorf-Gebäude“), das seit der Aufgabe dieser Nutzung als Dienstleistungszentrum der Berliner Sparkasse fortgenutzt wird. Das Dienstleistungszentrum ist neben dem Alexanderhaus in Berlin Mitte der zweite große zentrale Unternehmensstandort der Berliner Sparkasse.

Das vier- bis fünfgeschossige Gebäude wurde für die Großrechnerproduktion mit Rechenzentrum errichtet. Bedingt durch diese Nutzung als Produktionsstandort verfügt der ca. 220 m mal 130 m messende Gebäudekörper über unterschiedlich hohe Geschosshöhen. Das vollklimatisierte Gebäude besitzt im Allgemeinen keine zu öffnenden Fensterelemente. Ein erheblicher Anteil der Geschossflächen befindet sich im Tiefparterre. Zudem prägt ein sehr hoher Erschließungsflächenanteil die Gliederung des Gebäudes. Zum östlich angrenzenden und über die Brunnenstraße erschlossenen Gebäudekomplex besteht ein 5-geschossiges Verbindungsbauwerk; ebenerdig kann dieser Gebäudeteil zum Zwecke eine Feuerwehrdurchfahrt durch Tore geöffnet werden. Aufgrund der vorgenannten Eigenschaften weist der ehemalige Industriebau eine stark eingeschränkte Nutzungsflexibilität auf, so dass eine (wirtschaftliche) Nachnutzung oder ein Umbau des Gebäudes nicht in Betracht kommen.

Das Gebäude wird vom Mieter für verschiedene zentrale Dienstleistungsbereiche der Berliner Sparkasse sowie von der S-Servicepartner Berlin GmbH genutzt und hat ca. 139.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Das westlich des Gebäudes befindliche Parkdeck verfügt über eine (oberirdische) Bruttogeschossfläche von ca. 6.970 m<sup>2</sup>. Unterhalb der durch das Parkdeck und oberirdische Stellplätze genutzten Geländeoberfläche des westlichen Plangebiets befinden sich drei Tiefgaragengeschosse. Die insgesamt etwa 1.250 Stellplätze werden derzeit nur wenig bzw. anteilig genutzt. Neben den Stellplätzen und Zufahrten / Fahrspuren, die durch schmale, teilweise auch heckenbestandene Pflanzstreifen und Bäume gegliedert werden, weist der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 gegenwärtig keine weiteren Hauptnutzungen auf.

## **I.2.5 Geltendes Planungsrecht**

### **I.2.5.1 Bebauungsplan III-233**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des am 6. Juni 2006 festgesetzten Bebauungsplans III-233 (GVBl. S. 585). Dieser Bebauungsplan setzt für die nunmehr erneut zu überplanenden Flächen zwei Gewerbegebiete (GE 1 und 2) fest; der an der Voltastraße anliegende Flächenanteil des Privatgrundstücks ist Teil eines festgesetzten Mischgebiets (MI). Innerhalb des GE 1 wird die bestehende Bebauung des ehemaligen „Nixdorf-Gebäudes“ durch eine exakte Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert. Dies gilt auch für die Festsetzung von Garagen und Tiefgaragen, die sich exakt auf die Bestandssituation bezieht. Entlang der Gustav-Meyer-Allee sowie in Richtung des östlich und südöstlich angrenzenden Mischgebiets wird ein 5 bzw. 8 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, in dem die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten sowie bei Abgang nachzupflanzen sind. Die weitgehend brachliegenden Flächen im Übergangsbereich der Stellplatzanlagen zum westlich angrenzenden Grundstück Gustav-Meyer-Allee 25 werden als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt. Hier ist unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 eine bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig.

Für die östlich und südöstlich an das Gewerbegebiet GE 1 angrenzenden Grundstücke entlang der Brunnenstraße und der Voltastraße, die bereits durch Büro- und Wohngebäude bebaut sind, setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer Baukörperausweisung fest. Zulässig sind Gebäude mit maximal sechs bis sieben Vollgeschossen; eine Ausnahme bildet der Hochpunkt an der Kreuzung Gustav-Meyer-Allee / Brunnenstraße, der bis zu 13 Geschosse aufweisen kann. Auch der im Geltungsbereich des nunmehrigen Bebauungsplans III-233-1 zwischen Voltastraße 3 und 5-6 liegende südliche Teil des Flurstücks 168 ist als Mischgebiet festgesetzt. Das hier bestehende Gebäude ist durch eine Baukörperausweisung mit bis zu 7 Vollgeschossen und einem Luftgeschoss im Bereich der bestehenden Durchfahrt sowie einem Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich gesichert.

Die Gustav-Meyer-Allee sowie die Voltastraße setzt der Bebauungsplan jeweils bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsflächen fest.

## **I.2.6 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist Teil einer innerstädtischen Blockstruktur und entsprechend an das anliegende Straßennetz angeschlossen. Eine direkte Anbindung ist von Norden über die Gustav-Meyer-Allee sowie von Süden über die Voltastraße und eine hier bestehende (beschränkte) Durchfahrt gewährleistet. Die Durchfahrt an der Voltastraße dient auch als Feuerwehrezufahrt. Im System des übergeordneten Straßennetzes Berlins stellt die Brunnenstraße eine übergeordnete Straßenverbindung der

Stufe II dar, während die Gustav-Meyer-Allee als Ergänzungsstraße der Stufe IV (weitere Straßen von besonderer Bedeutung) fungiert.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die jeweils rd. 500 m Luftlinie vom nächsten Punkt des Plangebiets entfernten Bahnhöfe „Humboldthain“ (vier S-Bahn-Linien) und „Gesundbrunnen“ (Fern- und Regionalbahnlinien sowie sechs S-Bahn-Linien und eine U-Bahn-Linie). An der Kreuzung Voltastraße / Brunnenstraße besteht mit dem Bahnhof „Voltastraße“ zudem eine Anbindungsmöglichkeit an die U-Bahnlinie 8. Entlang der Brunnenstraße verkehren eine Nachtbuslinie sowie die Buslinie 247, die weiter über die Rügener Straße verläuft.

Die asphaltierte Gustav-Meyer-Allee weist entlang der südlichen Straßenseite einen von der Fahrbahn getrennten Geh- und Radweg auf. Nördlich dieser Straße verläuft zudem ein Geh- und Radweg im Bereich des Volksparks Humboldthain. Die Voltastraße weist ein Kopfsteinpflaster auf und ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Beidseitig dieser Straße verlaufen Gehwege; gesonderte Radwege gibt es hingegen nicht.

Die Gustav-Meyer-Allee sowie die Brunnenstraße befinden sich innerhalb des Vorrangnetzes zum Radverkehr im Land Berlin. So ist die Gustav-Meyer-Allee bereits jetzt Bestandteil einer Radschnellverbindung (TR 2 „Nordspange“ zwischen Jungfernheide und Alt-Hohenschönhausen). Diese Straße ist zudem als Vorzugsvariante für die Führung des sogenannten „Panketrails“ (Radschnellverbindung 4) vorgesehen. Entsprechend ist zukünftig mit einer baulichen Anpassung der Gustav-Meyer-Allee zu rechnen.

## **I.2.7 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist über die anliegenden Straßen (Gustav-Meyer-Allee und Voltastraße) mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Aktuelle Informationen zur technischen Infrastruktur werden auf Basis der Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im weiteren Verfahren ergänzt.

### **I.2.7.1 Trink- und Löschwasser**

Laut Begründung des seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Bebauungsplans III-233 ist die Wasserversorgung über eine in der Brunnenstraße liegende Leitung gewährleistet.

### **I.2.7.2 Abwasser, Regenwasser**

Das Gebiet liegt gemäß Umweltatlas Berlin im Bereich der Mischwasserkanalisation. In der Begründung des Bebauungsplans III-233 wird zudem auf ein westlich der Bestandsbebauung des

ehemaligen „Nixdorf-Gebäudes“ befindliches unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken hingewiesen. Mehrere Leitungen der Mischwasserkanalisation verlaufen im Bereich der Gustav-Meyer-Allee.

### **I.2.7.3 Elektrizität**

Gemäß Begründung des Bebauungsplans III-233 besteht eine Anbindung an die Elektroversorgung über eine im Bereich der Gustav-Meyer-Allee verlaufende Leitungstrasse.

### **I.2.7.4 Gas**

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Begründung des Bebauungsplans III-233 in einem über eine Mitteldruckleitung in der Voltastraße mit Gas versorgten Gebiet.

### **I.2.7.5 Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Umweltatlas Berlin im Versorgungsgebiet eines Netzbetreibers für Fernwärme.

### **I.2.7.6 Altlasten**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner langjährigen industriellen und gewerblichen Nutzung Teil des unter der Nummer 379+ im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) eingetragenen Areals (siehe II.2.2.3). Um die Vereinbarkeit der Planung mit den geltenden Bestimmungen, wie v. a. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchVO), zu gewährleisten, bedarf es im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich eingehenderer Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der betroffenen Bodenschutzbehörde.

## **I.2.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine eingetragenen Denkmale.

Unmittelbar westlich und südlich und östlich des Plangebietes befindet sich das als Gesamtanlage AEG Humboldthain eingetragene Denkmalensemble der AEG Industrieanlage 1894-1941 (Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T) zwischen Brunnenstraße, Voltastraße, Hussitenstraße und Gustav-Meyer-Allee. Die Gesamtanlage umfasst insgesamt 12 Bestandteile, die auch als Baudenkmale eingetragen sind:

- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,001  
AEG-Hochspannungsfabrik, 1909-10 von Peter Behrens und Bernhard Karl
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,002  
Toranlage (Tor 4), 1912 von Peter Behrens. Dieses der nördlichen Zufahrt an der Gustav-Meyer-Allee vorgelagerte Torhaus ist der letzte Überrest der geschaffenen Toranlage.
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,003  
AEG-Büro- und Laborgebäude am Tor 4, 1940-41 von Ernst Ziesel
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,004  
Montagehalle für Großmaschinen (ehem. Großmaschinenfabrik II), 1911-12, Peter Behrens, Erweiterung: 1928 Ernst Ziesel
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,005  
Umformerstation & Güterboden (Lagergebäude & E-Werk), 1929-30, Ziesel, Ernst
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,006  
Kleinmotorenfabrik, 1910-12, Peter Behrens
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,007  
Alte Fabrik für Bahnmateral 1906-07, Johannes Kraaz, Umbau 1908-09 Peter Behrens
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,008  
Neue Fabrik für Bahnmateral , 1911-12, Peter Behrens
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,009  
Bahntunnel (AEG-Versuchstunnel), 1895-97, C. Schnebel, C. & W. Lauter, Umbau 1918
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,010  
Kranbahnen (2 Be- und Entladung von Eisenbahnwagen), errichtet ca. 1910
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,011  
Toranlage „Beamtentor“ 1896-97, Franz Heinrich Schwechten
- Obj.-Dok.-Nr.: 09030290,T,012  
Krananlagen und Gleise, Gleisanschluss an die Ring- und Nordbahn (Humboldthain und Hussitenstraße, 1877

Der nördlich des Plangebiets gelegene Volkspark Humboldthain ist als Gartendenkmal und die an der Gustav-Meyer-Allee 2 gelegene Himmelfahrtskirche als hierzu zählendes Baudenkmal geschützt (Obj.-Dok.-Nr. 09046192,T).

Grundsätzlich bedarf jegliche Maßnahme, die Bau-, Garten- und Bodendenkmale sowie deren unmittelbare Umgebung berührt, gemäß § 11 DSchG Bln der vorherigen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde. Daher wurden die zuständigen Denkmalschutzbehörden bereits frühzeitig in die Planungen zur Neugestaltung des Quartiers und in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einbezogen. Aufgrund der Zugrundelegung der Wettbewerbsergebnisse bei der Bestimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan III-233-1 wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den denkmalrechtlichen Belangen ausgegangen.

## **I.3 Planerische Ausgangssituation**

### **I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) stellt das gesamte Areal als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist. Auch die geplante Festsetzung eines Gewerbe- und Mischgebietes steht damit grundsätzlich im Einklang, da die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung haben. Daneben ist die Entwicklung von Gewerbe gemäß G 2.2 (Gewerbeflächenentwicklung) in der gesamten Hauptstadtregion an geeigneten Standorten möglich, wenn die Gewerbeentwicklung bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten erfolgt. Eine nachhaltige Freiraumentwicklung, die auch die Erholungsfunktion berücksichtigt, bildet einen der Grundsätze der Raumordnung (G 6.1). Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Die Entwicklung eines innerstädtischen, hervorragend an das ÖPNV-Netz angebundenen Gewerbegebietes steht im Einklang mit diesem Grundsatz. Auch ist im Rahmen der Planung davon auszugehen, dass das derzeit innerhalb des Plangebiets bestehende Stellplatzangebot erheblich reduziert und damit ein Beitrag zu einer klimafreundlicheren Verkehrsplanung geleistet wird.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-233-1 außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt und der Vorentwurf des Bebauungsplans keine Einschränkungen der in Gewerbe- und Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsnutzungen vorsieht, sind insbesondere auch das Ziel 2.13 (Integrationsgebot) und Ziel 2.14 (Agglomerationsverbot) des LEP HR relevant. Zum derzeitigen Stand bestehen keine konkreteren Planungen zur Errichtung eines Supermarkts oder Discounters. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets könnte jedoch grundsätzlich zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen sowie eine Versorgungsfunktion für die Beschäftigten und die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebäude erfüllen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird

daher das Regelungserfordernis zur Zulässigkeit von Einzelhandel und entsprechenden Sortimenten geprüft.

Der LEP HR legt weiterhin fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3). Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar, da der derzeit bestehende Überbauungsgrad im Geltungsbereich reduziert und der Grünanteil im weiteren Verfahrensverlauf voraussichtlich durch entsprechende Festsetzungen erhöht werden soll. Ferner sind fachliche Untersuchungen zur Entwässerung des Plangebiets sowie zu den stadtklimatischen Auswirkungen vorgesehen, deren Ergebnisse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung finden werden.

Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung werden im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (Berlin: (GVBl. S. 629) u. a. der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, die Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen und die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume genannt. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Grundsatz des § 5 Abs. 2 LEPro 2007 zur vorrangigen Innenentwicklung.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Der FNP Berlin stellt im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-233-1 lediglich die Brunnenstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Da keine Änderungen im Hinblick auf diese Straße bekannt sind und sie zudem nicht zum Plangebiet des Bebauungsplans zählt, werden regionalplanerische Festlegungen des FNP nicht berührt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 26. Oktober 2022 bestätigt. Im Hinblick auf die Zulässigkeit und Auswirkungen potenzieller Einzelhandelsnutzungen bedarf es im weiteren Verfahrensverlauf einer eingehenderen Bewertung auf Grundlage konkreter Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen.



### I.3.2 Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der nordwestlichste Bereich des Plangebiets ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Grünverbindung in symbolischer Breite, die den Volkspark Humboldthain entlang der Scheringstraße mit dem Park auf dem bzw. am Nordbahnhof verbindet.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung; damit soll eine Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie erreicht werden, die im Rahmen des Bebauungsplans III-233-1 mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung näher bestimmt wird.

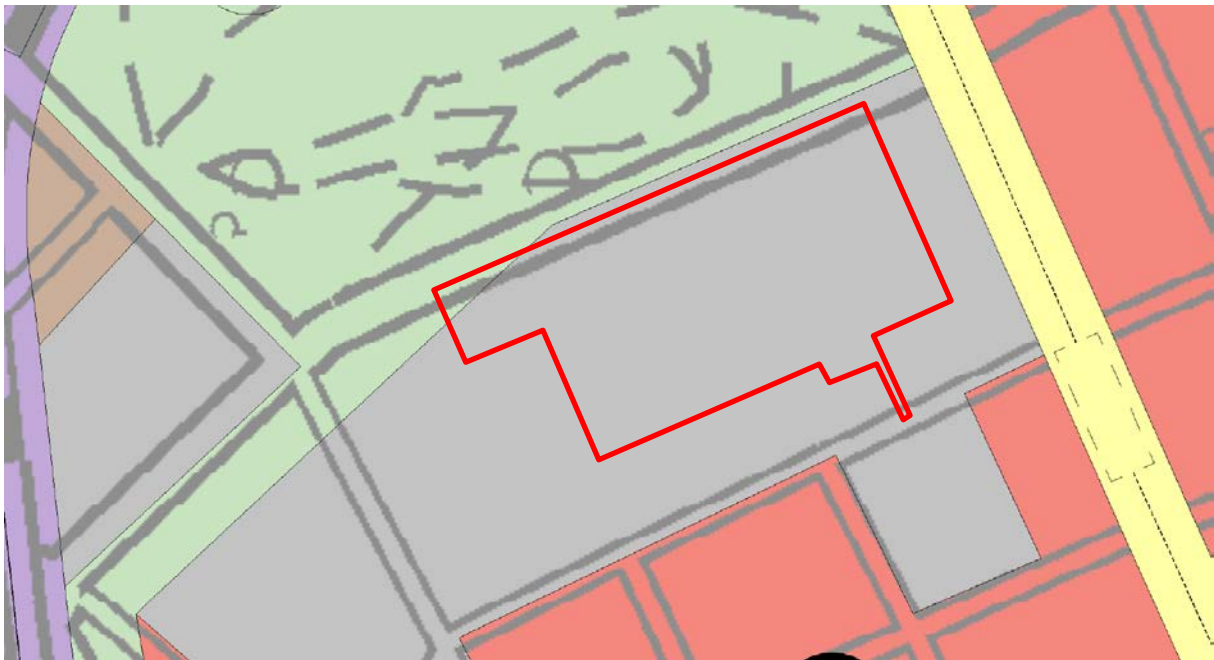


Abb. 1: FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets III-233-1

Zur Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im vorliegenden Bebauungsplanverfahren kann auf ein nachfolgendes Kapitel verwiesen werden (siehe III.2).

### **I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm und Landschaftspläne**

#### **I.3.3.1 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung. Es dient der Umweltvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene und verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen. Diese wurden um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Flora-Fauna-Habitatgebiete ergänzt. Der Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft in den Programmplänen „Naturhaushalt / Umweltschutz“, „Biotop- und Artenschutz“, „Landschaftsbild“ sowie „Erholung und Freiraumnutzung“ werden aktualisiert und fortgeschrieben, insbesondere in den Stadtbereichen, in denen sich bauliche und eigentumsrechtliche Veränderungen sowie neue demographische Datenlagen ergeben haben. Soweit erforderlich, soll eine Anpassung der daraus abzuleitenden Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft erfolgen.

Die in den Programmplänen des LaPro und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption formulierten Anforderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-233-1 werden im Umweltbericht wiedergegeben (siehe II.1.3.2).

#### **I.3.3.2 Landschaftspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 existiert weder ein festgesetzter noch ein in Aufstellung befindlicher Landschaftsplan.

### **I.3.4 Stadtentwicklungsplanung**

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung, die als Konzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und für Berlin im § 4 Abs. 1 AGBauGB geregelt sind. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Schwerpunkte konkretisieren sie die Darstellungen des FNP und sind Grundlagen für alle weiteren Planungen. Für den Bebauungsplan III-233-1 sind aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere die StEPs Wirtschaft 2030 und Zentren 2030 von Belang.

### **I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030**

Der Senat von Berlin hat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 in seiner Sitzung am 30. April 2019 beschlossen. Gegenstand des StEP ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden.

Im StEP Wirtschaft 2030 ist das Plangebiet als Teil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) ausgewiesen (Karte „Räumliches Leitbild“, EpB-Gebiet 3). Dieses gibt eine Reihe gewerblicher Nutzungen vor, die innerhalb des Gebiets vordringlich angesiedelt werden sollen. Das Plangebiet und der angrenzende bereits bestehende Teil des Technologie-Parks Humboldthain werden im StEP Wirtschaft 2030 zudem als Zukunftsort dargestellt. An diesen sollen Wissenschaft, Forschung und Produktion miteinander vernetzt werden. Durch bezahlbare Gewerbeflächen sollen Firmengründungen und Start-ups gefördert werden. Die Ausweisung der Zukunftsorte stellt ein raumbezogenes Ziel des StEP Wirtschaft 2030 dar.

