

## **Bezirksamt Mitte von Berlin**

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung



# **Begründung**

- § 3 Abs. 1 BauGB -

zum

## **Bebauungsplan II-187**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Quitzowstraße 59, 61, 68, 69, 70, 72, 74  
und 82  
sowie Teile der Ellen-Epstein-Straße und der Quitzowstraße  
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.



<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>7</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2.	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Denkmalschutz	10
3.	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	11
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	11
3.1.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung für den Standort Schönefeld (LEP FS)	11
3.1.4	Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	12
3.1.5	Der Flächennutzungsplan der Stadt Berlin in seiner Funktion als Raumordnungsplan ...	12
3.1.6	Stadtumbau West	12
3.2	Flächennutzungsplan für Berlin (FNP)	13
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	13
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	14
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)	14
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)	14
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)	15
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	15
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)	16
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.5.1	Planwerk Innenstadt/Planwerk Innere Stadt	16
3.5.2	Lärminderungsplanung	16
3.5.3	Luftreinhalteplan	17
3.5.4	Kleingartenentwicklungsplan (KEP 2030)	17
3.6	Bezirksentwicklungsplanung (BEP)	17
3.6.1	Fachplan Grün- und Freiflächen	18
3.6.2	Fachplan Soziale Infrastruktur	18
3.6.3	Fachplan Einzelhandels- und Zentrenkonzept	18
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.7.1	Integriertes Standortmanagement	20
3.7.2	Einzelhandelskonzept	20
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	20
3.8.1	angrenzende Bebauungspläne	20
3.8.2	Baunutzungsplan für Berlin 1958/60	20
3.9	Planfeststellungen	21

4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	21
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2A BAUGB .....</b>	<b>23</b>
1.	Einleitung .....	23
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	23
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	23
1.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro).....	24
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	25
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
2.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	29
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 32	
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	32
3.	Zusätzliche Angaben.....	33
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	33
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	33
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	34
<b>III.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>35</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	35
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	35
3.	Begründung einzelner Festsetzungen .....	36
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	36
3.1.1	Gewerbegebiet.....	36
3.1.2	Ausschluss von gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 5).....	36
3.1.3	Ausschluss von gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7).....	38
3.1.4	Ausschluss weiterer Nutzungen.....	39
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	40
3.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	40
3.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO .....	40
3.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO .....	40
3.2.4	Bauweise.....	41
3.2.5	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie .....	42
3.3	Weitere Arten der Nutzung .....	42
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	43
3.5	Immissionsschutz.....	43
3.6	Grünfestsetzungen.....	43
3.7	sonstige Festsetzungen .....	45
3.9	Nachrichtliche Übernahme.....	47
3.9	Hinweis.....	47

4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	47
4.1	Einzelhandelseinschränkung .....	48
4.2	Randbebauung entlang der Quitzowstraße .....	49
4.3	Höhe Baulicher Anlagen .....	49
4.4	Festsetzung der abweichenden Bauweise .....	50
4.5	Ausschluss von Zufahrten und Anordnung der Haupterschließung .....	51
4.6	Regelungen zum Schallschutz.....	52
4.7	Vorhandene Bodenbelastungen durch Altlasten .....	53
4.8	Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen .....	53
<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>55</b>
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	55
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	55
3.	Weitere Auswirkungen .....	55
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>56</b>
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>60</b>
<b>C.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>61</b>
1.	Textliche Festsetzungen .....	61
2.	Pflanzlisten.....	65
3.	Positivliste .....	66



## **A Begründung**

### **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Der seit Jahrzehnten gewerblich geprägte Bereich nördlich der Siemens- und der Quitzowstraße in Berlin Moabit soll im Sinne des § 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) nun einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugänglich gemacht werden. Dies geschieht durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im sog. formellen Bebauungsplanverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Anlass der Überlegungen zur Neuordnung der nördlich der Quitzowstraße gelegenen Gewerbe-, Brach- und Verkehrsflächen war die Tatsache, dass diese als Bahnanlagen gewidmet waren, aber mit Beendigung des Bauvorhabens „Nördlicher Berliner Innenring“ als Teil der neuen Eisenbahnkonzeption für die Region Berlin-Brandenburg nicht mehr in der vollen Breite benötigt wurden. In den Jahren 2001 und 2006 wurde der Bereich nördlich der Quitzow- und der Siemensstraße durch das Eisenbahnbundesamt von Bahnbetriebszwecken freigestellt, so dass städtebauliche und funktionale Veränderungen in diesem Bereich möglich wurden.