Der Bebauungsplan III-233-1 wirkt sich fördernd auf die Umsetzung der Ziele des StEPs Wirtschaft 2030 aus, da er darauf abzielt, im Plangebiet auf mind. 40 % der Geschossfläche produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen neu anzusiedeln.

### **I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030**

Der am 12. März 2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Bezogen auf das Plangebiet sind die im StEP Zentren enthaltenen Steuerungsgrundsätze anzuwenden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 liegt außerhalb der gekennzeichneten Zentren. Der StEP Zentren stellt als nächstgelegenes Zentrum in rd. 700 bis 800 m Entfernung nördlich des Plangebiets das Stadtteilzentrum „Badstraße“ mit dem Gesundbrunnen-Center dar.

Die fünf übergeordneten Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 regeln, dass sich kein Einzelhandelsvorhaben und keine Einzelhandelsplanung in Berlin städtebaulich negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken darf. Um solche Auswirkungen auszuschließen, müssen geeig-

nete Maßnahmen ergriffen werden. Den Grundsätzen 2 und 3a folgend, sind großflächige Nahversorger und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht keine Einschränkungen der in Gewerbe- und Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsnutzungen vor. Zum derzeitigen Stand bestehen keine konkreteren Planungen zur Errichtung eines Supermarkts oder Discounters. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets könnte jedoch grundsätzlich zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen sowie eine Versorgungsfunktion für die Beschäftigten und die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebäude erfüllen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird daher das Regelungserfordernis zur Zulässigkeit von Einzelhandel und entsprechenden Sortimenten geprüft.

### **I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Senat von Berlin beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2030 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Abteilung IV (Verkehr) bereitgestellten und zuletzt im Januar 2023 aktualisierten Karten, wurde die Brunnenstraße im Bestand und in der Planung für das Jahr 2030 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) klassifiziert. Die Gustav-Meyer-Allee wird im Bestand und in der Planung bis 2030 als Ergänzungsstraße, d. h. als weitere Straße von besonderer Bedeutung (Stufe IV), dargestellt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans III-233-1 auf den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr werden, aufbauend auf einer noch zu erstellenden verkehrstechnischen Untersuchung, in einem nachfolgenden Kapitel dargelegt (siehe IV.4).

### **I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0**

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.

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 fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Das räumliche Leitbild Klima 2.0 des Stadtentwicklungsplans trifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 für Bestand und Neubau die programmatische Aussage, diesen „blau-grün anzupassen“, die Stadt in hitzevulnerablen Stadtbereichen zu kühlen sowie vorhandene Grün- und Freiräume für mehr Kühlung sowohl für Tag als auch Nacht zu qualifizieren und klimaoptimieren.

Gemäß Handlungsansatz 1, mit kurzen Wegen das Klima zu schützen, wird der Geltungsbereich im Plan als kompakte Stadt der kurzen Wege zugehörig eingestuft. Hier werden die Haltestellen und Knotenpunkte des schienengebundenen Nahverkehrs im Umfeld des Geltungsbereichs als gut erreichbar und als klimaschutzrelevante Infrastrukturen eingestuft.

Gemäß Handlungsansatz 2, den Bestand und den Neubau blau-grün anzupassen, wird die Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher und höchster Hitzebelastung durch sogenannte „blau-grüne Maßnahmen“ zur Kühlung an Tag und Nacht gefordert. Die entsprechende Karte zum Handlungsansatz 2 ist schwer zu interpretieren, da sich die in der Karte dargestellten Bereiche überlagern. Daneben ist die Darstellung der Schwerpunkträume nicht einheitlich; Schwerpunkträume für Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht sind laut Legende schwarz mit Umrandung, für die anderen Schwerpunkträume zeigt die Legende Schattierungen innerhalb ihrer Umrandungen. Die Karte wird daher so interpretiert, dass der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht liegt.

Gemäß Handlungsansatz 3 sollen Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimiert werden. Während dem angrenzenden Volkspark Humboldthain eine bioklimatische Entlastungsfunktion am Tage zukommt und daher dort die Entlastungsfunktion beachtet werden soll, wird der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld, der südwestliche Teil als Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün dargestellt.

Gemäß Handlungsansatz 4 sollen Synergien zwischen Stadt und Wasser erschlossen werden. Der Geltungsbereich wird als Raum zur Entlastung der Wassersysteme und der Steigerung der Gewässergüte dargestellt (Mischwasserkanalisation).

Gemäß Handlungsansatz 5 soll gegen Starkregen und Hochwasser vorgesorgt werden. Der Geltungsbereich wird als Bereich mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete dargestellt, da er dort zum Schwerpunktum für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation zählt. Für den Geltungsbereich wird in Bezug auf Vorsorgeräume die lokale Gefährdung für Überflutungen als gering bis nicht vorhanden dargestellt.

Des Weiteren beschreibt der StEP Klima 2.0 Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine, darunter 10 Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen, wobei für den Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-233-1 vorrangig der Typ 7 (Gewerbe / Industrie / Mischnutzung) und im Hinblick auf die Planung auch Typen 2 (Blockrandbebauung) und Typ 9 (Straßen und Plätze / sonstige Verkehrsräume) von Bedeutung sind (siehe II.1.3.2). Dabei geht der StEP Klima 2.0 davon aus, dass der Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes III-233 bestandsseitig dem Flächentyp 7a (Gewerbe) des Planes Stadtstruktur und Flächentypen Perspektive 2030 zuzuordnen ist.

Der Bebauungsplan III-233-1 widerspricht den Zielen des StEP Klima 2.0 nicht, sondern fördert diese. Eine Vielzahl der für den Flächentyp 7 beschriebenen Maßnahmenswerpunkte des StEP Klima 2.0 werden mit der beabsichtigten Quartiersentwicklung angestrebt. Der derzeit bestehende Versiegelungsgrad im Geltungsbereich soll reduziert und der Grünanteil im weiteren Verfahrensverlauf voraussichtlich durch entsprechende Festsetzungen erhöht werden. Ferner sind fachliche Untersuchungen zur Entwässerung des Plangebiets sowie zu den stadtklimatischen Auswirkungen vorgesehen, deren Ergebnisse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung finden werden.

#### **I.3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen**

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Der StEP Wohnen trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, zur Verteilung und zum Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. Er benennt geeignete Potenzialstandorte in Berlin und bildet damit die Grundlage der städtischen Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030.

Von den größeren Wohnungsbaupotenzialen kommt den 14 „Neuen Stadtquartieren“ eine herausgehobene Bedeutung zu, wobei das Plangebiet III-233-1 nicht entsprechend eingestuft ist.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans sind keine Flächen für den Wohnungsneubau dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen Wohnnutzungen weitgehend aus; die im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Wohnungen wurden bereits entwickelt.

### **I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **I.3.5.1 BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030**

Am 13. April 2021 beschloss der Berliner Senat das als „BerlinStrategie 3.0“ betitelte Stadtentwicklungskonzept, das als ressortübergreifendes Leitbild die Strategien und Programme der Senatsverwaltungen bündelt. Mit der BerlinStrategie werden auch die zentralen Herausforderungen der Stadt adressiert: Steuerung des Wachstums, stärkere Stadt-Umland-Verflechtung, Klimawandel, Digitalisierung, demografische Veränderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Zentral für die BerlinStrategie ist, dass das bestehende Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch zukünftig fortgesetzt wird, denn die kompakten, polyzentralen Stadtstrukturen ermöglichen die Stadt der kurzen Wege.

In der BerlinStrategie werden sieben Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden zudem acht Strategien entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und neun Schwerpunkträume (ehem. Transformationsräume) benannt. In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen hier Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans III-233-1 befindet sich unmittelbar südöstlich des Schwerpunktraums „Nordring - Wedding“, der sich entlang des S-Bahn-Rings von Moabit und dem Westhafen über Wedding bis Gesundbrunnen erstreckt. Die BerlinStrategie konstatiert für diesen Raum aktuell starke Veränderungen, sei es durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur oder aufgrund privater Investitionen. Für die Zukunft wird die Entwicklung vielfältiger Nachbarschaften und von Gewerbe am Innenstadtrand angestrebt. Die vorhandenen Potenziale der kulturellen und baulichen Vielfalt sollen dafür genutzt werden. Zudem sollen klimagerechte Nachbarschaften zum Wohnen und Arbeiten entstehen sowie der Mietentwicklung entgegengewirkt werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den auf einen gesamtstädtischen Maßstab ausgerichteten Zielsetzungen zur Quartiersentwicklung am nördlichen Rand der Berliner Innenstadt.

### **I.3.5.2 Hochhausleitbild für Berlin**

Im Sinne einer stadtplanerischen Gesamtkonzeption für die dynamische Hochhausentwicklung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Einbeziehung der Bezirke das Hochhausleitbild für Berlin erarbeitet und am 25. Februar 2020 durch den Senat beschlossen. Dieses soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten. Das Hochhausleitbild für Berlin enthält übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen, die durch bezirkliche und lokale Detailkonzepte vertieft und ergänzt werden sollen.

Anwendung findet das Hochhausleitbild im Regelfall für Vorhaben, die den prägenden Höhenmaßstab ihrer Umgebung deutlich, das heißt um mehr als die Hälfte, überschreiten. In den nach wie vor durch die „Berliner Traufe“ geprägten Innenstadtbereichen wird dies zumeist bei Hochhäusern ab einer Höhe von etwa 35 Metern der Fall sein. Angesichts der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung entlang der Brunnenstraße mit 7 bis 13 Geschossen sowie des 12-geschossigen Gebäudes an der Voltastraße 6 (Deutschen Welle AöR) wird von keiner Betroffenheit des Bebauungsplans III-233-1 ausgegangen.

### **I.3.5.3 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023**

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der Nahverkehrsplan Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das bereits sehr gut über die Fernbahn, die S- und U-Bahn sowie den Bus an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet (siehe I.2.6) werden keine konkreten Aussagen getroffen.

### **I.3.5.4 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan**

Der Berliner Senat hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennet-



zes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Gepplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In den strategischen Lärmkarten für das Jahr 2017 werden für den Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) im Bereich Verkehr für die straßennahen Bereiche der Gustav-Meyer-Allee Pegel von mehr als 65 bis 70 dB(A) angegeben. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex sinkt mit räumlicher Distanz zum Blockinnenbereich auf unterhalb von 55 dB(A) und damit in einem Bereich, für den die im Umweltatlas des Landes Berlin enthaltenen strategischen Lärmkarten keine differenzierten Darstellungen enthalten.

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan III-233-1 vorgesehenen weitgehenden Schließung des Blockrands entlang der Gustav-Meyer-Allee werden sich die Schallausbreitungsverhältnisse des von dieser Straße herrührenden Verkehrslärms grundlegend verändern und der Blockinnenbereich beruhigt. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Bebauungsplans III-233-1 im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts, wobei künftig die Ergebnisse einer geplanten schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen seien werden (siehe II.2).

### **I.3.5.5 Luftreinhalteplanung**

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 44. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18. Juni 2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM<sub>10</sub>)

bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Pfeilern:

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
- Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW)

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Die Festlegungen machen keine Festsetzungen im Bebauungsplan III-233-1 erforderlich, die über das sich aus der Lage des Plangebiets innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinigung resultierenden Verwendungsverbots stark luftverunreinigender Brennstoffe hinausgehen (siehe I.3.2).

## **I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) / Zentren- und Einzelhandelskonzept**

### **I.3.6.1 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Ermittlung und räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Flächenbedarfe ist Sinn und Zweck der auf bezirklicher Ebene durchgeführten Bereichsentwicklungsplanung. Deren Ergebnisse sind verwaltungsintern bindend und in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. In der Bereichsentwicklungsplanung werden insbesondere die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mitte wurde am 18. November 2004 beschlossen. In der planerischen Darstellung wird das Plangebiet des Bebauungsplans III-233-1 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Daher entsprechen die Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Belangen der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung.

### **I.3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3, S. 254) gelten bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB. Sie sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Grundlage für planerische und rechtliche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte (EHZK), das erstmalig 2009 erarbeitet wurde, wird regelmäßig fortgeschrieben. Das aktuelle EHZK 2021 wurde am 6. April 2021 durch das Bezirksamt und am 17. Juni 2021 durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte beschlossen. Das EHZK konkretisiert dabei im Wesentlichen die Zielsetzungen und Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030, grenzt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich ab und benennt bezirkliche Nahversorgungszentren.

Das Plangebiet des Bebauungsplans III-233-1 wird in der kleinräumigen Strukturanalyse dem Prognoseraum „Gesundbrunnen“ sowie der Bezirksregion „Brunnenstraße Nord“ zugeordnet. Neben dem auch im StEP Zentren 2030 aufgeführten Stadtteilzentrum „Badstraße“ wird unmittelbar südöstlich des Plangebiets der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Brunnenstraße“ ausgewiesen, der sich von der Voltastraße bis zur Bernauer Straße erstreckt.

Im EHZK wird im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs folgendes Fazit gezogen: *„Lage zwischen Stadtteilzentrum Badstraße (inkl. Gesundbrunnen-Center) und Zentrumsbereich Historische Mitte; die Nahversorgungsfunktion beschränkt sich auf Grund der umliegenden Angebote (u. a. Lidl) auf den unmittelbaren Nahbereich; keine besondere Zentrenstruktur durch bestehende Einzelhandelslagen in Erdgeschoss entlang des gesamten Verlaufes der Brunnenstraße in nördliche Richtung“*. Folglich soll keine erneute Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich und stattdessen eine Fokussierung der Entwicklungen auf das Stadtteilzentrum Badstraße erfolgen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht keine Einschränkungen der in Gewerbe- und Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsnutzungen vor. Zum derzeitigen Stand bestehen keine konkreteren Planungen zur Errichtung eines Supermarkts oder Discounters. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets könnte jedoch grundsätzlich zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen sowie eine Versorgungsfunktion für die Beschäftigten und die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebäude erfüllen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird daher das Regelungserfordernis zur Zulässigkeit von Einzelhandel und entsprechenden Sortimenten geprüft.

### **I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne**

Auf eine Beschreibung der Bebauungspläne, die östlich der Brunnenstraße festgesetzt wurden, wird verzichtet, da das Plangebiet des Bebauungsplans III-233-1 durch die Bebauung entlang der Westseite dieser Straße und die Zäsur der Verkehrsflächen von diesen Plangebieten abgegrenzt ist. Es erfolgt eine Beschränkung auf den direkt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 angrenzenden Bebauungsplan III-153 sowie auf den Baunutzungsplan. Unmittelbar östlich und südlich des Plangebiets gelten bis zur Brunnenstraße und zur Voltastraße die Regelungen des Bebauungsplans III-233, der am 6. Juni 2006 festgesetzt wurde (siehe I.2.5.1).

#### **I.3.7.1 Bebauungsplan III-153**

Der Bebauungsplan III-153 für das Gelände zwischen Brunnenstraße, Usedomer Straße, Wattstraße und Voltastraße wurde in den 1970er Jahren im Zuge der Sanierungsplanung für einen Teilbereich im nördlichen Brunnenviertel aufgestellt und am 20. Juli 1979 festgesetzt. Das Plangebiet schließt an die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans III-233-1 an.

Der Plan hat im Wesentlichen die Festsetzung eines Kerngebiets im östlichen Plangebiet (entlang der Brunnenstraße und der Voltastraße) mit zu erhaltenden Gebäuden zum Inhalt. Zudem wird im zentralen und westlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. An der Voltastraße wird zudem ein Umspannwerk festgesetzt. Das Maß der Nutzung im Kerngebiet wurde auf eine GFZ von 2,4 sowie max. sieben Vollgeschosse begrenzt. Für das Gewerbegebiet und die Fläche des Umspannwerks („Versorgungsfläche“) sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 festgesetzt worden.

#### **I.3.7.2 Baunutzungsplan in Verbindung mit Bebauungsplan III-A**

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) wurde in Verbindung mit den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) und den förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien mit dem BauGB von 1960 als qualifizierte Bebauungsplanregelung übergeleitet. Der Baunutzungsplan weist die südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als reines Arbeitsgebiet aus. Gemäß der ebenfalls ausgewiesenen Baustufe 6 sind eine bebaubare Fläche von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ; m<sup>3</sup> umbauten Raumes je m<sup>2</sup> des Baugrundstücks) von 8,4 zulässig. Die Geschosszahl wird nicht reguliert.

Im reinen Arbeitsgebiet sind gemäß § 7 Nr. 11 der BO 58 zulässig:

- Gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonderen nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen;

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Ferner regelt § 7 Nr. 5 der BO 58 hinsichtlich der Art der Nutzung, dass in den Baugebieten „*nur bauliche Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen zulässig [sind], die der Bestimmung des betreffenden Baugebietes nach Art, Umfang und Zweck entsprechen und durch ihre Benutzung keine Nachteile oder Belästigungen verursachen können, die für die nähere Umgebung nicht zumutbar sind.*“ Diese Regelung entspricht in ihrem Kern etwa dem heutigen § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Die Baustufe 6 bleibt für reine und beschränkte Arbeitsgebiete vorbehalten. In dieser Baustufe gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 8 Nr. 18 der BO 58. In der geschlossenen Bauweise ist von Nachbargrenze zu Nachbargrenze zu bauen. Dies gilt nicht für den Fall, dass hierdurch das Maß der Nutzung überschritten würde oder dass die notwendigen Abstandflächen nicht mehr vorhanden wären. Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Durch den am 6. Mai 1970 festgesetzten Text-Bebauungsplan III-A (GVBl 1971, S. 1203) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fort gilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 umgestellt.

Für die Ermittlung der zulässigen Baumasse gilt somit § 21 der BauNVO von 1968. Nebenanlagen bleiben nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt. Da für die Flächen südlich und westlich des Plangebiets bis zur Voltastraße bzw. Hussitenstraße keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge ohne Begrenzung zulässig.

### **I.3.8 Planfeststellungen**

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

## **I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Mit der Errichtung eines weitgehend geschlossenen Gebäudekörpers für die Großrechnerproduktion, spätestens aber mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III-233 und der bereits zuvor aufgenommenen Nachnutzung des ehemaligen „Nixdorf-Gebäudes“ durch die Berliner Sparkasse wurde für das Plangebiet eine Entwicklung weg von der industriegeprägten Nutzung des ehem.

AEG-Geländes (zuvor reines Arbeitsgebiet) eingeleitet. In der Folge des Niedergangs der AEG siedelten sich innerhalb des Blocks an der Hussitenstraße sowie an der Gustav-Meyer-Allee überwiegend gewerbliche Dienstleistungen aus dem Medienbereich, dem sogenannten „Media-Port“ (u. a. Deutsche Welle). Zudem entstand hier mit dem bereits 1983 gegründeten Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) das älteste, Betriebsgründungen aus der universitären Forschung heraus unterstützende Gründerzentrum Deutschlands. Spätestens seit Beginn dieses Jahrtausends definierte der Stadtentwicklungsplan Gewerbe / Zentren und Einzelhandel das Gebiet daher bereits als Gründer-, Technologie- und Innovationszentrum und empfahl ausgehend von den bestehenden Nutzungen eine Profilierung für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der produktionsorientierten Dienstleistung.

Gemäß Bebauungsplan III-233 ging man zumindest bis zum Jahr 2006 noch von einem langfristigen Verbleib einer Büro- und Dienstleistungsnutzung im Plangebiet aus, da dem Banken- und Dienstleistungszentrum sowie dem Erhalt der baulichen Großstruktur in Nachbarschaft der Mischnutzung an der Brunnenstraße eine zentrale Rolle beigemessen wurde.