Die vormaligen Bahnflächen mit ihrer herausragenden Lage im stadträumlichen Zusammenhang bergen heute ein bedeutsames innenstadtnahes Entwicklungspotential für die Gewerbeentwicklung im Stadtteil Moabit. Nach Aufhebung der bahnbetriebsbezogenen Zweckbestimmung kann die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen jetzt dem Standort angemessen neu bestimmt und geordnet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich heute nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Somit ist vor dem Hintergrund eines weiter wachsenden Entwicklungsdrucks eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die der Lage der Flächen im Stadtteil und der Umgebung sowie dem bezirklichen Ziel der Entwicklung und Sicherung kleinteiligen Gewerbes und Handwerks entspricht, nicht hinreichend sichergestellt. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB wurde mit Blick auf die bereits Mitte der 1990er Jahre geplante Aufgabe der Bahnnutzung die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

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

##### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Der Ortsteil Moabit des Bezirks Mitte von Berlin liegt zwischen dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal im Norden und der Spree im Süden. Im Osten wird er durch den Westhafenkanal und die gerade entstehende Europa City an der Heidestraße und im Westen durch den Charlottenburger Verbindungskanal begrenzt.

Moabit zählt ca. 80.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Es ist wichtiger Justiz- und Verwaltungsstandort und zudem mit dem Berliner Hauptbahnhof und übergeordneten Verkehrsstraßen ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Moabit, innerhalb des Gewerbestreifens südlich des Innenrings der S-Bahn, zwischen der Einmündung der Ellen-Epstein-Straße in die Quitzowstraße im Westen und dem Gedenkort für die Deportation von Berliner Juden an der Quitzowstraße im Osten. Das östlich der Putlitzstraße gelegene, gemischte Wohnquartier wird von der Stephanstraße durchzogen und deshalb auch Stephankiez genannt. Das Siedlungsgefüge von Moabit wird durch die Bahntrassen und die technischen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen des Kraftwerks Moabit und des Westhafens von den nördlich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals gelegenen Vierteln getrennt.

Neben den seit langem ansässigen, kleinteiligen Gewerbebetrieben innerhalb des Gewerbestreifens haben sich in der Vergangenheit auch großflächige Handelsbetriebe angesiedelt. Darunter sind ein Bau- und Gartenmarkt, ein Lebensmittelgroßmarkt und ein Lebensmitteleinzelhandel. Die heterogene und gering verdichtete Bebauung des Gebiets stellt gegenüber den dicht bebauten gründerzeitlichen Quartieren Moabits eine strukturelle Zäsur dar. Südlich der Quitzowstraße erstreckt sich ein baulich geschlossenes, gründerzeitliches Quartier mit einem hohen Wohnanteil, Anlagen der öffentlichen Verwaltung und sozialer Infrastruktur, einem Polizeistandort, der Justizvollzugsanstalt Moabit, Schulstandorten und Sportanlagen. In einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie in südlicher Richtung liegt das Stadtteilzentrum Turmstraße, dessen Mittelpunkt sich an der Kreuzung von Turmstraße/Stromstraße und der Straße Alt Moabit in etwa 1,2 km Entfernung befindet. Gleichwohl befindet sich im Osten der Quitzowstraße ein für die Nahversorgung wichtiger Einzelhandelsstandort.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Quitzowstraße 59, 61, 68, 69, 70, 72, 74 und 82 und hat eine Größe von ca. 2 ha. Er umfasst mit Stand Oktober 2020 folgende Flurstücke der Flur 37, Gemarkung Tiergarten (Mitte): 293,295, 297, 298, 299 und 322 und 328. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs.

Die Ellen-Epstein-Straße (Flurstück 388) liegt zwischen ihrer westlichen Einmündung in die Quitzowstraße und der nach Norden verlängerten östlichen Grenze des Flurstücks 295 bis zu ihrer Straßenmitte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Quitzowstraße (Flurstück 331) liegt zwischen Einmündung der Ellen-Epstein-Straße im Westen und der nach Süden verlängerten östlichen Grenze des Flurstücks 295 bis zu ihrer Straßenmitte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Bauflächen befinden sich, bis auf das Grundstück Quitzowstraße 82 (Flurstück 322, Land Berlin), in privatem Besitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Quitzowstraße und der Ellen-Epstein-Straße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Grundstücke östlich der Putlitzbrücke sind überwiegend mit niedrigen, ein- und zweigeschossigen Werkstatt-, Lagergebäuden bebaut. Hier befinden sich überwiegend Kfz-affine Nutzungen (Reparatur, Service, Verkauf). Westlich der Putlitzbrücke wurde neben weiteren Produktions- und Lagergebäuden auf dem Grundstück Quitzowstraße 70 ein fünfgeschossiges Lagerhaus einer Umzugsfirma errichtet. Historisch hatten die ansässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbestreifens einen engen Bezug zu den benachbarten Bahnanlagen und zum Güterbahnhof Moabit. Die Grundstücke werden auch heute gewerblich genutzt, es überwiegen jedoch mittlerweile Nutzungen, die mit Kraftfahrzeugen in Verbindung stehen, einschließlich Reparatur, Service und Verkauf.