Zur Nutzung und Weiterentwicklung bestehender Potenziale gründete eine Gruppe von Unternehmen 2012 die Standortgemeinschaft „Technologie-Park Humboldthain e. V.“. Dieses in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verortete Netzwerk trug fortan zur Entwicklung des Technologie-Parks Humboldthain (TPH) bei. Der Verein umfasst gegenwärtig rund 150 Unternehmen mit zum Teil hochqualifizierten Produkten und Dienstleistungen sowie ca. 22 Forschungsinstitute (darunter die Fraunhofer-Gesellschaft und die TU Berlin).

Parallel zu dieser Entwicklung zeigte sich, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende ehemalige „Nixdorf-Gebäude“ u. a. aufgrund mangelnder Nutzungsmöglichkeiten immobilienwirtschaftlich als nicht zukunftsfähig einzustufen ist. So entspricht das Gebäude nicht den heutigen energetischen und funktionalen Standards. Es bietet zudem aufgrund seiner Gebäudestruktur keine Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Sanierung und Aufteilung in kleinere Nutzungseinheiten. Zum anderen beabsichtigt die Sparkasse, den Standort und das Gebäude aufzugeben, womit der heutige Hauptnutzer künftig ausfällt.

Seit dem Jahr 2019 wird die zukünftige Entwicklung des Grundstücks von einer privaten Immobilienentwicklungsgesellschaft gesteuert. Seither werden der Rückbau des Gebäudes und die damit verbundene Möglichkeit einer vollständigen städtebaulichen Neuordnung des Blocks verfolgt. Durch die Schaffung eines neuen Quartiers sollen zum einen dem TPH sowie den dort ansässigen Firmen und Instituten Wachstums- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Zum anderen sollen neue Nutzergruppen erschlossen und Start-Ups (Gründen und Expandieren) angesiedelt werden. Der Standort wird inzwischen als einer der sogenannten 11 Zukunftsorte Berlins entwickelt und im Rahmen dieser Initiative durch die Wirtschaftsförderung bzw. die Berlin Partner für Wirtschaft

und Technologie GmbH unterstützt. Daneben stellt die Festlegung des Bereiches als EpB-Gebiet die Bedeutung des Gebietes für die gewerbliche und industrielle Entwicklung heraus.

Von Juni bis August 2021 erfolgte auf Initiative des Immobilienentwicklers in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Mitte ein weitgehend ergebnisoffenes Werkstattverfahren ohne Erörterung konkreter städtebaulicher Konzepte. Gemeinsam mit Vertretern des Bezirksamtes Mitte, interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessenvertretern aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung wurden die Grundlagen für die weitere städtebauliche Konzeption erarbeitet. Die in einem Auftaktkolloquium und drei Fachkolloquien sowie einer abschließenden Bürgerinformationsveranstaltung erarbeiteten Ergebnisse sowie die allgemeinen Anforderungen und Ziele wurden in einem Ergebnisbericht zusammengetragen. Auf diesen Vorgaben aufbauend, wurde ab November 2021 ein nicht offenes 2-stufiges städtebauliches Wettbewerbsverfahren für das sogenannte „Quartier Am Humboldthain“ durchgeführt. In der Jury waren als Sachpreisrichter auch der Bezirk Mitte und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vertreten. Zum Ende der 1. Stufe mit insgesamt 20 Teilnehmerbüros entschied die Jury in der Sitzung am 17. und 18. März 2022 die 2. Wettbewerbsstufe mit acht ausgewählten Architekturbüros und Arbeitsgemeinschaften durchzuführen. Die 2. Stufe führte im August 2022 zur Auswahl des Entwurfs des Architekturbüros Cobe A/S (Kopenhagen) durch die Jury. Am 21. September 2022 wurde das Entwurfskonzept dem für den Themenbereich Stadtentwicklung zuständigen Ausschuss des Bezirksamtes Mitte vorgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren III-233-1 soll dazu dienen, den Siegerentwurf durch intensive Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu qualifizieren und planungsrechtliche Grundlagen für die bauliche Umsetzung zu schaffen.

Der Entwurf von Cobe A/S sieht eine innerstädtisch verdichtete gewerblich genutzte Bebauungsstruktur mit i. d. R. vier bis zehn Geschossen vor. Diese folgt in Anlehnung an die historische Struktur dem Gedanken der Blockrandbebauung entlang der Gustav-Meyer-Allee mit einer fingerartigen Ausweitung der Bebauung in den Blockinnenbereich und der dortigen Ausbildung von weiteren Gebäudeclustern mit Werkhallen. Die Blockrandbebauung wird durch Zugänge und Passagen durchbrochen, sodass ein zum Volkspark Humboldthain geöffnetes Stadtquartier entsteht. Innerhalb des Blocks soll ein größerer Quartierspark als Erholungs- und Ruhefläche angelegt werden. Am Eingangsbereich an der Gustav-Meyer-Allee sowie am Quartierspark sind insgesamt vier Hochpunkte mit jeweils 12 bis 15 Geschossen vorgesehen.

## **II UMWELTBERICHT**

### **II.1 Einleitung**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans III-233-1 „Quartier Am Humboldthain“ in Berlin-Mitte. Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplan die durchgeführten (bzw. noch durchzuführenden) Untersuchungen sowie die Auswertung vorhandener Unterlagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden entsprechende Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Die Inhalte des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Kapitel des Umweltberichtes, die sich auf die Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Plans beziehen, werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **II.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst drei in Privateigentum befindliche Flurstücke und Teile der angrenzenden Verkehrsflächen mit einer Größe von etwa 6,9 Hektar in der Gemarkung Wedding, Ortsteil Gesundbrunnen, zwischen der Gustav-Meyer-Allee im Norden und der Voltastraße im Süden (jeweils Straßenmitte). Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans III-233-1 schließt der Volkspark Humboldthain an. Im Westen und Süden des Plangebietes grenzt direkt ein intensiv gewerblich genutztes Gelände an, welches zusammen mit dem Plangebiet einen der sogenannten Berliner Zukunftsorte sowie ein Gebiet des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) darstellt. Östlich grenzt ein Mischgebiet mit einem erheblichen Anteil an Wohnnutzungen an der Brunnenstraße an.

Der Bebauungsplan III-233-1 soll mit der Überplanung einer Teilfläche des am 6. Juni 2006 festgesetzten Bebauungsplans III-233 (GVBl. S. 585) eine umfassende städtebauliche Neuordnung des langjährig gewerblich genutzten Geländes sichern, wobei die planungsrechtlich bestehende Nutzungsart Gewerbegebiet beibehalten wird. Die Neubebauung setzt den Abbruch des ca. 220 m mal 130 m messenden ehemaligen „Nixdorf-Gebäudes“, der vorhandenen Stellplatzanlagen und der inneren Erschließungsflächen voraus.



Der überwiegende Teil des Plangebiets soll künftig weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt sein und somit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Ein marginaler Teilabschnitt des Plangebiets wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Mit einer auf dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbssiegers aufbauenden Baukörperausweisung wird eine i. d. R. zwischen vier und zehn Geschossen variierende Bebauung mit bis zu 235.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ermöglicht. Entlang der Gustav-Meyer-Allee wird die ansonsten geschlossene Blockrandbebauung an drei Abschnitten weiträumige Öffnungen in den Blockinnenbereich aufweisen. Am Eingangsbereich an der Gustav-Meyer-Allee sowie am Quartierspark sind zudem insgesamt vier Hochpunkte mit jeweils 12 bis 15 Geschossen vorgesehen.

Im Einzelnen soll der Bebauungsplan folgende Vorhaben / Inhalte regeln:

- Sicherung und Neuordnung des bestehenden Gewerbegebietes unter Nachnutzung der durch die Gebäudeabbrüche geschaffenen Flächenpotentiale,
- Schaffung einer Blockrandbebauung mit weitreichenden Öffnungen entlang der Gustav-Meyer-Allee,
- Realisierung weiterer Gebäudekörper im Blockinnenbereich,
- Realisierung von vier Hochhäusern,
- Schaffung einer Tiefgarage für bis zu 600 Kfz-Stellplätze in bzw. unter den Gebäuden entlang der Gustav-Meyer-Allee,
- Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen zur Durchquerung des Gewerbegebietes zwischen Gustav-Meyer-Allee im Norden und Voltastraße im Süden,
- Festsetzungen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (Luftreinhaltung / Immissionsschutz) bei Wärmeerzeugungsanlagen.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Zur Erreichung der oben genannten Ziele des Bebauungsplans III-233-1 ist im Wesentlichen die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) mit einer Baukörperfestsetzung im ca. 6,9 ha Fläche umfassenden Geltungsbereich geplant.

Im südlichen Bereich, der die Anbindung an die Voltastraße bildet, soll zudem kleinräumig ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, womit die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans III-233 bestehen bleibt.

Während Lagerplätze (Flächen im Freien) und Tankstellen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, sollen Lagergebäude ausnahmsweise zulässig sein. Im Mischgebiet werden neben Tankstellen auch Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **II.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

### **II.1.3.1 Fachgesetzliche Ziele**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Weiterhin sind der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Entsprechend des Absatzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Maßgaben sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.

Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt, wie die den Gemeinden obliegende Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Die in § 1 BNatSchG formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und - soweit erforderlich - wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote

des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind Gegenstand der Umweltprüfung.

Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes werden im Laufe des Verfahrens faunistische Untersuchungen durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

#### Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Bei der Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien im Land Berlin ist die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zu beachten. Sie regelt die Zulassung von Ausnahmen von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen. Die Regelungen der Verordnung sind in der vorliegenden Umweltprüfung berücksichtigt.

#### Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO in der Fassung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Januar 2023 (GVBl. S. 11) sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Weiterhin geschützt sind auch Einzelbäume, die das oben genannte Maß noch nicht erreicht haben, wenn es sich um Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO handelt oder diese auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BaumSchVO, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.

§ 3 Abs. 3 BaumSchVO regelt, dass vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

#### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Es gilt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Zweck des Gesetzes ist, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der Verwertung des Bodens sind zudem die technischen Regeln für die Verwertung (TR Boden) mit Stand vom 5. November 2004 zu berücksichtigen.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist und das Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist, regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Entsprechend § 6 Abs. 1 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

In den §§ 54 - 61 WHG werden Regelungen zu Abwasserbeseitigung getroffen, u. a. definiert § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) als Abwasser. Dieses ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Land Berlin treffen die §§ 36a und 36b BWB. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Soweit die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können Nutzungsberechtigte von Grundstücken zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser durch Rechtsverordnung der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung verpflichtet werden. Regelungen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt und eine Rechtsverordnung nicht erlassen worden ist. Auf diese Festsetzungen sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden.

Im Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Es gilt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist, mit seinen Verordnungen (BImSchV).

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des BImSchG zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Durch das Nebeneinander (z. B. Gewerbe und Wohnen) und die Überlagerung verschiedener Nutzungen (z. B. Verkehr und Schulen) kann diesem Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung nur bedingt gefolgt werden, sodass das BImSchG durch weitere Verordnungen, technische Anweisungen und Normen konkretisiert wird.

#### Lärm:

Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert werden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18 005-1 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen von Geräuschimmissionen auf die geplanten und die bestehenden Nutzungen untersucht und bewertet sowie Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen aufzeigt werden.

#### Luftschadstoffe:

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen.

#### Elektromagnetische Felder:

Zur Beurteilung der elektromagnetischen Felder dient die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder).

Die Verordnung gilt für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden und nicht einer Genehmigung nach § 4 des BImSchG bedürfen. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.

Nach den Anforderungen der 26. BImSchV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Niederfrequenzanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung bestimmte Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte nicht überschritten werden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden im weiteren Verfahren untersucht, inwieweit es zu möglichen schädlichen Einwirkungen durch elektromagnetische Felder der an das Plangebiet angrenzenden Anlagen kommen kann.

Licht:

Licht gehört zu den Immissionen bzw. Emissionen im Sinne des BImSchG. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

#### Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1167) geändert worden ist, regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).



### Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Der Umgang mit Abfall ist im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) geregelt. Zweck des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Nach Maßgabe des KrWG ist bei der Entwicklung eines Gebiets darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich folgende Rangfolge:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung sowie
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs fallen Abfälle an, deren Art und Menge im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden können. Durch die Einhaltung des KrWG und ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich vermieden werden.

### **II.1.3.2 Fachplanerische Ziele**

#### Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), stellt im Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung.

#### Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes,

der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Anforderungen:

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als Innenstadtbereich dargestellt. Hierfür sind die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung und Erhalt stadtypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet ebenfalls als Innenstadtbereich dar, für den folgende Entwicklungsziele zu beachten sind:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z. B. Hangkante, historische Elemente, gebiets-typische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren gekennzeichnet, für die folgende Entwicklungsziele zu berücksichtigen sind:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- 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.

Im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist eine Darstellung als Industrie und Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel erfolgt. Entwicklungsziele sind dementsprechend:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb der Vorsorgegebiete Luftreinhaltung und Klima.

Im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung gelten die Anforderungen

- Emissionsminderung und
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils.

Im Vorsorgegebiet Klima gelten die Anforderungen

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation und
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Programmplan zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) sind Suchräume für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet befindet sich größtenteils

im Bereich des Suchraumes der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freiraumachse, ohne als prioritäre Fläche gekennzeichnet zu sein. Für die Freiraumachsen sind in der GAK folgende Maßnahmen benannt:

- Uferbereiche mit gewässernahen Grün- und Freiflächen vernetzen,
- Land-Wasser-Übergänge naturnah formen,
- naturräumliche Zusammenhänge wiederherstellen und die Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen mildern,
- Biotopverbund und Biotopvernetzung stärken.

Die Berücksichtigung der Ziele des LaPro erfolgt im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

#### Lärminderungsplanung Berlin (Lärmaktionsplan für Berlin 2019-23)

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde auf Grund des § 47d BImSchG erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 23. Juni 2020 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2019-2023 werden die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fortgeschrieben. Es werden darin bewährte Lärminderungsmaßnahmen der vorangegangenen Pläne weitergeführt und neue Ansätze insbesondere zur Minderung des Verkehrslärms entwickelt.

Die Ziele und Maßnahmen der Lärminderungsplanung Berlin werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

#### Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan ist das strategische Instrument, um schnellstmöglich die gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Gesundheit einzuhalten. Er behandelt daher nur Schadstoffe, deren Grenzwerte in Berlin überschritten werden oder für die die Gefahr einer Grenzwertüberschreitung besteht. Dies sind in Berlin aktuell Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (Partikel PM<sub>10</sub>). Für andere Stoffe werden die Grenzwerte weit unterschritten. Sie werden daher nicht im Luftreinhalteplan behandelt. Auch Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) wird nicht im Luftreinhalteplan betrachtet. Zwar ist dieses Gas ein wesentlicher Verursacher der Klimaerwärmung, aber in den heutigen und

auch in der künftig zu erwartenden Konzentration hat es keine direkten schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Mit den Luftreinhalteplänen 2005-2010 und 2011-2017 wurden im Land Berlin bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt, die erfolgreich zur Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Jedoch werden trotz umfangreicher Maßnahmen an vielen Straßen immer noch die Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, Überschreitung Kurzzeitgrenzwert bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen) überschritten. Mit der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2018-2025 soll daher eine schnellstmögliche Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden.

Die Emissionsmengen aus dem Emissionskataster 2015 sind aufgrund einer neuen Datengrundlage und teilweise neuer Methoden nicht in jedem Fall mit den Daten des Luftreinhalteplans 2011-2017 vergleichbar. Ähnlich der Lärmbelastung ist seit einigen Jahren in Berlin vor allem der Kraftfahrzeugverkehr ein erheblicher Verursacher (37 %) der Luftverschmutzung, insbesondere seit die anderen Verursacherguppen in ihrem Beitrag zur Luftverschmutzung in Berlin wesentlich reduziert wurden. Kraftwerke und Industrieanlagen haben zwar mit 36 % fast den gleichen Anteil als Emittenten, jedoch werden die Emissionen aufgrund der hohen Schornsteine besser verdünnt und tragen dadurch weniger zu der direkt auf den Menschen einwirkenden Luftbelastung bei.

Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2018 - 2025 lassen sich in zwei Gruppen aufteilen. Zum einen stadtweit wirksame Maßnahmen, zum anderen lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen. Gesamtstädtisch wirksame Maßnahmen sind die Verbesserung der Fahrzeugtechnik oder die Förderung des Umweltverbundes. Lokal wirkende Maßnahmen sind eine auf Abgasreduzierung gezielte Verkehrslenkung, Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h und Durchfahrtsbeschränkungen für Dieselfahrzeuge.

Die Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen des Berliner Luftreinhalteplans sind Teil der Umweltprüfung und werden bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit mitberücksichtigt.

### Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) beschlossen. Er schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort, ersetzt damit den StEP Klima und greift die Inhalte des StEP Klima KONKRET auf.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze

die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Sieben Leitlinien beschreiben die grundlegende Agenda des StEP Klima 2.0.

- Kompakt und grün, komfortabel und lebenswert: Berlin intelligent weiterentwickeln und so den CO<sub>2</sub>-Ausstoß senken,
- Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren konsequent für Klimaschutz und -anpassung nutzen,
- Die Stadt mit blau-grünen Maßnahmen abkühlen,
- Grünflächen klimagerecht für Tag und Nacht qualifizieren,
- Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt sichern und nutzen,
- Gegen Überflutung vorsorgen, Gewässerbelastung reduzieren und Gewässerräume attraktiv und biodivers gestalten,
- Klimaschutz und Klimaanpassung regional ausgestalten.

Das räumliche Leitbild des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 trifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1 für Bestand und Neubau die programmatische Aussage, diesen „blau-grün anzupassen“, die Stadt in hitzevulnerablen Stadtbereichen zu kühlen und vorhandene Grün- und Freiräume für mehr Kühlung sowohl für tags als auch nachts zu qualifizieren.

Gemäß Handlungsansatz 1, mit kurzen Wegen das Klima zu schützen, wird der Geltungsbereich im Plan als kompakte Stadt der kurzen Wege zugehörig eingestuft. Hier werden die Haltestellen und Knotenpunkte des schienengebundenen Nahverkehrs im Umfeld des Geltungsbereichs als gut erreichbar und als klimaschutzrelevante Infrastrukturen eingestuft.

Gemäß Handlungsansatz 2, den Bestand und den Neubau blau-grün anzupassen, wird die Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher und höchster Hitzebelastung durch sog. blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung an Tag und Nacht gefordert, jedoch wird der Geltungsbereich als einer der wenigen Siedlungsräume dargestellt, die nicht als Schwerpunktraum oder sonst. Handlungsfeld gekennzeichnet sind. Auch Maßnahmen zur nächtlichen Kühlung werden nicht dargestellt, was den Umkehrschluss zulässt, dass der Geltungsbereich zu einem der wenigen städtischen Räumen zählt, die stadtklimatisch weniger belastet sind.

Gemäß Handlungsansatz 3 sollen Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimiert werden. Während dem angrenzenden Volkspark Humboldtthain bioklimatische Entlastungsfunktion am Tage zukommt und daher dort die Entlastungsfunktion beachtet werden soll, wird der nordöstliche Teil

des Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld, der südwestliche Teil als Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün dargestellt.

Gemäß Handlungsansatz 4 sollen Synergien zwischen Stadt und Wasser erschlossen werden. Der Geltungsbereich wird als Raum zur Entlastung der Wassersysteme und der Steigerung der Gewässergüte dargestellt (Mischwasserkanalisation).

Gemäß Handlungsansatz 5 soll gegen Starkregen und Hochwasser vorgesorgt werden. Der Geltungsbereich wird als Bereich mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete dargestellt und er dort zum Schwerpunkttraum für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation zählt. Für den Geltungsbereich wird in Bezug auf Vorsorgeräume die lokale Gefährdung für Überflutungen als gering bis nicht vorhanden ausgewiesen.

Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen des StEP Klima 2.0 werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

#### Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB) ist eine teilträumliche (bereichsbezogene) Planungsebene zwischen der übergeordneten (gesamstädtischen) Planung (FNP, StEP, LaPro) und der kleinräumigen Planung (Bebauungs- und Landschaftspläne). Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte, die wiederum die gesamstädtische Planung beeinflussen.

Im Bereichsentwicklungsplan (Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin: 18. November 2004) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dargestellt.

#### Schutzgebiete, Schutzobjekte (nach Naturschutzrecht)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes III-233-1 befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes und unmittelbar nördlich des Mauerparks beginnende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“. Die nächstgelegenen Schutzobjekte sind drei im Volkspark Humboldthain befindliche Findlinge und ein ca. 300 m vom Plangebiet entfernter Baum (Sibirische Ulme, *Ulmus pumila*) in der Brunnenstraße.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, inwiefern und in welchem Maße der Bebauungsplan III-233-1 Auswirkungen auf Ziele und Belange von Schutzgebieten und -objekten hat. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die folgende Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen den Bestand (Basisszenario), die Bewertung sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullszenario) und bei Durchführung der Planung (Planungsszenario). Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Planungsszenario werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben. Darüber hinaus werden zu jedem Schutzgut (soweit notwendig) die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich dargelegt und mit ihrer Wirkung auf das einzelne Schutzgut beschrieben.

Wechsel- und Summationswirkungen werden, soweit sie nicht in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben sind, in Kapitel II.2.2. behandelt.

### **II.2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Für die Umweltprüfung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-233-1 die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen und Fachgutachten erstellt, um die möglichen Betroffenheiten zu überprüfen und bewerten zu können:

- Baum- und Biotoptypenkartierung
- Verkehrstechnische Untersuchung / Mobilitätskonzept
- Schalltechnische Untersuchung
- Faunistische Untersuchungen (Potenzialanalyse, Strukturkartierung und Erfassungen) / Artenschutzfachbeitrag
- Qualifizierter Freianlagenplan
- Boden- / Altlastenuntersuchung
- Entwässerungskonzept
- Besonnungs- / Belichtungsstudie
- Stadtklimatische Untersuchung
- ggf. Energiekonzept

Der räumliche Umfang der Untersuchungen umfasst dabei in der Regel mindestens den Geltungsbereich des Bebauungsplans III-233-1. Im Rahmen der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen sowie der stadtklimatischen Untersuchung werden die Untersuchungsräume voraussichtlich deutlich über die Plangebietsgrenzen hinausreichen.



## **II.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

### **II.2.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, inklusive Luftreinhaltung**

Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht zugelassen, mit Ausnahme eines kleinflächigen Teils des bestehenden Mischgebietes, das zur Sicherung der Anbindung an die Voltastraße erneut in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. In diesem Bereich sind keine Änderungen der Festsetzungen geplant, die die derzeitige Wohnnutzung betreffen, weshalb das Schutzgut Mensch hinsichtlich der im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen im Umweltbericht nur in geringem Umfang betrachtet wird. Gleichwohl werden die voraussichtlichen Auswirkungen der zulässigen Gewerbebetriebe auf die nähere Umgebung und damit auch auf die hier bestehenden Wohnnutzungen näher untersucht werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder öffentliche Grünanlagen noch Spiel- oder Sportflächen. In dessen unmittelbarer Nähe, auf der gegenüberliegenden Seite der Gustav-Meyer-Allee, schließt der ca. 25 ha große Volkspark Humboldthain an, in dem sich mehrere öffentliche Spielplätze befinden (Grünanlagenbestand, Geoportal Berlin). Private Spielplatzflächen grenzen unmittelbar südöstlich an das Plangebiet an.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wirkt sich insbesondere die Gustav-Meyer-Allee auf das Plangebiet aus. Im Bereich der Straße wird ein Gesamtlärmindex (L<sub>DEN</sub>) von > 70 - 75 dB(A) erreicht (Umweltatlas Karte 07.05). Im Plangebiet nehmen die Immissionen nach Süden graduell bis < 50 dB(A) ab. Vom Einfluss der stark lärmbelasteten Brunnenstraße ist das Plangebiet durch einen Gebäuderiegel abgeschirmt.

Bei der Prognose der verkehrsbedingten Luftbelastung in den Jahren 2020 und 2025 wurde die angrenzende Gustav-Meyer-Allee hinsichtlich der NO<sub>2</sub>- und PM<sub>10</sub>-Emissionsmengen als gering belastet und die nahe gelegene Brunnenstraße als gering bzw. mäßig belastet eingestuft (Umweltatlas Karte 03.11.2).

### **II.2.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

#### Biotopbestand, Flora

Der Biotopbestand im Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Rund 50 % der Plangebietsfläche ist bebaut. Weitere 70 % der Plangebietsfläche werden von versiegelten und teilversiegelten ebenerdigen Parkplatzflächen und Zufahrten mit einem geringen Anteil an Begleit- und Abstandsgrün in Anspruch genommen. Weiterhin befindet sich im Westen des Plangebiets eine rund 3.000 m<sup>2</sup> große Gewerbebrache, die ebenfalls zu großen Teilen versiegelt ist. Die im Plangebiet

gelegenen Flächen der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße nehmen mit ca. 3.790 m<sup>2</sup> rund 5,5 % des Plangebiets in Anspruch.

Eine Erfassung des vegetationsgeprägten Biotopbestands und der Flora ist für das Frühjahr 2023 geplant.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Baumbestand

Im Winter 2022/2023 wurde eine flächendeckende Einzelbaumerfassung aller geschützten Bäume (BaumSchVO, BerlStrG) durchgeführt.

Aufgenommen wurden folgende Grunddaten: Baumart, Standortangabe (Erfassungs-ID, Baumnr. nach amtlichem Bestandsplan), Stammumfang, Kronendurchmesser und Zustand (Schädigung) des Baumes. Die Beurteilung des Baumzustands erfolgte soweit es zu dieser Jahreszeit möglich war entsprechend der Schadstufenbestimmung nach Anlage 2 der BaumSchVO Berlin in fünf Stufen 0-4 von „gesund bis leicht geschädigt“ (0) bis „absterbend bis tot“ (4). Die Beurteilung des Kronenbereichs konnte dementsprechend noch nicht abschließend vorgenommen werden und erfolgt perspektivisch parallel zur Biotopkartierung im Frühjahr 2023.

Die Verortung der Bäume erfolgte, soweit darin verzeichnet, auf Grundlage des amtlichen Lageplans (Stand: 10. Januar 2023). Nicht im Lageplan enthaltene geschützte „untermaßige“ Bäume mit einem Stammumfang unter 80 cm bzw. 50 cm (mehrstämmige) wurden auf einem aktuellen Sommerluftbild (Geoportal Berlin / Digitale Color-Infrarot-Orthophotos 2020 (DOP20CIR) - Sommerbefliegung) verortet.

Insgesamt wurden 93 Laubbäume erfasst, 91 davon stocken unmittelbar im Plangebiet, sechs davon sind Straßenbäume. Bei den übrigen handelt es sich um Bäume, die im Umfeld des Bebauungsplangebiets stocken und ggf. von der Planung oder dem späteren Baugeschehen betroffen sein könnten.

Der erfasste Baumbestand setzt sich überwiegend aus Winter-Linde (*Tilia cordata*), Gemeiner Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) zusammen. Das Alter des Baumbestandes ist mit Ausnahme der Straßenbäume relativ jung. Rund 43 % (40 Stück) aller erfassten geschützten Bäume haben einen Stammumfang unter 80 cm bzw. 50 cm (mehrstämmige). Lediglich 16 Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 100 cm, darunter die sechs Straßenbäume. Der mittlere (Median) Stammumfang (StUges, Stammumfang von mehrstämmigen Bäumen wurde kumuliert) beträgt 80 cm.

Bei den „untermaßigen“ Bäumen handelt es sich um Bäume, die sich auf der im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt befinden. Gemäß Festsetzung sind auf dieser Fläche die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Gemäß § 2 Abs. 2 BaumSchVO Bln unterliegen diese Bäume somit ebenfalls dem Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung.

Über (weitere) gemäß § 2 Abs. 2 BaumSchVO Bln geschützte Ersatzbäume im Sinne des § 6 BaumSchVO Bln im Plangebiet ist derzeit nichts bekannt.

Mehr als 50 % des erfassten Baumbestandes weist trotz des jungen Durchschnittsalters eine Schädigung von über 10 % auf. Von den erfassten Bäumen werden 41 mit der Schadstufe 0 (0 bis 10 % Schädigungsgrad) bewertet, 42 mit der Schadstufe 1 (> 10 bis 25 % Schädigungsgrad), 9 Bäume gelten als stark geschädigt (Schadstufe 2, 26 bis 60 % Schädigungsgrad) und ein Baum ist sehr stark geschädigt (Schadstufe 3, 61 bis 90 % Schädigungsgrad). Bereits abgestorbene (Schadstufe 4) Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das gleiche Bild ergibt sich auch bei einer nach Altersklassen getrennten Betrachtung, rund 50 % aller jungen Bäume (StU < 80 cm bzw. 50 cm) und Bäume mittleren Alters (StU bis 100 cm) weisen eine Schädigung von mehr als 10 % auf. Besonders auffällig ist vor allem, dass die entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze gepflanzten Winter-Linden meist nur geringe Schäden (Schadstufe 0) aufweisen, während die an der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzten Rosskastanien deutliche Schäden, insbesondere im Stammbereich aufweisen, die vermutlich auf Trockenheit und / oder Strahlungsschäden zurückzuführen sind.

Die Bäume mit einem Stammumfang von > 100 cm sind überwiegend (69 %) der Schadstufe 1 zuzuordnen, dies entspricht jedoch einer ihrem Alter entsprechend zu erwartenden nachlassenden bis eingeschränkten Vitalität.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Fauna

Im Laufe des Verfahrens werden faunistische Untersuchungen (mit Schwerpunkt auf der Erfassung von Fledermäusen und Brutvögeln) sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, deren Umfang und Methodik mit der zuständigen Behörde abgestimmt wurden.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Biotopverbund

Der nördlich des Plangebiets gelegene Volkspark Humboldthain ist im LaPro Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ als sonstige Eignungsfläche zur Pflege und Entwicklung des Berliner Biotopverbunds

markiert. Gemäß der LaPro Grundlagenkarte zur Verbreitung der Zielarten des Berliner Biotopverbunds handelt es sich hierbei um eine potentielle Kernfläche der Mauerbiene (*Osmia mustellina*).

Das Plangebiet selbst ist nicht Teil des Berliner Biotopverbundsystems. Auch über potenzielle Vorkommen von Zielarten des Berliner Biotopverbunds ist nichts bekannt.

*Das Kapitel wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

### II.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet befindet sich auf der Barnim Hochfläche. Entsprechend sind hier u. a. Geschiebemergel und -lehm vorzufinden. Die Geländehöhen liegen zwischen 45 und 48 m ü NHN und damit rund 15 m über dem Berliner Urstromtal. Der angrenzende Volkspark Humboldthain, eine nachkriegszeitliche Aufschüttung, erhebt sich bis auf 84,5 m NHN (siehe Abb. 2).

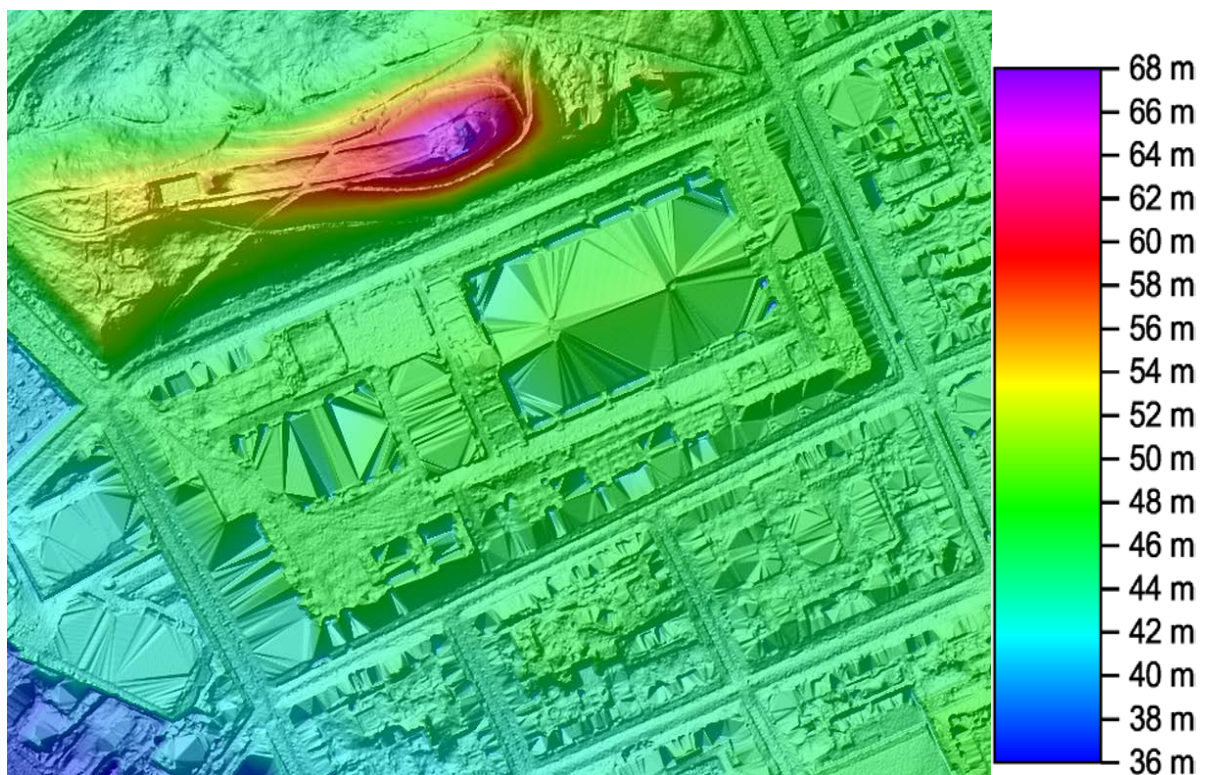


Abb. 2: Digitales Geländemodell, © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, Geoportal Berlin / ATKIS® DGM (1 m-Rasterweite), Grafik: Planungsgruppe Cassens + Siewert / J. H. Gerstenberg.

Der Boden im Plangebiet ist zu ca. 90 - 100 % versiegelt (Umweltatlas Karte 01.02), überwiegend durch Stellplätze, Straßenflächen und den mittig gelegenen Gebäudekomplex. Damit liegen keine natürlichen Bodenverhältnisse vor, die Bodenfunktionen sind bereits weitgehend beeinträchtigt.

Auch die den Gebäudekomplex umgebenden und zwischen den Parkplatzflächen gelegenen Pflanzflächen haben nur Anschluss an die baulich veränderten Bodenschichten.

Laut Umweltatlas Berlin (Karte 01.12.5) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um die sehr häufigen Bodengesellschaften Lockersyosem, Regosol und Pararendzina mit einer geringen Archivfunktion für die Naturgeschichte. Als Ausgangsmaterial werden Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt angegeben. In der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015“ (Umweltatlas Karte 01.13) ist im Bereich des Plangebietes eine geringe Schutzwürdigkeit und ein hoher Versiegelungsgrad dargestellt. Dementsprechend sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Laut Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) zählt das Plangebiet aufgrund der historischen Vornutzung als Industrie-, Gewerbe- und Rüstungsstandort zu einer altlastenverdächtigen Fläche. Teilsanierungen der betroffenen BBK-Fläche 379+ sind erfolgt und es bestehen weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten. Innerhalb des stark anthropogen vorgeprägten Plangebietes wurden Sanierungsmaßnahmen bisher nur auf einer Teilfläche für den Bau der Tiefgarage im westlichen Bereich durchgeführt.

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine Boden- / Altlastenuntersuchung angefertigt und dieses Kapitel ergänzt.*

#### **II.2.2.4 Schutzgut Wasser**

##### Wasserhaushalt

Entsprechend der langjährigen Niederschlagsverteilung 1981-2010 (Umweltatlas Berlin, Karte 04.08) fallen im Plangebiet zwischen 570 und 575 mm Niederschlag pro Jahr. Damit liegt das Plangebiet ungefähr im berlinweiten Durchschnitt.

Das Plangebiet hat einen sehr hohen Versiegelungsgrad von ca. 90 - 100 % (Umweltatlas Karte 01.02). Laut Umweltatlas (Karten 02.13.1 - 5, basierend auf dem langjährigen Mittel des Niederschlags von 1961 - 1990) ist der Gesamtabfluss aus Niederschlägen im Plangebiet mit > 400 mm/a sehr hoch. Die Verdunstung aus Niederschlägen mit 100 bis 150 mm/a und die Versickerung aus Niederschlägen von > 100 - 150 mm/a liegen jeweils unter dem Berliner Durchschnitt. Der natürliche Wasserhaushalt ist im Plangebiet im Bestand stark gestört.

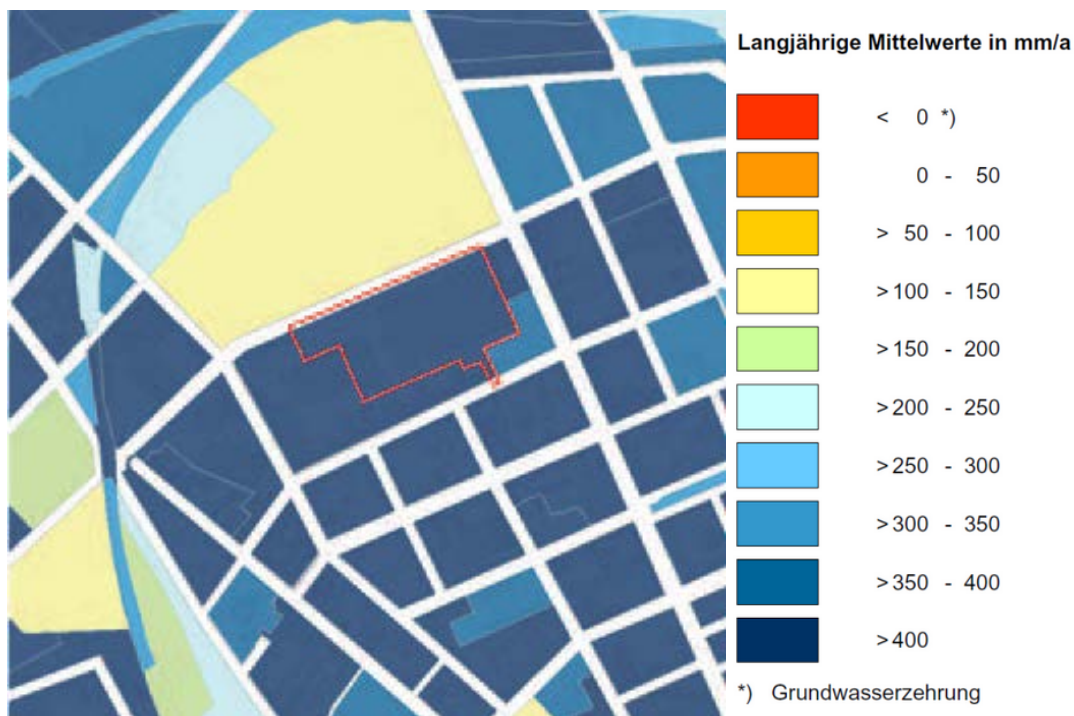


Abb. 3: Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2017 (Umweltatlas Karte 02.13.3)

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem gespannten Gebiet mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter, in dem der Hauptgrundwasserleiter nicht oder nur in isolierten, wenige Meter mächtigen Vorkommen ausgebildet ist (vgl. Abb. 4, Umweltatlas Karten 02.07 und 02.12). Die Karte Grundwasserneubildung 2017 (Umweltatlas Karte 02.17) gibt für das Plangebiet einen im berlinweiten Vergleich geringen langjährigen Mittelwert von > 50 - 100 mm/a an. Aufgrund der langen Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone von 25 - 50 Jahren wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering eingestuft (Umweltatlas Karte 02.16).



Abb. 4: Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas Karte 02.07)

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind laut Gewässerkarte (Geoportal Berlin) die ca. 1 km westlich des Plangebietes verlaufende Panke (Fließgewässer 2. Ordnung, Gewässernummer 58294) mit dem Weddinger Becken (Gewässernummer 5829497). Zudem ist in der Gewässerkarte das künstlich angelegte Freibad im Volkspark Humboldthain dargestellt, wobei es sich jedoch nicht um ein Gewässer nach dem Berliner Wassergesetz handelt.