Das Plangebiet weist seinem Nutzungszweck entsprechend überwiegend vollversiegelte Bereiche auf. Vegetation existiert nur auf Restflächen. Bäume befinden sich im öffentlichen Straßenraum entlang der Ellen-Epstein- und der Quitzowstraße sowie vereinzelt auf den Grundstücken.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Seit der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken in den Jahren 2001 bis 2006 erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

## 2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich, der verkehrlich sehr gut erschlossen ist. Durch die Bahnflächen im Norden besteht eine Durchlässigkeit in diese Richtung jedoch nur über die vorhandenen Brücken der Perleberger-, der Putlitz- und der Beusselstraße. Zugleich ist der Geltungsbereich durch die Ellen-Epstein-Straße stark von Gewerbe- und Durchgangsverkehr betroffen.

Die über die Putlitzbrücke geführte Putlitzstraße liegt als übergeordnete Verkehrsstraße in direkter Nähe zum Plangebiet. Die Straße verläuft in etwa 8 m Höhe in Nord-Süd-Richtung über dem Plangebiet.

### Motorisierter Individualverkehr und Lieferverkehr

Die Hauptverkehrsströme des nördlichen Moabit werden als Nord-Süd-Verkehr über die Brücken der Beussel- und der Putlitzstraße geführt. Der innerstädtische Ost-West-Verkehr wird vor allem von der Perleberger Brücke kommend über die Perleberger Straße und zur Umfahrung des Straßenzugs Sickingen-, Siemens- und Quitzowstraße über die Erna-Samuel- und die Ellen-Epstein-Straße geführt.

Über die Beusselstraße ist das Plangebiet an die BAB 100 (Stadtring Nord) angebunden. Die Erna-Samuel- und die Ellen-Epstein-Straße dienen hier als Nebenzubringer auf die Autobahn.

### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist mit mehreren Haltestellen in fußläufiger Entfernung an das Berliner Busnetz angebunden.

Weiterhin erfolgt mit den Bahnhöfen „Birkenstraße“ (ca. 350 m Fußweg) und „Westhafen“ (ca. 300 m Fußweg) eine Anbindung an das U-Bahnnetz sowie über den Bahnhof Westhafen (ca. 200 m Fußweg) eine Anbindung an die S-Bahn.

### Fuß- und Radverkehr

In den anliegenden Straßen sind beidseitig Gehwege vorhanden. Die Quitzowstraße und die südlich angrenzenden Straßen sind als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Die Putlitzstraße bzw. die Putlitzbrücke haben eine übergeordnete Verkehrsfunktion.

Entlang der Quitzowstraße, der Ellen-Epstein- und der Erna-Samuel-Straße sind straßenbegleitende Radverkehrsspuren eingerichtet.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bisher nur über die Quitzowstraße möglich. Die Verlegung von Trinkwasserleitungen erfolgt durch die Berliner Wasserbetriebe nur auf Bestellung.

In den Regenwasserkanal in der Ellen-Epstein-Straße kann gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 10.08.2009 nur das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straße abgeleitet werden. Für die Schmutzwasserableitung steht nur der Kanal in der Quitzowstraße zur Verfügung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin VIII, Alt-Moabit. Für dieses Einzugsgebiet wurden gemäß der Sanierungs-

erlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe Sanierungskonzepte erstellt. Für das Pumpwerk Berlin VIII wurden die entsprechenden Maßnahmen bereits umgesetzt. Um die Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in diesem Gebiet nicht zu gefährden, sind die seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegten Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung einzuhalten. In einem Korridor westlich der Putlitzbrücke verläuft ein Rohrtunnel zur Wasserversorgung. Beiderseits der Putlitzbrücke verlaufen zwei Entwässerungsleitungen in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines teilweise mit Fernwärme versorgten Gebietes. Durch die Flurstücke 293 und 295 (Quitowstraße 59) verlaufen diagonal in einem Tunnel eine Fernwärmetrasse und in einem parallel dazu liegenden Tunnel mehrere 10-kV, 30-kV und 110-kV Kabel sowie dazugehörige Begleitkabel.