### Regenentwässerung

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades (Umweltatlas Karte 01.02) erfolgt ein starker Oberflächenabfluss. Das Regenwasser wird bislang in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in der Nähe eines Wasserschutzgebietes.

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt und dieses Kapitel ergänzt.*



### II.2.2.5 Schutzgut Klima

Gemäß Umweltatlas Berlin 2001 (Karte 04.05) liegt die Fläche des Geltungsbereichs in der stadtklimatischen Zone mit hohen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Das langjährige Mittel (1981 - 2010) der Lufttemperatur beträgt  $> 10,0 - 10,1^{\circ}\text{C}$  (Umweltatlas Karte 04.02).

Im Umweltatlas Berlin (Karte 04.10, Abb. 5) ist das Plangebiet mit einem mäßigen Wärmeinseleffekt bewertet. Der Volkspark Humboldthain nördlich des Plangebietes wird als Grünfläche mit großteils überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht ein Kaltluftfeinwirkungsbereich.



Abb. 5: Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas Karte 04.10, Stand 2015)

Laut Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas Karte 04.11.1) weist das Plangebiet am Tag (hochsommerliche, austauscharme Wetterlage, 14 Uhr) eine ungünstige thermische Situation auf (Abb. 6 - violette Kennzeichnung). Bei einer ungünstigen thermischen Situation sind Maßnahmen zu deren Verbesserung notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“).

Folgende Maßnahmen werden im Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima für das Plangebiet vorgeschlagen:

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen,
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen,
- Entsiegelung,



- Schaffung von Pocket-Parks,
- Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen,
- Innen-/ Hinterhofbegrünung,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo,
- Energetische Gebäudesanierung,
- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- technische Gebäudekühlung.

Die Gustav-Meyer-Allee weist im Bereich des Plangebietes laut Planungshinweiskarte Stadtklima eine günstige thermische Situation auf. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation nur notwendig, wenn eine in der Nachtsituation ungünstig eingestufte Siedlungsfläche unmittelbar angrenzt. Eine ungünstige Situation ist angrenzend jedoch nur am Tag angegeben. Sofern es sich um den Bestandteil einer Leitbahn mit einer erhöhten oder sehr hohen lufthygienischen Belastung handelt, ist auf die Reduzierung von Verkehrsemissionen hinzuwirken. Eine Luftleitbahn liegt im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vor.



Abb. 6: Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas Karte 04.11.1)

In den ergänzenden Hinweisen zur Planungshinweiskarte Stadtklima ist das südöstlich an das Plangebiet grenzende Mischgebiet dargestellt als Fläche mit hoher Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund ihrer demographischen Zusammensetzung (Umweltatlas Karte 04.11.2).

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine stadtklimatische Untersuchung erstellt und dieses Kapitel ergänzt.*

### **II.2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen im Innenstadtbereich (LaPro Landschaftsbild 2016). Sie sind geprägt durch die Nutzung als Gewerbegebiet und dabei insbesondere durch das bis 1989 für die Firma Nixdorf errichtete Verwaltungs- und Produktionsgebäude, welches durch seine für den umliegenden Stadtraum unmaßstäbliche Größe (ca. 220 m mal 130 m) und Gestaltung (kupferbedampfte Glashaut) eine dominante, monolithische Wirkung erzeugt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet geprägt durch den Gebäudekomplex umgebende weitläufige Verkehrs- und Kfz-Stellflächen, teilweise mit Baumbestand.

### **II.2.2.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Garten- oder Baudenkmale, Denkmalbereiche oder bekannten Bodendenkmale (Denkmalkarte, Geoportal Berlin). Unmittelbar westlich des Plangebiets grenzt jedoch die denkmalgeschützte Gesamtanlage „AEG am Humboldthain“ (Denkmalnummer 09030290) an, der ehemalige Industriestandort mit historischen Fabrikgebäuden der Allgemeinen Elektrizitäts-Gesellschaft (AEG). An der Brunnenstraße, ca. 50 m östlich des Plangebietes, befindet sich zudem das denkmalgeschützte Beamtenor (Denkmalnummer 09030290,T,011), welches der denkmalgeschützten Gesamtanlage zuzuordnen ist. Nördlich der Gustav-Meyer-Allee gilt der Volkspark Humboldthain mit Resten der Flakbunker, Mahnmal, Gedenkstätte und Bronzegruppe als Gartendenkmal (Denkmalnummer 09046192). Darin liegen die Baudenkmale „Himmelfahrtskirche mit Gemeindehaus“ (Denkmalnummer 09030383) und „öffentlicher Straßenbrunnen“ (Denkmalnummer 09030454).

Südlich und südwestlich des Plangebiets sind darüber hinaus in einem Umkreis von 200 m die Baudenkmale „Hermann Meyer AG“ (Denkmalnummer 09030334), „AEG-Apparatefabrik“ (Denkmalnummer 09030340) und „U-Bahnhof Voltastraße“ (Denkmalnummer 09030362) vorhanden.

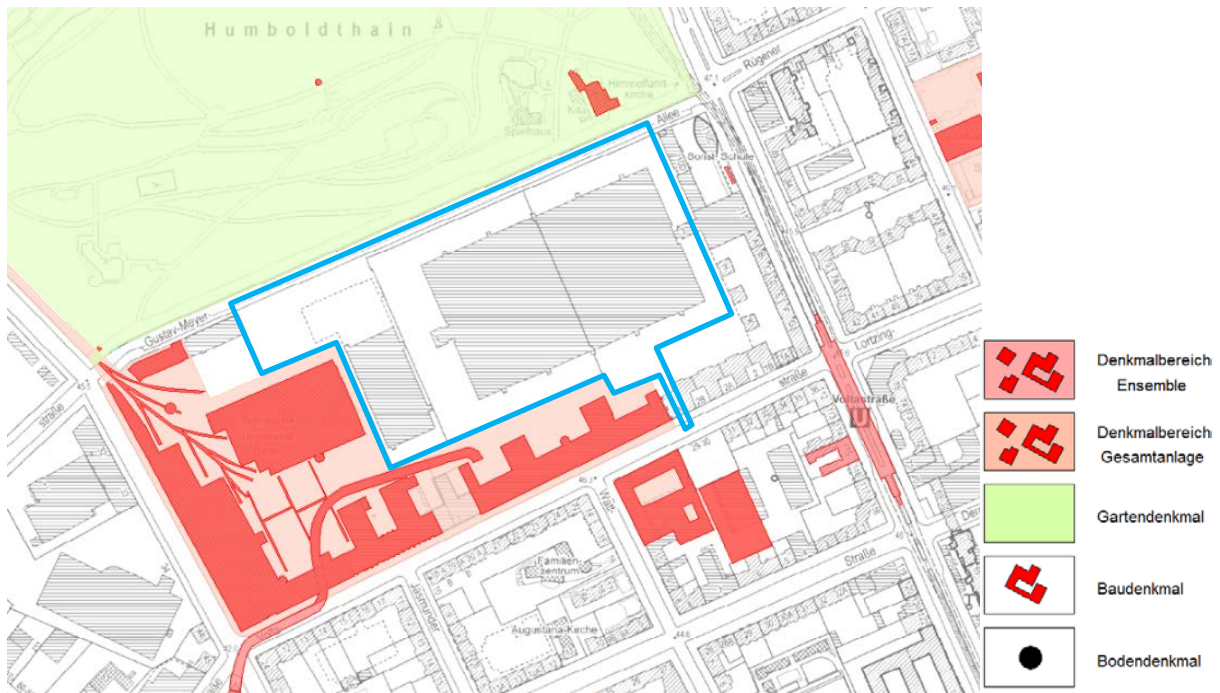


Abb. 7: Denkmalkarte Berlin

### II.2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Bebauungsplangebietes III-233-1 befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte (Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Berlin, Geoportal Berlin).

Die nächstgelegenen Schutzobjekte sind drei im Volkspark Humboldthain befindliche Findlinge und ein ca. 300 m vom Plangebiet entfernter Baum (sibirische Ulme, *Ulmus pumila*) in der Brunnenstraße. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes und unmittelbar nördlich des Mauerparks beginnende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“.

### II.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

#### II.2.3.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, inklusive Luftreinhaltung

Da eine Wohnnutzung ohne eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen der Bestandssituation. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen leitet sich bei

einer Nichtdurchführung der Planung weiterhin aus den Bestimmungen des Bebauungsplans III-233 ab.

### **II.2.3.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist, abgesehen von einem möglichen Verlust von Vegetationsflächen im Falle einer Bebauung des im Bebauungsplan III-233 festgesetzten Gewerbegebiets GE 2, nach derzeitigem Wissensstand keine maßgebliche Veränderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

*Das Kapitel wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **II.2.3.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Das Plangebiet lässt nach aktuellem Planungsrecht größtenteils keine weitere Bebauung zu, da der rechtsgültige Bebauungsplan III-233 die bestehende Bebauung mit einer engen Baukörperfestsetzung umgrenzt. Daher sind bei Nichtdurchführung der Planung im überwiegenden Teil des Plangebietes keine Veränderungen bzgl. des Schutzgutes Boden gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE 2 (Bebauungsplan III-233) ist eine weitere Bebauung mit einer GRZ von 0,4 zulässig, so dass es dort bei Nichtdurchführung der Planung zur Beeinträchtigung von Bodenfunktionen kommen kann.

### **II.2.3.4 Schutzgut Wasser**

Aufgrund des Klimawandels wird in Berlin mit steigenden Temperaturen, höherer Verdunstung und einer veränderten Niederschlagsverteilung zu rechnen sein. Die Wahrscheinlichkeit für eine Verlängerung sommerlicher Trockenperioden steigt, gleichzeitig nimmt die Wahrscheinlichkeit für Starkniederschläge zu. Im Winter wird von einer Zunahme der Niederschlagssummen ausgegangen (PIK 2016).

### **II.2.3.5 Schutzgut Klima**

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist unter anderem bestimmt durch die Auswirkungen des Klimawandels. Dieser führt in Mitteleuropa voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Jahresmitteltemperaturen, womit eine Zunahme an Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten einhergeht. Stark versiegelte Flächen, wie das Bebauungsplangebiet, heizen sich stärker auf und kühlen langsamer ab als unversiegelte Flächen,

wodurch die Wirkungen des Klimawandels lokal verstärkt werden und ein ungünstigeres Bioklima entsteht (LfU Brandenburg 2016, PIK 2016).

### **II.2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist, abgesehen von einer weiteren, maximal zweigeschossigen Bebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (GE 2 des Bebauungsplans III-233) keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

### **II.2.3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

## **II.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **II.2.4.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, inklusive Luftreinhaltung**

#### Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Durch die Planung wird die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt. Weder wird Wohnraum geschaffen, der einen entsprechenden Bedarf erzeugt, noch werden Grün- oder Spielflächen überplant.

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Gewerbeblocks einen zentralen Quartierspark vor, der auch eine Wasserfläche umfassen soll. Hierbei wird es sich um eine private Fläche handeln, die vorrangig den im neuen Quartier arbeitenden Menschen zur Verfügung stehen wird. Über die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen mit öffentlichen Geh- und Radfahrrechten wird der Quartierspark zudem auch für die Öffentlichkeit erreichbar sein. Die geplanten öffentlichen Nord-Süd-Durchwegungen sollen zudem eine Durchquerbarkeit des heute nicht zugänglichen großen Blocks fördern. Damit wird die Erreichbarkeit des Volksparks Humboldthain für die Wohnbevölkerung südlich der Voltastraße verbessert (kürzere und sichere Wege außerhalb des öffentlichen Straßenraums).

#### Verkehr

Im weiteren Verfahren wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf den motorisierten und den nicht motorisierten Verkehr ermittelt und beurteilt werden.

### Lärm

Nach aktuellem Stand der städtebaulichen Planung ist die Errichtung einer den gewerblichen Nutzungen zuzuordnenden Kindertagesstätte im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die dadurch entstehenden Anforderungen an den Lärmschutz berücksichtigt. Zudem werden die voraussichtlichen Auswirkungen der zulässigen Gewerbebetriebe auf die nähere Umgebung und damit auch auf die hier bestehenden Wohnnutzungen näher untersucht werden.

Im Laufe des Verfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch festzustellen und Maßnahmen zu deren Vermeidung / Reduzierung zu ermitteln.

### Lufthygiene

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

Anhand der anzufertigenden verkehrstechnischen Untersuchung wird im weiteren Verfahren bewertet, ob durch den planungsbedingten Verkehr eine erhebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene zu erwarten ist.

### Belichtung / Besonnung

Bei den Baugrenzen handelt es sich z. T. um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 8 BauO Bln, die einer Unterschreitung der Mindestabstandflächen von 0,2 H für Gewerbegebiete ermöglichen. Daher werden im weiteren Verfahren die Auswirkungen auf den Menschen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belichtung / Besonnung von Arbeitsstätten näher untersucht.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## II.2.4.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

### Biotopbestand, Flora

Eine Erfassung des vegetationsgeprägten Biotopbestands und der Flora ist für das Frühjahr 2023 geplant.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Baumbestand

Nach derzeitigem Planstand geht ein Großteil des im Plangebiet vorhandenen geschützten Baumbestandes verloren, lediglich die im Osten des Plangebietes stockenden Winter-Linden (*Tilia cordata*) sowie einzelne an der südöstlichen Grundstücksgrenze stockende Bäume können ggf. erhalten werden.

Weiterhin sind im Verfahrensverlauf die Auswirkungen der Planung auf die im Bereich der Gustav-Meyer-Allee befindlichen Straßenbäume zu prüfen.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Fauna

Im Laufe des Verfahrens werden faunistische Untersuchungen durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, welcher die Auswirkungen der Planung auf die Fauna bewerten sowie die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen aufzeigen soll.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Biotopverbund

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Biotopverbund.

## II.2.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplan III-233 absinken. Aus den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt sich unter Berücksichtigung der Größe des Gewerbegebiets eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,46. Unter Berücksichtigung der für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % ergibt sich eine rechnerische GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,7.

In der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans III-233 ist aufgeführt, dass bereits der Bebauungsbestand inkl. Stellplatzanlagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aufweist. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist derzeit sogar eine GRZ von 0,8 möglich. Die gegenwärtig zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten werden daher mit dem Bebauungsplan III-233-1 in erheblichem Umfang reduziert.

Durch die mit dem Bebauungsplan III-233-1 ermöglichten Baumaßnahmen im Bereich des geplanten „Quartiers Am Humboldthain“ wird es zu umfangreichen Änderungen des Bodens und des Geländeneiveaus kommen. In diesem Zusammenhang wird auch eine aktuelle Bewertung der möglicherweise vorliegenden Bodenbelastungen vorgenommen.

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine Boden- / Altlastenuntersuchung angefertigt und dieses Kapitel ergänzt.*

#### **II.2.4.4 Schutzgut Wasser**

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen eine vollständige Niederschlagsbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Zudem soll aufgezeigt werden, dass durch gezielte Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine Verbesserung des Wasserhaushalts im Plangebiet und eine Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes (Mischkanalisation) erreicht wird.

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt und dieses Kapitel ergänzt.*

#### **II.2.4.5 Schutzgut Klima**

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Stadtklima wird im weiteren Verfahren ein stadtklimatisches Gutachten erstellt.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der Errichtung neuer Gebäude geht eine Inanspruchnahme sogenannter grauer Energie (Einsatz von Baustoffen) einher. Ziel der Vorhabenträgerin ist, für die neue Bebauung wiederverwendbare Baustoffe einzusetzen (Recycling) und voraussichtlich ein Konzept zu erstellen, das die energetische und die Wärme- / Kälteversorgung des Gebiets auf Grundlage von erneuerbaren Energien weitgehend sicherstellt. Hierbei wird den Klimaschutzzielen des Landes Berlin und der Bundesregierung Rechnung getragen.



*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden eine stadtklimatische Untersuchung und ggf. ein Energiekonzept erstellt und dieses Kapitel ergänzt.*

#### **II.2.4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **II.2.4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Grundsätzlich bedarf jegliche Maßnahme, die Bau-, Garten- und Bodendenkmale sowie deren unmittelbare Umgebung berührt, gemäß § 11 DSchG Bln der vorherigen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde. Im Rahmen der im Jahr 2022 durchgeführten 2. Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs, dessen Ergebnisse wesentliche Grundlage der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan III-233-1 bildet, wurden Vertreter der Denkmalbehörde beteiligt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan III-233-1 die denkmalrechtlichen Belange hinreichend berücksichtigt. Konflikte sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **II.2.4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Aufgrund der räumlichen Distanz zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten oder sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten zu erwarten.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **II.2.4.9 Emissionsvermeidung sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Über die in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern (insbesondere Schutzgut Mensch und Schutzgut Boden) beschriebenen Maßnahmen hinaus, sind auf der Ebene der Bauleitplanung die Steuerung einer Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen nicht im Detail möglich. Sowohl während der Bauphase als auch während der Nutzung fallen Abfälle an, deren Art und Menge zum aktuellen Kenntnisstand nicht eindeutig benannt und beziffert werden

können. Gemäß KrWG gilt jedoch der allgemeine Grundsatz der Abfallbewirtschaftung (siehe II.1.3.1).

Sowohl das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen und technischen Anleitungen (z. B. TA Lärm) als auch das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das dieses spezifizierende Berliner Wassergesetz (BWG) sind bei der Bauausführung und beim Betrieb zu beachten. Hierüber ergibt sich ein Einfluss auf die Vermeidung von Emissionen sowie auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

#### **II.2.4.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **II.2.4.11 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **II.2.5 Wechsel- und Summationswirkungen zwischen den Schutzgütern und mit benachbarten Vorhaben und Planungen**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **II.2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

##### **II.2.6.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, inklusive Luftreinhaltung**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### **II.2.6.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **II.2.6.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Maßnahmen zugunsten der Schutzgüter Boden und Fläche sind unter anderem die Standortwahl für die Bebauung, die auf eine bereits stark versiegelte Fläche mit eingeschränkten Bodenfunktionen fällt und zur Nachnutzung stark anthropogen beeinflusster Flächen beiträgt, anstatt neue Flächen in Anspruch zu nehmen und neu zu versiegeln.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die zulässige Über- und Unterbauung der Baugebiete begrenzt und der zulässige Grad der Versiegelung wird gegenüber dem Bestand verringert. Die überbaubare Grundfläche wird durch die Baukörperfestsetzungen räumlich eingegrenzt.

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine Boden- / Altlastenuntersuchung angefertigt und dieses Kapitel ergänzt.*

### **II.2.6.4 Schutzgut Wasser**

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen eine vollständige Niederschlagsbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann.

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt und dieses Kapitel ergänzt.*

### **II.2.6.5 Schutzgut Klima**

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima und möglichen Maßnahmen zu dessen Schutz wird im weiteren Verfahren eine stadtklimatische Untersuchung erstellt.

*Im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine stadtklimatische Untersuchung erstellt und dieses Kapitel ergänzt.*

### **II.2.6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **II.2.6.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## II.2.7 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplan III-233 absinken. Aus den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt sich unter Berücksichtigung der Größe des Gewerbegebiets eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,46. Unter Berücksichtigung der für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % ergibt sich eine rechnerische GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,7.

In der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans III-233 ist aufgeführt, dass bereits der Bebauungsbestand inkl. Stellplatzanlagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aufweist. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist derzeit sogar eine GRZ von 0,8 möglich. Die gegenwärtig zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten werden daher mit dem Bebauungsplan III-233-1 in erheblichem Umfang reduziert.

Es werden dementsprechend insgesamt durch die Planung keine Baurechte ermöglicht, die über dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegen und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglichen. Demnach entstehen durch die Planung keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, die einen Ausgleich erfordern.