In der Quitowstraße liegt eine Hochdruck-Gasleitung H 600. Entlang der Putlitzstraße und über die Putlitzbrücke verläuft eine Niederdruckgasleitung 600.

Westlich der Putlitzbrücke sowie in einem nördlichen Teilbereich der Quitowstraße verlaufen Kabeltrassen für Fernmeldeanlagen. Zur Sicherstellung der Versorgung über die vorhandenen Leitungsanlagen werden im Bebauungsplan mit den Festsetzungen Nr. 19 - 22 Leitungsrechte für die zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

## **2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich liegen keine in der Denkmalkarte Berlin verzeichneten Garten-, Bau- oder Bodendenkmale. Innerhalb des Plangebiets ist kein Denkmalbereich ausgewiesen. Dies gilt auch für die angrenzenden Bebauungspläne II-77, II-186 und II- 189.

Südöstlich des Bebauungsplans liegen ein Baudenkmal und ein Denkmalgeschützter Gesamtbereich (Hedwig-Dohm-Oberschule) zwischen der Quitow- und der Stephanstraße.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan wird gem. § 2 BauGB im förmlichen Bebauungsplanverfahren, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird außerdem nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchgeführt, da ein dringendes Gesamtinteresse Berlins in Bezug auf überbezirkliche Verkehrsplanungen besteht. Die Inhalte des Bebauungsplans leiten sich in ihren Grundzügen aus den Inhalten der übergeordneten Planung ab und entsprechen den generellen Zielen der gesamtstädtischen Planung. Die Übereinstimmung wurde in der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg vom 29.07.2009 sowie in der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 31.07.2009 bestätigt.

Die Landesplanungen (LEPro, LEP B-B, FNP) räumen der Innenentwicklung auf untergenutzten Flächen den Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen zu Lasten des Landschaftsraums ein. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dazu gehört auch die Reaktivierung und Modernisierung bestehender Gewerbestandorte im Stadtgebiet. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend ihrer Funktionszuweisung zugeordnet werden. Diesem Ziel wird mit der Einschränkung von Einzelhandel und Läden entsprochen.

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 ist die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Das LEPro 2007 hat, bezogen auf die Berliner Bezirke, nur einen geringen Detaillierungsgrad. Die Planungen werden in der Landesentwicklungsplanung konkretisiert. Für den betreffenden Bereich in Moabit trifft der LEPro 2007 keine gesonderten Aussagen.

#### 3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR, der am 29. Juni 2019 als Rechtsverordnung erlassen wurde und am 01. Juli 2019 in Kraft trat, enthält die Ziele der Raumordnung (Z). Er konkretisiert damit die Grundsätze der Raumordnung (G) des Landesentwicklungsprogramms 2007. Die Festlegungskarte 1 zum LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gestaltungsraum Siedlung dar.

In diesem sollen zwar schwerpunktmäßig Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden (Z 5.6), die plangegenständliche Entwicklung und Sicherung von Gewerbe widerspricht dem LEP HR aus den folgenden Gründen jedoch nicht: Gemäß G 2.2 (Gewerbeflächenentwicklung) ist die Entwicklung von Gewerbe in der gesamten Hauptstadtregion an geeigneten Standorten möglich, wenn die Gewerbeentwicklung bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten erfolgt. Darüber hinaus sollen Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden (G 5.10). Lagen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsbereichen sollen für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

Die Sicherung und Entwicklung des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbes folgt den o.g. Grundsätzen der Raumordnung:

- es wird eine ehemalige Bahnfläche von bereits ansässigem Gewerbe nachgenutzt,
- das Gewerbe dient als Puffer gegen Immissionen der Bahn, des Verkehrs auf der Erna-Samuel- und Ellen-Epstein-Straße für benachbarte Wohnnutzungen,
- einer Wohnentwicklung stehen u.a. Belange des Immissionsschutzes entgegen.

Mit dem Flächennutzungsplan für Berlin werden die Festlegungen der Raumordnung durch die Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ und „übergeordneten Hauptverkehrsstraßen“ berücksichtigt. Siehe hierzu auch Kapitel 3.1.5.

#### 3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung für den Standort Schönefeld (LEP FS)

Der LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006 ist am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten. Er enthält u.a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung. Aufgabe des LEP FS ist es vor allem, die für das Ausbaivorhaben notwendigen Flächen zu sichern. Neben der Flughafenfläche gehören dazu auch die übergeordneten Trassen und Korridore von Straßen und Schienen zur verkehrlichen Anbindung des Standortes. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Sicherung und Entwicklung eines Gewerbegebietes stehen den Zielsetzungen des LEP FS nicht entgegen.