Hiervon unberührt bleiben Ausgleichserfordernisse, die sich aus dem Verlust von nach BaumSchVO Bln geschützten Bäumen oder dem möglichen Verlust von Lebensstätten streng geschützter Arten ergeben. Diese werden in den im Kap. 2.1 beschriebenen Untersuchungen bilanziert.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## II.2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Alternativenbetrachtung sind grundsätzlich unterschiedliche Ansätze zu unterscheiden. So ist zum einen die Standortfrage, zum anderen aber auch die Ausprägung des Planvorhabens am Standort selbst Gegenstand der Betrachtung.

Ein anderer Standort kommt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht in Betracht, da das Bauvorhaben aus der konkreten Standortoption heraus entwickelt wurde und die Vorhabenträgerin die Bebauungsplanaufstellung zur Ermöglichung der Umnutzung dieser Fläche anstrebt.

Das geltende Planungsrecht gemäß Bebauungsplan III-233 ermöglicht durch die Baukörperausweisung keine andere als die bestehende Bebauung, die weder zeitgemäß noch zukunftsfähig ist. Zudem entspricht sie nicht den Zielen des Landes Berlin (insbes. FNP und StEP Wirtschaft 2030)

hinsichtlich neuer gewerblicher Nutzungsformen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher unter Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplans sind gegeben.

## **II.2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **II.3 Zusätzliche Angaben**

### **II.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf**

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

- Fachinformationen des Geoportals Berlin
- Baumkartierung
- Auszug aus dem Bodenbelastungskataster, vorliegende Gutachten
- Eigene Erhebungen / Begehungen

Weiterer Untersuchungs- und Klärungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Punkte und ist oder wird im Rahmen der in Kapitel II.2.1 (Untersuchungsumfang) genannten Fachgutachten berücksichtigt:

- Biotoptypenkartierung
- Verkehrstechnische Untersuchung / Mobilitätskonzept
- Schalltechnische Untersuchung
- Faunistische Untersuchungen (Potenzialanalyse, Strukturkartierung und Erfassungen) / Artenschutzfachbeitrag
- Qualifizierter Freianlagenplan
- Boden- / Altlastenuntersuchung
- Entwässerungskonzept
- Besonnungs- / Belichtungsstudie
- Stadtklimatische Untersuchung
- ggf. Energiekonzept

### **II.3.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **II.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **II.5 Referenzliste der Quellen**

### **II.5.1 Literatur**

Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg 2016: Klimareport Brandenburg 2016, Das Klima von gestern, heute und in Zukunft. Darstellung der Entwicklung des Klimawandels im 20. Jh., aktuellen Problemen und von Szenarioergebnissen zum Ende des 21. Jh. Fachbeiträge des LfU. Heft Nr. 150.

Potsdam Institut für Klimafolgenforschung e. V. (PIK) 2016: Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Berlin – AFOK. Hauptbericht. abrufbar unter:

[https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/klimaschutz/anpassung-an-den-klimawandel/programm-zur-anpassung-an-die-folgen-des-klimawandels/afok\\_endbericht\\_teil1\\_hauptbericht.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/klimaschutz/anpassung-an-den-klimawandel/programm-zur-anpassung-an-die-folgen-des-klimawandels/afok_endbericht_teil1_hauptbericht.pdf)

### **II.5.2 Karten und Pläne**

Die digitalen Karten des Geoportals Berlin sind einsehbar unter: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/de/link\\_weiche\\_themen.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/de/link_weiche_themen.shtml)

Landschaftsprogramm (LaPro): Programmplan Landschaftsbild (Stand 2016), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.02: Versiegelung 2021, Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.12.5: Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2015 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.13: Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.07: Flurabstand des Grundwassers 2009 (Ausgabe 2010), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.12: Grundwasserhöhen des Hauptgrundwasserleiters und des Panke-talgrundwasserleiters (Ausgabe 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.13.1: Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2017 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.13.2: Versickerung aus Niederschlägen 2017 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.13.3: Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2017 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.13.4: Versickerung aus Niederschlägen ohne Berücksichtigung der Versiegelung 2017 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.13.5: Verdunstung aus Niederschlägen 2017 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.16: Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 2003 (Stand 2008), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.17: Grundwasserneubildung 2017 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 03.11.2: Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.02: Langjähriges Mittel der Lufttemperatur (Stand 2001), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.05: Stadtklimatische Zonen (Stand 2001), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.08: Langjährige Niederschlagsverteilung 1981 - 2010 (Stand 04/2021), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.10: Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015, Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.11.1: Planungshinweiskarte Stadtklima 2015 - Hauptkarte, Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.11.2: Planungshinweiskarte Stadtklima 2015 - Ergänzende Hinweise, Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 07.05: Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017, Geoportal Berlin.

Denkmalkarte Berlin (Stand 2020), Geoportal Berlin.

Gewässerkarte (Stand 2017), Geoportal Berlin.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Berlin (inklusive Natura 2000) (Stand 2023), Geoportal Berlin.

Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze) (Stand 2022), Geoportal Berlin.



### III PLANINHALT

#### III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Durch den Bebauungsplan III-223-1 soll die umfassende städtebauliche Neuordnung eines langjährig gewerblich genutzten Standorts und dessen Weiterentwicklung zu einem attraktiven und lebendigen Gewerbequartier planungsrechtlich gesichert werden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets soll weiterhin als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden, so dass hier gewerbliche Nutzungen auf die „*Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben*“ beschränkt bleiben. In Orientierung an den beschriebenen Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 (siehe I.3.4.1) und des Flächennutzungsplans wurde zwischen der Hauptverwaltung und der Bezirksverwaltung des Landes Berlin für das Plangebiet individuell vereinbart, dass mindestens 40 % der Geschossfläche für anzusiedelnde Betriebe vorzuhalten sein, die aus dem Wirtschaftszweig des produktionsgeprägten Bereichs (EpB) stammen. Im weiteren Verfahrensverlauf bedarf es einer detaillierten Untersuchung, insbesondere der schalltechnischen Auswirkungen, um innerhalb des Plangebiets und in dessen Umgebung die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Ein kleiner Grundstücksteil an der Voltastraße wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen, womit hier die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans III-233 unverändert übernommen wurden. Die Fläche ist bereits baulich entwickelt; abgesehen von der geplanten Schaffung einer öffentlich zugänglichen Blockdurchwegung zwischen Voltastraße und Gustav-Meyer-Allee bestehen keine weitergehenden Planungsziele.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Intensivierung und Neuausrichtung für gewerbliche Nutzungen am Standort und schafft die Voraussetzungen für die Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Die auf eine Nutzungsdurchmischung der Stadt und auf kurze Wege hin orientierte Stadtentwicklung Berlins wird dadurch unterstützt. Im räumlichen Einzugsbereich eines leistungsfähigen ÖPNV-Netzes schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Ortsteil Gesundbrunnen des Bezirks Mitte. Der Bebauungsplan schafft die städtebaulichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Fortentwicklung des bereits vorhandenen Technologie-Parks Humboldthain (TPH) und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Fortentwicklung eines der sogenannten Zukunftsorte Berlins (siehe I.3.4.1). Das „Quartier Am Humboldthain“ soll für die im Block zwischen Hussitenstraße, Gustav-Meyer-Allee, Brunnenstraße und Voltastraße angrenzenden Gebäude und Nutzungen ein strukturelles Bindeglied sowie gleichzeitig ein Impulsgeber für die weitere Quartiersentwicklung sein.

Mit einer Baukörperfestsetzung soll der Bebauungsplan III-233-1 die Umsetzung des aus dem städtebaulichen Wettbewerb „Quartier Am Humboldthain“ hervorgegangenen Siegerentwurfs des Bü-

ros Cobe A/S (Kopenhagen) mit einer Geschossfläche von bis zu 235.000 m<sup>2</sup> ermöglichen. Vorgehen ist eine im Regelfall vier- bis achtgeschossige Bebauung, die entlang der Gustav-Meyer-Allee von mehreren zehngeschossigen Gebäudeteilen rhythmisiert und durch vier über das Plangebiet verteilte Hochpunkte mit jeweils 12 bis 15 Geschossen geprägt wird. Entlang der Gustav-Meyer-Allee sieht der Bebauungsplan zudem die weitgehende Wiederherstellung einer Blockrandbebauung (Blockrandschließung des ehem. AEG-Geländes) vor, die an drei Abschnitten in unterschiedlichen Breiten weiträumige Öffnungen in den Blockinnenbereich aufweist und damit die nördlichen Hauptzugänge zum beabsichtigten Quartier herstellt.

Die Neubebauung und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes setzt den Rückbau des ca. 220 m mal 130 m messenden ehemaligen „Nixdorf-Gebäudes“ sowie den Rückbau der ober- und unterirdisch vorhandenen Stellplatzanlagen voraus. Da der seit dem Jahr 2006 rechtswirksame Bebauungsplan III-233 den Erhalt dieser bestehenden baulichen Strukturen festsetzt und keinerlei Flexibilität für eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht, soll das Bebauungsplanverfahren III-233-1 nun eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen ermöglichen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung und eines Mobilitätskonzepts werden die verkehrliche Einbindung des geplanten Stadtquartiers in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz, die interne Erschließung des Plangebietes sowie die Möglichkeiten zur Reduzierung von Pkw-Stellplätzen auf den zwingend erforderlichen Bedarf näher betrachtet. Derzeit ist von der Schaffung einer über die Gustav-Meyer-Allee erschlossenen Tiefgarage mit bis zu 600 Kfz-Stellplätzen auszugehen. Über die Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen zwischen der Gustav-Meyer-Allee im Norden und der Voltastraße im Süden soll die Durchquerung des Quartiers ermöglicht und dadurch zu dessen Belebung beigetragen werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans III-233-1 ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

| Art der Nutzung                          | Flächengröße                    | Anteil           |
|--|---------------------------------|------------------|
| Gewerbegebiet                            | rd. 64.950 m <sup>2</sup>       | rd. 94 %         |
| Mischgebiet                              | rd. 305 m <sup>2</sup>          | rd. 0,5 %        |
| Straßenverkehrsfläche Gustav-Meyer-Allee | rd. 3.695 m <sup>2</sup>        | rd. 5,35 %       |
| Straßenverkehrsfläche Voltastraße        | rd. 95 m <sup>2</sup>           | rd. 0,15 %       |
| <b>Gesamter Geltungsbereich</b>          | <b>rd. 69.045 m<sup>2</sup></b> | <b>rd. 100 %</b> |

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans

Die Flächengrößen ergeben sich aus der im Koordinatenbezugssystem ETRS 89 vorliegenden Planunterlage des Bebauungsplans III-233-1, so dass zu Flächenangaben aus anderen Koordinatensystemen Abweichungen auftreten können.

## III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) stellt das im Vorranggebiet Luftreinhaltung gelegene Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im nordwestlichsten Bereich tangiert eine in symbolischer Breite berücksichtigte Grünverbindung zwischen zwei Berliner Parkanlagen das Plangebiet des Bebauungsplans III-233-1 (siehe I.3.2).

Gemäß der Darstellungssystematik des FNP werden Art und Maß der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt und generalisierte Aussagen getroffen. Der FNP setzt damit den Rahmen, der auf den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert wird. Die im FNP gewählte Darstellungsschärfe entspricht den Grundzügen der Planung und lässt den notwendigen Handlungsspielraum für die örtliche Planung. Mit der generalisierten Darstellung werden keine parzellenscharfen Flurstücks- oder Grundstücksgrenzen dargestellt, sondern im gesamtstädtischen Kontext schlüssige übergeordnete Nutzungsvorstellungen. Diese Darstellungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung anhand der konkreten örtlichen Situation und Verhältnisse so zu präzisieren, dass die Grundzüge des FNP erhalten bleiben.

Zur Darstellung der Bau- und Freiflächen geben die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)“ vom 20. Juli 2021 (ABl. Nr. 40, S. 3677-3712) nähere Erläuterungen.

Im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB äußerte sich das für die Flächennutzungsplanung zuständige Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Schreiben vom 26. Oktober 2022 dergestalt, dass die Entwickelbarkeit zum seinerzeitigen Stand des Bebauungsplans III-233-1 nicht abschließend prüfbar sei. Eine Prüfung, ob die Festsetzungen im Bebauungsplan aus der FNP-Darstellung entwicklungsfähig sind, erfordere konkretisierender Angaben zur Art und zum Maß der Nutzung als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie in der Begründung. Im Folgenden wird daher eine detaillierte Beschreibung zur Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen dargelegt.

Neben dem geplanten Geltungsbereich sind auch alle direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Blockflächen im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP können, gemäß AV-FNP, abgesehen von Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich keine anderen Baugebiete als Regelfall entwickelt werden (Entwicklungsgrundsatz Nr. 8). Im Fall des Bebauungsplans III-233-1 soll der überwiegende Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden, so dass von einer Vereinbarkeit mit den Darstellungen des FNP auszugehen ist. Die Teilfläche an der Voltastraße, die als Mischgebiet festgesetzt werden soll, ist Bestandteil eines bereits mit dem Bebauungsplan III-233 entlang der Brunnen-

straße festgesetzten Mischgebiets. Da andere Baugebiete bzw. bauliche Nutzungen laut vorgenanntem Entwicklungsgrundsatz Nr. 8 im besonders begründeten Einzelfall aus der FNP-Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden können, wird hier insbesondere aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der bereits gegebenen Festsetzung als Mischgebiet von einer Entwickelbarkeit ausgegangen. So betrifft das Mischgebiet lediglich rd. 305 m<sup>2</sup> Fläche (rd. 0,5 %) des Plangebiets.

Gemäß den festgelegten Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP, die eine Anlage der vorgenannten Ausführungsvorschriften bilden, können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen aus dargestellten Frei- und Grünflächen entwickelt werden (Entwicklungsgrundsatz Nr. 6). Jedoch kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung entschieden werden. Funktionale Ergänzungsnutzungen können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt. Hiervon ist im vorliegenden Fall auszugehen; das Gewerbegebiet an der Gustav-Meyer-Allee wird zur Sicherung der Bestandsbebauung und -nutzung sowie zur Ermöglichung angemessener Erweiterungen festgesetzt. Die mit dem Volkspark Humboldtthain verträglichen gewerblichen Nutzungen sind der Grünfläche funktional und räumlich deutlich untergeordnet, so dass deren Funktion gewahrt bleibt.

Da örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sowie Erschließungsanlagen von örtlicher Bedeutung gemäß AV FNP grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar sind, ist für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße eine Entwickelbarkeit aus der hier dargestellten gewerblichen Baufläche gegeben.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans III-233-1 sind somit insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

### **III.3 Begründung der Festsetzungen**

#### **III.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden als Gewerbegebiet gem. § 8 und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

### III.3.1.1 Gewerbegebiet (GE)

In dem über die Gustav-Meyer-Allee erschlossenen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO vorgesehen, um hier unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele (FNP und StEP Wirtschaft 2030) und eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Die Gesamtgröße des Gewerbegebietes beträgt rd. 6,5 ha. Während für die Fläche bereits bauliche Entwicklungsvorstellungen aus dem Siegerentwurf von Cobe A/S (Kopenhagen) vorliegen, sind konkrete Ansiedlungsinteressen von Betrieben derzeit noch nicht bekannt. Neben Büros, Forschungseinrichtungen und produzierendem Gewerbe ist auch von gastronomischen Einrichtungen und der Errichtung einer den gewerblichen Nutzungen zugeordneten Kindertagesstätte (Anlage für soziale Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auszugehen. Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht in Art und betroffener Fläche exakt den planungsrechtlichen Regelungen des seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Bebauungsplans III-233.

Neben „*nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben*“ sind im Gewerbegebiet auch die im Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (ausnahmsweise) zulässig, sofern sie nicht durch die textliche Festsetzung Nr. 1 eingeschränkt werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1: Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Der Ausschluss der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Lagerplätze (Flächen im Freien) und Tankstellen erfolgt, da diese Anlagen aufgrund ihrer baulichen Eigenart und der sonstigen betrieblichen Rahmenbedingungen mit dem nutzungsstrukturellen Konzept und dem städtebaulichen Planungsziel unvereinbar sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen eine hochwertige Gebietsstruktur („Quartier Am Humboldthain“) entwickelt werden, die einen gegliederten Übergang zwischen der insbesondere östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie dem nördlich anschließenden Volkspark Humboldthain ermöglicht. Tankstellen sowie selbstständige Lagerplätze werden daher zur Vermeidung nutzerbedingtem und anlagenbezogenem Lärms sowie aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind in der Umgebung Tankstellen zum Beispiel auf den Grundstücken Brunnenstraße 119 und Chausseestraße 61 vorhanden, so dass eine ausreichende Versorgung trotz der Festsetzung gewährleistet ist. Der Ausschluss bezieht sich auf Tankstellen im herkömmlichen Sinne, so dass beispielsweise Elektro-Ladeplätze im Bereich der geplanten Tiefgarage planungsrechtlich weiterhin möglich sind.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Lagergebäude sollen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan III-233-1 nur im Rahmen einer Ausnahme zulässig sein. Durch die Ausnahmeregelung ist die konkrete Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Einzelfalls im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens möglich. Dabei kann insbesondere auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebiets in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen und denkmalgeschützten Anlagen abgestellt werden. Betriebszugehörige Lagernutzungen innerhalb der Gebäude können beispielsweise die beabsichtigte verstärkte Nutzung des Gewerbegebiets durch Betriebe des produzierenden Bereichs (EpB) und derer Anforderungen an eine eigene Lagerhaltung fördern. Zudem können auch Mikromobility-Hubs zur Verteilung von Waren auf Lastenräder („Letzte Meile“) eine sinnvolle Nutzungsergänzung im Plangebiet darstellen. Mietlager / Selfstorages widersprechen hingegen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Einschränkung der zulässigen Nutzungen durch die vorgenannte textliche Festsetzung verändert sich die Zweckbestimmung des vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienenden Gewerbegebiets nicht. Da die Mehrzahl der im Gewerbegebiet allgemein oder über eine Ausnahme zulässigen Nutzungen realisiert werden kann, bleibt der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt.

#### Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird auf Basis des städtebaulichen Konzepts und einer schalltechnischen Untersuchung eine nutzungsseitige Gliederung des Gewerbegebiets geprüft. So soll voraussichtlich über eine Geräuschkontingentierung sichergestellt werden, dass sich einerseits produktionsgeprägte Betriebe tatsächlich im Gebiet ansiedeln können und die gewerblichen Nutzungen andererseits mit den umliegenden Wohnnutzungen sowie den Erholungsnutzungen im Volkspark Humboldthain auch verträglich sind.

#### **III.3.1.2 Mischgebiet (MI)**

Der an die Voltastraße angrenzende Teil des Baugrundstücks wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt und betrifft rd. 305 m<sup>2</sup> Fläche. Das Grundstück ist bereits bebaut, wobei das hier befindliche Gebäude eine Durchfahrt in den Blockinnenbereich umfasst; Änderungen sind nicht

vorgesehen. Die Festsetzung des Mischgebiets entspricht exakt den für diese Fläche getroffenen planungsrechtlichen Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans III-233.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2: Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Für das Mischgebiet, das sich im ursprünglichen Bebauungsplan entlang der Voltastraße in östliche Richtung und dann entlang der Brunnenstraße bis zur Gustav-Meyer-Allee fortsetzt, wurde bereits vor dem Jahr 2006 zur Revitalisierung des Standortes und seiner stadtstrukturellen Bedeutung ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die örtlichen Rahmenbedingungen einer hervorragend angebundenen Innenstadtlage in besonderem Maße berücksichtigt. Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um eine herkömmliche Gemengelage in der sämtliche, ansonsten im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen untergebracht werden können oder sollen. So stehen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Gegensatz zum städtebaulich verfolgten Ziel der Blockrandschließung. Diese städtebaulich unvereinbaren Nutzungen werden folglich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten wie z. B. Diskotheken wären im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Teilen des im Bebauungsplan III-233 festgesetzten Mischgebiets zulässig. Hier stehen Vergnügungsstätten jedoch der gewünschten hochwertigen Nutzung entgegen, weil sie mit den Wohnnutzungen in Konflikt stünden.

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen führt nicht dazu, dass das Mischgebiet seine durch das Wohnen und die Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben bestimmte Prägung bzw. seinen Gebietscharakter verliert. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind unverändert gleichberechtigt nebeneinander möglich und die Mehrzahl der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen kann realisiert werden. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt dadurch gewahrt.

### **III.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das

Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im Plangebiet erfolgen unter Berücksichtigung der stadtplanerischen Intention für das Gewerbegebiet und unter Beachtung der im Mischgebiet durch den Gebäudebestand geprägten Situation differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen. Die zulässige Grundfläche (GR) soll in beiden Baugebieten durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt werden; die Ausdehnung der entsprechenden überbaubaren Flächen wird im weiteren Verfahrensverlauf in der Planzeichnung bemaßt. Im Gewerbe- und im Mischgebiet erfolgt zudem eine Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Für das Gewerbegebiet wird zudem die maximale Geschossfläche (GF) festgesetzt.

Die vorgesehenen Maßfestsetzungen gewährleisten eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Rhythmisierung der Bebauungsmöglichkeiten mit höherer Verdichtung entlang der Straßen, verdichteten Baufeldern im Blockinnenbereich sowie einem hier vorgesehenen Quartierspark.

### **III.3.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)**

Die zulässige Grundfläche bestimmt gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Zulässigkeit von Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, von Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie von Nebenanlagen ist in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Danach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Im Plangebiet erfolgt die Bestimmung der zulässigen Grundfläche durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen (sogenannte Baukörperfestsetzung). Eine Bemaßung der überbaubaren Flächen wird im weiteren Verfahrensverlauf in der Planzeichnung ergänzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3: Baukörperfestsetzung

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)*

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet sowie den Bebauungsbestand im Mischgebiet wird die zulässige Grundfläche über eine Baukörperfestsetzung bestimmt. Mit der Baukörperausweisung werden in Berlin die (künftigen) Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen; die Grundflä-



che bzw. die Grundflächenzahl werden nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Aus den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen resultiert für das Gewerbegebiet eine zulässige Grundfläche von rd. 30.405 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich aufgrund der Größe des Gewerbegebiets von rd. 64.950 m<sup>2</sup> eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,46. Unter Berücksichtigung der für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % ergibt sich eine rechnerische GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,7.

In der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans III-233 ist aufgeführt, dass bereits der Bebauungsbestand inkl. Stellplatzanlagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aufweist. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist derzeit sogar eine GRZ von 0,8 möglich. Die gegenwärtig zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten werden daher im Sinne eines attraktiven innerstädtischen Stadtquartiers gewerblicher Ausrichtung mit dem Bebauungsplan III-233-1 in erheblichem Umfang reduziert.

Im Mischgebiet werden die Festsetzungen des Bebauungsplans III-233 unverändert übernommen. Aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 90 m<sup>2</sup>. Aus einer Baugebietsfläche von rd. 305 m<sup>2</sup> resultiert damit eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,29. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,44.

Damit werden die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen im Hinblick auf die GRZ in Gewerbegebieten (0,8) und Mischgebieten (0,6) deutlich unterschritten. Dies ist gerechtfertigt, da trotz hohe Bebauungsdichte in einem durch den ÖPNV hervorragend erschlossenen Gebiet eine hohe Qualität der Freiflächen und eine Beschränkung der Versiegelungsmöglichkeiten angestrebt werden.

### **III.3.2.2 Zulässige Geschossfläche (GF)**

Die zulässige Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für das Gewerbegebiet mit einem aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens hervorgegangenen Wert von 235.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die angestrebte Dichte ist aufgrund des aufwändig hergeleiteten und abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts städtebaulich begründet und berücksichtigt insbesondere die innerstädtische Lage sowie die hervorragenden Anbindungsmöglichkeiten an den

ÖPNV. Bei einer Baugebietsgröße von rd. 64.950 m<sup>2</sup> resultiert hieraus eine rechnerische GFZ von 3,61.

Da für das Mischgebiet keine Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche getroffen wird, ergibt sich das entsprechende Maß der baulichen Nutzung rechnerisch aus der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Es ergeben sich rd. 1.150 m<sup>2</sup> Geschossfläche, was für das rd. 305 m<sup>2</sup> große Mischgebiet einer rechnerischen GFZ von 3,77 entspricht.

Damit werden die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen im Hinblick auf die GFZ in Gewerbegebieten (2,4) und Mischgebieten (1,2) überschritten. Dies ist neben der Umsetzung eines qualifizierten städtebaulichen Konzepts auch aufgrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerechtfertigt.

### **III.3.2.3 Zulässige Baumasse (BM)**

Nach § 17 BauNVO besteht bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, auch wenn eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 als Orientierungswert für eine Obergrenze in Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI) oder sonstigen Sondergebieten. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Bebauungsplan III-233-1 beschränken sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebiets GE bislang auf die zulässige Grund- und Geschossfläche. Die zulässige Kubatur wird zudem durch die maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Gleichwohl bedarf es einer Prüfung, ob der für die Baumassenzahl anzusetzende Orientierungswert über- oder unterschritten wird.

Eine Baumassenzahl von 10,0 entspricht bei einem rd. 64.950 m<sup>2</sup> großen Gewerbegebiet einer Baumasse von 649.500 m<sup>3</sup>. Bei der im aktuellen Stand des Bebauungsplanentwurfs III-233-1 zulässigen Grundfläche von rd. 30.405 m<sup>2</sup> würde die BMZ von 10,0 ab einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 21,4 m überschritten werden. Da das städtebauliche Konzept überwiegend höhere Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets vorsieht, ist demnach von einer Überschreitung des in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerts für eine BMZ-Obergrenze auszugehen. Eine Begründung der städtebaulichen Dichte findet sich bereits im vorstehenden Kapitel zur zulässigen Geschossfläche (siehe III.3.2.2).

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Gebäudehöhenfestsetzungen voraussichtlich durch Festlegung der maximal zulässigen Oberkante. Dadurch wird dann auch die konkrete Ermittlung der aus der Grundfläche und der Gebäudehöhe resultierenden rechnerischen Baumasse bzw. Baumassenzahl möglich.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **III.3.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse gilt gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, dass nur die Geschosse als Vollgeschosse gelten, die nach den landesrechtlichen Vorschriften (hier § 2 Abs. 12 BauO Bln) Vollgeschosse sind oder auf ihre Anzahl angerechnet werden.

Für die Gebäude im Gewerbegebiet wird in Orientierung am Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs eine differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl getroffen. Im Mischgebiet entsprechen die Festsetzungen zu Zahl der Vollgeschosse dem baulichen Bestand und wurden unverändert aus dem Bebauungsplan III-233 übernommen.

Für die im Blockinnenbereich verorteten Baufelder wird in deren jeweiligem Zentrum die Ausbildung von Gewerbehallen ermöglicht, die der angestrebten Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen sollen. Der Bebauungsplan weist hier aufgrund der angenommenen hohen Hallengeschosse jeweils eine verhältnismäßig niedrige Geschossigkeit aus.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln müssen diese auf dem Grundstück selbst liegen, dürfen aber auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Höhen der baulichen Anlagen bzw. den Festsetzungen von Vollgeschossen und den überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass die Abstandsflächen, die nicht oder nicht vollständig auf den Bauflächen liegen, die Mitte der jeweils angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche in keinem Fall überschreiten. Im Falle der geplanten Neubauten stellt die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, womit es für den Fall, dass sich geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergäben, damit sein Bewenden hätte. Gleichwohl sichert die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der beabsichtigten Gebäudehöhenbeschränkung und den Abständen zu den Nachbargrundstücken überwiegend die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist beabsichtigt, konkretere Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage zu treffen. Dies ist erforderlich, um die Abwägung hinsichtlich der in Teilbereichen voraus-

sichtlich unterschrittenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu bewältigen und eine Grundlage für die hierfür erforderliche eingehendere Untersuchung der Belichtung / Besonnung zu erhalten. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des nach Westen entlang der Gustav-Meyer-Allee um ca. 3,3 m abfallenden Geländeneiveaus bedarf es hierzu zunächst jedoch noch weiterer Abstimmungen der städtebaulichen Entwurfskonzeption im Hinblick auf die jeweiligen Bestands- und Planungshöhen sowie die jeweils anzunehmenden Geschosshöhen.

### **III.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da das notwendige Regelungserfordernis bereit durch den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperfestsetzung) erfüllt wird. Stellung und Umfang der geplanten Baukörper werden damit bereits hinreichend bestimmt. Im weiteren Verfahrensverlauf wird die Planzeichnung des Bebauungsplans um eine Bemaßung der überbaubaren Flächen ergänzt.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Gewerbegebiet durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des „Quartiers Am Humboldthain“ sieht entlang der Gustav-Meyer-Allee eine weitgehende Schließung des Blockrands sowie weitere Baufelder im Blockinnenbereich vor (siehe III.1). Im Bebauungsplan wird diese Anordnung eng durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben, um eine weitreichende Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten. Im weiteren Verfahrensverlauf wird im Sinne reduzierter Flächenversiegelungen und attraktiver Freiflächen geprüft, inwieweit entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine gemeinsame Erschließungsachse der beiden betroffenen Grundstückseigentümer realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang erfolgt ggf. eine Anpassung der überbaubaren Flächen.

Im Bereich einer größeren nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich soll ein Quartierspark ausgebildet werden. Hierzu werden im weiteren Verfahrensverlauf voraussichtlich entsprechende Grünfestsetzungen getroffen.

Für den Bereich des Mischgebiets wird aufgrund der hier ebenfalls geltenden Baukörperfestsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung sowie einer Gebäudedurchfahrt auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans III-233 wurden unverändert übernommen.

### **III.3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **III.3.4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

##### *Textliche Festsetzung Nr. 4: Stellplätze und Garagen*

Im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Das im Bereich des Gewerbegebiets geplante „Quartier Am Humboldthain“ soll neben einem zeitgemäßen und anspruchsvollen Städtebau auch attraktive Außenräume und Freiflächen aufweisen. Vor diesem Hintergrund sollen oberirdische Stellplätze und Garagen so weit wie möglich eingeschränkt und stattdessen unterirdische Stellplatzflächen ermöglicht werden. Die verkehrliche Erschließung soll über die Gustav-Meyer-Allee erfolgen, wobei die geplante Tiefgarage mit bis zu 600 Stellplätzen im Bereich der entlang dieser Straße angeordneten Bebauung errichtet werden soll.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung untersucht. Darüber hinaus soll im Rahmen eines Mobilitätskonzepts ermittelt werden, durch welche Maßnahmen eine möglichst stadtverträgliche und autoarme Abwicklung des zukünftigen Verkehrs gefördert werden kann.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 49 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (AV Stellplätze in der Fassung vom 16. Juni 2021) sind bei Bauvorhaben Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie Abstellplätze für Fahrräder zu errichten. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Vorgaben, da die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und weitere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zur erbringen. Dies betrifft auch die nach § 49 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln zu schaffenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende, deren vorschriftenkonforme Anzahl und Verortung innerhalb des Baugrundstücks im Rahmen des jeweiligen Bauantrags darzulegen ist.

#### **III.3.4.2 Straßenverkehrsfläche**

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Gustav-Meyer-Allee verkehrlich gut erschlossen. Die bereits gegenwärtig über diese Straße gegebene verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets soll auch zukünftig aufrechterhalten werden. Der Bebauungsplan III-233 umfasste die bereits gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche bis zur Straßenmitte und setzte sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11

BauGB im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung wird im vorliegenden Bebauungsplan III-233-1 ebenso unverändert übernommen, wie die Verkehrsflächenfestsetzung für den kurzen Abschnitt der Voltastraße, der an das Mischgebiet angrenzt. Die Größe der Straßenverkehrsflächen umfasst insgesamt rd. 3.790 m<sup>2</sup>, von denen rund 3.695 m<sup>2</sup> auf Flächen der Gustav-Meyer-Allee und etwa 95 m<sup>2</sup> auf Flächen der Voltastraße entfallen.

Die Straßenbegrenzungslinien der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße werden zeichnerisch ausgewiesen und gegenüber dem Bestand nicht verändert.

Aus Abstimmungen mit der für Verkehrsbelange zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) ergab sich, dass die Gustav-Meyer-Allee, die bereits jetzt Bestandteil einer Radschnellverbindung (TR 2 „Nordspange“ zwischen Jungfernheide und Althohenschönhausen) ist, zudem als Vorzugsvariante für die Führung des sogenannten „Panketrails“ (Radschnellverbindung 4) vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang wird der Umbau der Gustav-Meyer-Allee zu einer Fahrradstraße geprüft. Im Rahmen der im Bebauungsplanverfahren zu erstellenden verkehrstechnischen Untersuchung bedarf es daher intensiver Abstimmungen, um die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des baulich hoch zu verdichtenden und gewerblich zu nutzenden Plangebiets und die Förderung des Fahrradverkehrs miteinander in Einklang zu bringen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5: Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Einteilungen von Verkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden gewidmeten Abschnitte der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße ist daher nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Verwaltung. Eine Einteilung in Fuß- und Radwegbereiche ist zwar im Bebauungsplan regelbar, soll jedoch unter dem Aspekt der planerischen Zurückhaltung und der Gewährung einer möglichst hohen Flexibilität bei der Ausführungsplanung nicht festgesetzt werden. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wengleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs / der Querschnittserweiterung erleichtert. Sowohl die Ausweisung einer Fahrradstraße, als auch die Beibehaltung des bestehenden Straßenquerschnitts sind damit planungsrechtlich möglich.

### III.3.5 Immissionsschutz

Große Teile des Plangebiets sollen zukünftig eine Intensivierung der gewerblichen Nutzungen erfahren, zu denen auch produzierende Betriebe zählen werden. Das Plangebiet ist zudem Emissionen durch Verkehrslärm von den anliegenden Straßen ausgesetzt. Um im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine planerischen Bewältigung der potentiellen Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie den verkehrlichen Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr zu ermöglichen, soll eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden. Darüber hinaus sollen auf dieser Grundlage die zur Konfliktbewältigung und die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6: Verwendungsverbot luftverunreinigender Brennstoffe

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

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)*

Das Plangebiet liegt gemäß dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe berücksichtigt. Emissionen durch Feuerungsanlagen tragen zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Anlagen gesenkt werden. Die textliche Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Sie gilt dabei für die Errichtung von Neuanlagen bzw. für den Austausch alter Anlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL schwefelarm entsprechen, nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff

handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden durch die gesetzlichen Vorschriften mindestens die gesetzlich festgeschriebenen energetischen Mindeststandards (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz - GEG) erfüllt werden. Diese Vorschriften verlangen einen hohen Anteil an regenerativer Energieerzeugung, so dass langfristig von einem sinkenden Anteil von Feuerungsanlagen zur Wärmeerzeugung und damit einer sinkenden Bedeutung für die Luftverschmutzung auszugehen ist.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **III.3.6 Grünfestsetzungen**

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend versiegelt und weist abgesehen von einigen Baumreihen und Rasenflächen kaum Grünbestand auf. Da das im Bereich des Gewerbegebiets geplante „Quartier Am Humboldthain“ neben einem zeitgemäßen und anspruchsvollen Städtebau auch attraktive Außenräume und Freiflächen aufweisen soll, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren voraussichtlich detaillierte Festsetzungen zur Begrünung getroffen. So soll innerhalb des Blocks ein größerer Quartierspark als Erholungs- und Ruhefläche angelegt werden. Außerdem sind zahlreiche Baumpflanzungen und eine flächenhafte Dachbegrünung vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes dienen.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **III.3.7 Sonstige Festsetzungen**

#### **III.3.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

##### Textliche Festsetzung Nr. 7: Geh- und Radfahrrecht

Die festgesetzte Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Das gesamte Plangebiet besteht derzeit aus drei zusammenhängenden Grundstücken, so dass die Erschließung über die anliegenden gewidmeten Verkehrsflächen der Gustav-Meyer-Allee und der



Voltastraße öffentlich-rechtlich gesichert ist. Im Bereich der gemeinsam genutzten Zufahrt der Grundstücke Voltastraße 3 und 5 (Nachbargrundstück) ist die Erschließung bezüglich der Feuerwehr sowie eines Geh- und Fahrrechts (Individualverkehr) durch eine gegenseitige Baulasteintragung (Baulastblatt Nr. 460) gesichert.

Zur Gewährleistung der inneren verkehrlichen Erschließung (u. a. Rettungswege), berücksichtigt das städtebauliche Konzept derzeit eine separate Verkehrserschließung entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Da eine entsprechende (parallele) Erschließung der beiden benachbarten Grundstücke im Sinne eines attraktiven Quartiers jedoch nach Möglichkeit vermieden werden soll, bedarf es hierzu weiterer Abstimmungen mit den betroffenen Eigentümern.

Das Land Berlin strebt im Einvernehmen mit dem Investor bzw. der betroffenen Immobilienentwicklungsgesellschaft und den Zielen des städtebaulichen Konzepts die Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit des neuen Stadtquartiers an. Auch das Berliner Mobilitätsgesetz sieht die systematische Förderung und Berücksichtigung abkürzender Fußwege durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) in § 50 Abs. 4 MobG BE vor.

Der Bebauungsplan sieht daher, ausgehend von den zwei geplanten Gebäudedurchwegungen an der Gustav-Meyer-Allee, ein bis zur Voltastraße verlaufendes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr vor. Die Berücksichtigung von Geh- und Radfahrrechten erfolgt dabei regelmäßig durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung kann nur durch Baulasteintragung erfolgen. Zur tatsächlichen Sicherung dieser Erschließung bzw. der Blockdurchwegungsmöglichkeit für die Allgemeinheit bedarf es daher einer Einigung der betroffenen Eigentümer. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die entsprechenden Voraussetzungen vertraglich geregelt werden können (z. B. im städtebaulichen Vertrag).

### III.3.7.2 Werbeanlagen

#### Textliche Festsetzung Nr. 8: Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)*

Aus der innerstädtischen Lage am Volkspark Humboldthain und der engen räumlichen Verflechtung im Straßengeviert aus Gustav-Meyer-Allee, Brunnenstraße, Voltastraße und Hussitenstraße ergibt sich ein besonderer Gestaltungsbedarf gem. § 12 AGBauGB. Durch die im Bebauungsplan geregelte Begrenzung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung soll zudem sichergestellt werden, dass keine den öffentlichen Raum dominierenden Werbeanlagen errichtet werden, die vor allem

bei einer Massierung mehrerer solcher Anlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnten. Damit wird vor allem dem verträglichen Nebeneinander ausgeübter und geplanter gewerblicher Nutzungen mit Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Fremdwerbeanlagen wirken störend auf das umliegende Ortsbild, da sie typischerweise auf Fernwirkungen zielen. Sie treten in Konkurrenz mit der Firmenwerbung ansässiger Gewerbebetriebe. Gerade diese sind jedoch auf die Sichtbarkeit für ihre Kunden angewiesen. Somit beginnt ein Wettlauf um die Aufmerksamkeit des Betrachters, der in immer grelleren Werbeauftritten münden kann. Das Gewerbegebiet grenzt direkt an die entlang der Brunnenstraße und der Voltastraße zulässigen Wohnnutzungen an. Fremdwerbeanlagen würden hier beeinträchtigend wirken. Auch wechselndes oder bewegtes Licht zulässiger Eigenwerbung stellt eine störende Emission dar, da es durch Schlag Schatten zu erheblichen Belästigungen für die Bewohner kommen kann. Mit der Festsetzung wird eine verträgliche Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzungen gefördert. Werbung am Ort der Leistung bleibt zulässig, damit die künftigen Nutzer des Gewerbegebiets auf sich und ihre Leistungen aufmerksam machen können.

### **III.3.7.3 Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften**

#### *Textliche Festsetzung Nr. 9: Vorrang der Regelungen des Bebauungsplans*

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.

Durch die textliche Festsetzung wird die Rechtsgültigkeit vorheriger Festsetzungen ausdrücklich aufgehoben. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die Festsetzung betrifft innerhalb des Geltungsbereichs die bislang geltenden Regelungen des am 6. Juni 2006 festgesetzten Bebauungsplans III-233 (GVBl. S. 585).

### **III.3.8 Hinweise**

Der Bebauungsplanentwurf weist zum derzeitigen Stand noch keine ergänzenden Hinweise auf. Im weiteren Verfahren wird jedoch geprüft, inwieweit die Ergänzung denkmalrechtlicher Hinweise sinnvoll ist. So befinden sich zwar innerhalb des Plangebiets keine eingetragenen Denkmale, jedoch sind unmittelbar angrenzend eine unter Schutz stehende Gesamtanlage (AEG Humboldtthain) sowie

das Gartendenkmal Volkspark Humboldthain (siehe I.2.8), bei denen besonderen Anforderungen an den Umgebungsschutz gem. § 11 DSchG Bln bestehen.

Zudem wird im Zusammenhang mit den geplanten Grünfestsetzungen die Erstellung einer Pflanzliste geprüft. Darin können Empfehlungen für die beispielsweise bei Baumpflanzungen und Dachbegrünungen zu verwendenden Pflanzenarten getroffen werden.

### **III.3.9 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen dem Bezirk Mitte und der als Bauherrin auftretenden Immobilienentwicklungsgesellschaft soll vor Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan III-233-1 abgeschlossen werden. Der Vertrag basiert auf § 11 BauGB und wird u. a. voraussichtlich Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich und zur Entwässerungskonzeption umfassen.

## **III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Daher sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe V.). Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke
- die Belange der Grundstückseigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen

### **III.4.1 Öffentliche Belange**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung und Weiterentwicklung eines derzeit bereits gewerblich genutzten Quartiers zu einem herausragenden wissenschaftsnahen Wirtschaftsstandort. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen auf 40 % der Geschossfläche unter Ausschluss von Wohnungen vor. Die vorliegende Planung entspricht somit dem unter anderem im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 dargelegten übergeordneten Ziel, den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken und Wachstum zu gestalten.

Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen könnten.

Der Abriss des monolithischen ehemaligen Produktionsgebäudes der Fa. Nixdorf sowie der Rückbau der überdimensionierten Stellplatzanlagen öffnen Raum für die Schaffung eines lebendigen und attraktiven Stadtquartiers. Trotz im Vergleich zum Bestand höherer baulicher Dichte wird das Quartier städtebaulich und erschließungstechnisch besser in die Umgebung eingebunden sein.

### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Mit der weitgehenden Schließung des Blockrands entlang der Gustav-Meyer-Allee und der hier festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Ausbildung eines lärmgeschützten Blockinnenbereichs ermöglicht. Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebiets lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Mischgebiet zulässig.

Im Falle der geplanten Neubauten stellt die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, womit es für den Fall, dass sich geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergäben, damit sein Bewenden hätte. Gleichwohl sichert die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der beabsichtigten Gebäudehöhenbeschränkung und den Abständen zu den Nachbargrundstücken überwiegend die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgt eine eingehendere Untersuchung der in Teilbereichen voraussichtlich unterschrittenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie der hiermit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf die Belichtung / Besonnung (siehe III.3.2.4).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollen die Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet sowie der planungsinduzierte Lärm auf die Umgebung beurteilt werden. Gegebenenfalls erforderliche Regelungen (z. B. Geräuschkontingentierung) werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung im Bebauungsplan die im Plangebiet zulässigen Brennstoffe beschränkt. Diese Maßnahme der Luftreinhaltung wird sich ebenfalls positiv auf die Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirken.

### Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Erhaltung und Fortentwicklung des Blocks zwischen Gustav-Meyer-Allee, Brunnenstraße, Voltastraße und Hussitenstraße im Allgemeinen und des Plangebietes im Besonderen. Die bisherige Nutzung des Plangebiets wird der zentralen Lage, dem möglichen Übergang dicht bebauter Stadtquartiere zum Volkspark Humboldthain und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht gerecht. Die vorliegende Planung bildet daher einen wichtigen Baustein zur städtebaulichen Ordnung im Umfeld des Volksparks. Durch die angestrebte Bebauungsstruktur wird der Straßenraum entlang der Gustav-Meyer-Allee räumlich gefasst und durch verschiedene Hochpunkte identitätsstiftend qualifiziert. Dies führt insgesamt zu einem positiven städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets kann grundsätzlich zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen sowie eine Versorgungsfunktion für die Beschäftigten und die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebäude erfüllen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird daher das Regelungserfordernis zur Zulässigkeit von Einzelhandel und entsprechenden Sortimenten geprüft.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Ausgehend vom im Jahr 2022 beendeten städtebaulichen Wettbewerb wird das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende städtebauliche Konzept zur Entwicklung des „Quartiers Am Humboldtthain“ fortlaufend konkretisiert. Die bereits in der Vergangenheit aufgenommene intensive Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden wird dabei fortgesetzt. Das Orts- und Landschaftsbild wird in der Planung durch die abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude sowie eine trotz hoher Bebauungsdichte aufgelockerte Bebauungsstruktur berücksichtigt. Im weiteren Verfahrensverlauf werden zudem Grünfestsetzungen ergänzt.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Als weiterer wichtiger öffentlicher Belang gehen der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte ein. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter werden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Aussagen zum Immissionsschutz (gesunde Arbeitsverhältnisse) sowie zum Verkehr (Mobilität) sind den vor- und nachstehenden Abschnitten dieses Kapitels zu entnehmen.

Durch die Planung wird ein gewerblich genutztes und derzeit städtebaulich unbefriedigend erscheinendes Grundstück in innerstädtischer, sehr gut erschlossener Lage baulich entwickelt. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzenden baulichen Strukturen ein und schafft damit ein attraktives Stadtquartier in zentraler Lage. Die Planung trägt dazu bei, vorrangig Büro- und produzierende Gewerbenutzungen zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

Im weiteren Verfahren wird überprüft, inwieweit sich ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben. Der voraussichtlich notwendigen vollständigen Freimachung des Baugrundstücks von baulichen Anlagen und Bepflanzungen werden im Bebauungsplan zukünftig Grünfestsetzungen zur Gewährleistung hochwertiger Außenanlagen und Freiflächen gegenüberstehen.

#### Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungen zu, solange diese die schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung nicht wesentlich stören. So werden beispielsweise Tankstellen sowie selbstständige Lagerplätze und -gebäude ausgeschlossen. Mit der Schaffung eines hochwertigen Wirtschaftsstandortes in verkehrlich optimaler Lage wird dem wachsenden Bedarf an zukunftsfähigen Gewerbe- und Büroflächen im Land Berlin Rechnung getragen.

Die Planungsinhalte entsprechen zudem dem übergeordneten Ziel den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken und Wachstum zu gestalten. Während die grundsätzlichen Nutzungsarten eines Gewerbe- und eines Mischgebiets für die betroffene Blockebene bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan III-233 gesichert wurden, dient der nunmehrige Bebauungsplan III-233-1 einer Qualifizierung des Gewerbebestandes sowie der Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten. Dadurch soll ein Impuls für die weitere gewerbliche Entwicklung des umliegenden Stadtgebiets ausgelöst werden, das durch eine hervorragende Erschließung und eine bedeutende stadträumliche Lage gekennzeichnet ist.

#### Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbegebiets und dessen Weiterentwicklung als einem von 11 sogenannten Zukunftsorten Berlins ermöglicht die Erweiterung angrenzend bestehender Gewerbenutzungen sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen. Auf bis zu 235.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche können sich beispielsweise Unternehmen aus dem Technologie-Park Humboldt-hain (TPH) sowie sonstige im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen in einem hervorragend erschlossenen innerstädtischen Gewerbegebiet mit hoher baulicher Dichte weiterentwickeln. Neben Erhalt und Weiterentwicklung werden dabei auch Neuansiedlungen ermöglicht.

### Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan III-233-1 sichert zudem die stadtstrukturelle Verbindung der angrenzenden Bebauung an das neue geplante „Quartier Am Humboldthain“ und den Volkspark Humboldthain und umgekehrt. So soll insbesondere die Barrierewirkung des derzeitigen Bebauungsbestandes aufgehoben werden. Den Mobilitätsbedürfnissen der Bevölkerung wird – auch weit über das Planungsgebiet hinaus – entsprochen. Die Quartiersentwicklung gewährleistet neue Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den anliegenden Quartieren. Der Bebauungsplan begünstigt die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege.

Zudem wird durch eine Reduzierung der derzeit bestehenden Stellplatzanzahl und ein Mobilitätskonzept auf eine Minimierung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt. Stattdessen sollen die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs und die Fahrradnutzung gefördert werden.

## **III.4.2 Private Belange**

### Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Der vorliegende Angebotsbebauungsplan betrifft ein in Privateigentum befindliches Grundstück, dessen zukünftige Entwicklung von einer privaten Immobilienentwicklungsgesellschaft gesteuert wird. Der derzeit im Bestandsgebäude noch laufende Betrieb des Dienstleistungszentrums der Berliner Sparkasse wird nicht fortgeführt.

Da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen der Immobilienentwicklungsgesellschaft und dem plangebendem Bezirk erarbeitet worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt worden sind. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geben einen auf einem Wettbewerbsverfahren basierenden konkreten Rahmen für die weitere Objektplanung.

Mögliche Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung, wie sie sich zukünftig möglicherweise aus der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten sowie von Pflanzmaßnahmen ergeben können, sind aus Gründen der Schaffung einer anspruchsvollen Bebauung und attraktiver Freiflächen sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Die bauliche Nutzbarkeit und Funktionalität der gewerblichen Baugrundstücksflächen werden langfristig erhöht. Es werden die Voraussetzungen für ein modernes innerstädtisches und lebendiges Stadtquartier mit einer angemessenen innerstädtischen Dichte geschaffen.



### Belange der Grundstückseigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen

Wesentliches Planungsziel ist es, die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen durch in der Umgebung bestehende Gewerbebetriebe so einzuschränken, dass eine Vereinbarkeit mit den östlich und südöstlich unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen gegeben ist. Dazu wird im weiteren Verfahrensverlauf auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung voraussichtlich eine Geräuschkontingentierung festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld eingehalten und Einschränkungen für die dort bestehenden gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Von den zukünftigen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die vor Ort bereits ansässigen Betriebe und Institute sowie beispielsweise von der geplanten Schaffung einer den Gewerbenutzungen zugeordneten Kindertagesstätte können auch die benachbarten Betriebe profitieren.

Für die angrenzenden Gewerbe- und Wohnnutzungen sind wesentliche negative Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten, da zum derzeitigen Planungsstand für Bebauung und Erschließung keine Flächen von Nachbargrundstücken in Anspruch genommen werden. Im Falle der geplanten Neubauten stellt die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, womit es für den Fall, dass sich geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergäben, damit sein Bewenden hätte. Gleichwohl sichert die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der beabsichtigten Gebäudehöhenbeschränkung und den Abständen zu den Nachbargrundstücken überwiegend die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgt eine eingehendere Untersuchung der in Teilbereichen voraussichtlich unterschrittenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie der hiermit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf die Belichtung / Besonnung (siehe III.3.2.4).

## **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **IV.1 Stadtplanerische Auswirkungen**

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplans III-233-1 zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein untergenutztes und als städtebauliche Barriere wirkendes Areal geordnet, als Stadtraum entwickelt und in das Stadtgefüge integriert. Die Planung gewährleistet dabei einen städtebaulich tragfähigen Übergang von dicht bebauten Innenstadtgebieten zum Volkspark Humboldthain.

Die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden von der Planung nicht tangiert. Belange der Denkmalpflege sind durch die Inhalte des Bebauungsplans III-233-1 nicht betroffen. Es erfolgte eine frühzeitige Einbeziehung der entsprechenden Fachbehörden in die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts.

### **IV.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich nicht, da hier mit Ausnahme des marginalen Anteils des Mischgebiets keine Wohnnutzungen existieren und zukünftig auch nicht zulässig sind. Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung und Erweiterung eines breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen und der damit verbundenen Arbeitsstätten, ermöglicht. Die weitere Revitalisierung eines historischen Arbeitsstandortes des Ortsteils Gesundbrunnen auf Teilen des ehemaligen AEG-Geländes wird unterstützt. Die Voraussetzung für die Ansiedlung moderner produktionsgeprägter Wirtschaftsbetriebe innerhalb des Landes Berlin und eines verkehrsgünstigen Standortes innerhalb des Berliner S-Bahnringes werden geschaffen.

Die im Gewerbegebiet geplanten Emissionskontingente stellen eine Einschränkung in Bezug auf die Auslastbarkeit hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen dar. Über die deutliche Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und die Ermöglichung eines modernen und kleinteilig organisierten Gebäudebestandes wird allerdings im Gegenzug eine Qualifizierung und Erweiterung des TPH-Standortes im Einklang mit den umgebenden Nutzungen ermöglicht, der sich positiv auf die Entwicklung von Arbeitsstätten auswirken wird.

### **IV.3 Bodenrechtliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan bestimmt die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung und Bebauung im Geltungsbereich entsprechend dem Planungswillen des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte. Es werden keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht.

### **IV.4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Gustav-Meyer-Allee und der Voltastraße an. Im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung sollen detailliertere Aussagen zur Erschließung des Plangebiets getroffen und die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt werden. Zudem werden in einem ergänzenden Mobilitätskonzept bauliche und organisatorische Maßnahmen aufgezeigt, mit denen Kfz-Fahrten reduziert und damit die politische Zielstellung einer nachhaltigeren Abwicklung des Verkehrsaufkommens unterstützt werden können.

Die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Durchwegung durch einen künftig anzulegenden Fuß- und Radweg führen im Hinblick auf die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer zu einer deutlich besseren Vernetzung der Wegebeziehungen zwischen den angrenzenden Ortsteilen.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **IV.5 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan III-233-1 voraussichtlich nicht. Die Planung und Umsetzung – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten sowie der Kosten für das Bebauungsplanverfahren – erfolgen durch die mit der zukünftigen Entwicklung des Grundstücks beauftragte private Immobilienentwicklungsgesellschaft.

Ausgaben für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht zu erwarten. Die Kosten für notwendige Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (z. B. naturschutzfachlicher Ausgleich und Bodensanierung) sind von den Grundstückseigentümern zu tragen. Entsprechende Regelungen werden voraussichtlich in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und den Grundstückseigentümern zu treffen sein. Von Seiten der Grundstückseigentümer sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## V VERFAHREN

### V.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan III-233-1 aufzustellen, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C (SenSBW I C) und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) zeitgleich mit Schreiben vom 30. September 2022 informiert.

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2022 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** mit, dass zur angezeigten Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen sei. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liege das ca. 7,0 ha große Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

Für die landesplanerische Bewertung der beabsichtigten Planung sei vor allem die Art der zulässigen Nutzung relevant. Den textlichen Festsetzungen sei zu entnehmen, dass sowohl im Gewerbe als auch im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-233-1 außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt seien insbesondere Ziel 2.13 und Ziel 2.14 des LEP HR relevant.

Sofern im Bebauungsplan III-233-1 im weiteren Verfahren Festsetzungen zu Einzelhandelssortimenten im Sinne dieser Ziele getroffen werden, stünden die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Eine abschließende Bewertung sei jedoch erst auf Grundlage konkreter Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen möglich. Die Begründung zum Bebauungsplan solle sich daher im weiteren Verfahren erkennbar mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (vgl. Z 2.6 - Z 2.14) auseinandersetzen.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2022 wurde von **SenSBW I C** mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan III-233-1 aufzustellen, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren berühre dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 AGBauGB und werde daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt. Ursächlich hierfür ist die Betroffenheit übergeordneter Verkehrsflächen in der näheren Umgebung (Gustav-Meyer-Allee als Ergänzungsstraße und Brunnenstraße als Landesstraße II. Ordnung). Die genannten Straßen behalten ihre Funktion im geplanten übergeordneten Straßennetz 2030 bei. Im Flächennutzungsplan (FNP) sei die Gustav-Meyer-Allee, die tatsächlich eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße sei, teils als gewerbliche Baufläche und teils als Grünfläche dargestellt.

Die Entwickelbarkeit vom Bebauungsplanentwurf III-233-1 sei zum jetzigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar. Regionalplanerische Festsetzungen des Flächennutzungsplanes seien jedoch nicht berührt (textliche Darstellung 1). Zur abschließenden Prüfung, ob die Festsetzungen im

Bebauungsplanentwurf aus der FNP-Darstellung entwicklungsfähig sind, bedürfe es konkretisierender Angaben zur Art und zum Maß der Nutzung als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sowie in der Begründung.

Sonstige städtebauliche Planungen seien bzgl. ihrer Betroffenheit nicht abschließend überprüfbar. So könne eine Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 und der AV Zentren und Einzelhandel (ABl. Nr. 3, 17. Januar 2020, S. 254-280) erst geprüft werden, wenn die geplanten Festsetzungen und ihre Begründungen vorgelegt werden. Auch aus Sicht des StEP Wirtschaft 2030 seien sowohl eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen als auch die Betroffenheit beschlossener Entwicklungsplanungen (hier: StEP Wirtschaft 2030) vor Konkretisierung der festzusetzenden Nutzungen nicht abschließend zu bewerten.

In der Stellungnahme wurden zudem denkmalfachliche Hinweise zur weiteren Bearbeitung des Wettbewerbsergebnisses vorgebracht.

## **V.2      Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. Dezember 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans III-233-1 für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 vom 6. Januar 2023 auf Seite 74.

## VI RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. 1999, S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) in der Fassung 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

Berlin, den . Februar 2023

Bezirksamt Mitte von Berlin

Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

## VII ANHANG

### VII.1 Abkürzungsverzeichnis

(kein Anspruch auf Vollständigkeit)

|            |   |
|------------|---|
| Abs.       | Absatz  |
| ABL.       | Amtsblatt   |
| AGBauGB    | Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch   |
| BArtSchV   | Bundesartenschutzverordnung   |
| BauGB      | Baugesetzbuch   |
| BaumSchVO  | Baumschutzverordnung (Berlin)   |
| BauNVO     | Baunutzungsverordnung   |
| BauO Bln   | Bauordnung für Berlin   |
| BBK        | Bodenbelastungskataster Berlin  |
| BBodSchG   | Bundesbodenschutzgesetz   |
| BGBL.      | Bundesgesetzblatt   |
| BImSchG    | Bundes-Immissionsschutzgesetz   |
| BImSchV    | Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionsschutz-Verordnung) |
| BNatSchG   | Bundesnaturschutzgesetz   |
| BWG        | Berliner Wassergesetz   |
| dB(A)      | Dezibel (A - Kurve)   |
| EU-ArtSchV | Europäische Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97)                                      |
| FFH-RL     | Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)   |
| FNP        | Flächennutzungsplan   |
| GAK        | Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption   |
| GF         | Geschossfläche  |
| GFZ        | Geschossflächenzahl   |
| GR         | Grundfläche   |

---

|            |  |
|------------|--|
| GRZ        | Grundflächenzahl                               |
| GVBl.      | Gesetz- und Verordnungsblatt                   |
| Kfz        | Kraftfahrzeug                                  |
| KrW-/AbfG  | Kreislaufwirtschaftsgesetz                     |
| LaPro      | Landschaftsprogramm                            |
| Lkw        | Lastkraftwagen                                 |
| NatSchGBln | Berliner Naturschutzgesetz                     |
| NHN        | Normalhöhe Null                                |
| ÖPNV       | Öffentlicher Personennahverkehr                |
| Pkw        | Personenkraftwagen                             |
| StEP       | Stadtentwicklungsplan                          |
| TA         | Technische Anleitung                           |
| VSchRL     | Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) |
| WHG        | Wasserhaushaltsgesetz                          |



## VII.2 Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

### Art der baulichen Nutzung

1. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

2. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

### Maß der baulichen Nutzung

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)*

### Weitere Arten der Nutzung

4. Im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

### **Immissionsschutz**

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

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)*

### **Sonstige Festsetzungen**

7. Die festgesetzte Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)*

9. 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.