### 3.1.4 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b LuftVG dürfen Bauwerke im Umkreis von 10 bis 15 km um den Startbahnbezugspunkt bei Hauptstart- und Hauptlandeflächen eine Höhe von 100 m nur mit Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde überschreiten. Der Bebauungsplan lässt eine maximale Höhe von 48 m ü. NHN (ca. 13 m über dem Gehweg) zu und steht dem LuftVG damit nicht entgegen.

### 3.1.5 Der Flächennutzungsplan der Stadt Berlin in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03. März 2020, formuliert anhand Textlicher Darstellung Nr. 1 regionalplanerische Festlegungen und ersetzt damit eine gesonderte Regionalplanung. Demnach sind die dort dargestellten städtischen Zentren sowie übergeordnete Verkehrsanlagen zu erhalten und zu entwickeln. Die plangegegenständlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die Städtischen Zentren (siehe auch Ausführungen zu StEP Zentren 2030 und zum bezirklichen Einzelhandelskonzept). Die Funktion der Ellen-Epstein-Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Querschnitt der Straße wurde bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens so breit gewählt, dass die Einrichtung von Abbiegespuren zu den Grundstücken möglich ist. Auswirkungen auf weitere Verkehrsanlagen sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

Gemäß Immissionsschutzregelung sind gewerbliche Bauflächen hinsichtlich ihres Störungsgrades zu gliedern, wenn sie direkt an schutzbedürftige Flächen grenzen und so negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen haben können. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft zu einem vorhandenen Mischgebiet festgesetzt. Eine Gliederung des Gewerbegebietes ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht notwendig, da die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans stehen den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplanes für Berlin nicht entgegen. Dies wurde auch in der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 29.07.2009 und der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Planen, Bauen, Wohnen, Natur, Verkehr vom 09.07.2009 bestätigt.

### 3.1.6 Stadtumbau West

Auf der Grundlage des § 171b BauGB hat der Senat von Berlin mit Beschluss vom 29.11.2005 das Gebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße als Stadtumbaugebiet festgelegt. Grundlage für die Festlegung war eine von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Mitte in Auftrag gegebene Voruntersuchung zur Abgrenzung und Konzeptentwicklung des Gebietes. Die Festlegung des Stadtumbaugebietes dient insbesondere der Abstimmung von Planungen und Maßnahmen des Stadtumbaus. Die Oberziele des Stadtumbaus im Gebiet sind die Überwindung städtebaulicher Brüche, die Erschließung von Potenzialen auf ehemaligen Bahnflächen und die Sicherung und Entwicklung des Industriestandortes Moabit. Das Stadtumbaugebiet umfasst vier unterschiedlich geprägte und unterschiedlich genutzte Teilbereiche. Das Plangebiet ist Bestandteil des Teilbereichs 3 - Am Nordring bzw. Teilbereich C - Siemens/Quitowstraße, welcher im Norden durch die Bahn, im Osten von der Perleberger Straße, im Süden von der Quitowstraße und im Westen von der Beusselstraße begrenzt wird. Für den Teilbereich 3 sind die Konsolidierung, Neubestimmung und Neustrukturierung von Gewerbe und Infrastruktur als Maßnahmenswerpunkte benannt. Der Norden Moabits soll als Arbeits- und Wohnort qualifiziert werden.

Seit 2006 werden konkrete Maßnahmen und Projekte umgesetzt. Der Zeitraum des Stadtumbauprogramms wurde zunächst bis 2014 veranschlagt und 2016 fortgeschrieben. Mit einem Fokus auf den demographischen Wandel, den wirtschaftlichen Strukturwandel, den Klimaschutz und die Klimaanpassung haben die geplanten Maßnahmen nun vor allem die Stärkung

vorhandener sozialer Infrastruktur und die Verknüpfung der Quartiere zum Inhalt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen des Neubaus der Ellen-Epstein-Straße verkehrsberuhigende Maßnahmen (Verkehrsberuhigung der Quitzowstraße durch den Einbau von Schwellen zur Verlagerung des Verkehrs auf die Ellen-Epstein-Straße) umgesetzt.

### **3.2 Flächennutzungsplan für Berlin (FNP)**

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03. März 2020 (FNP), stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Aus den Aussagen des FNP sind die Inhalte des Bebauungsplanes zu entwickeln, wobei die Entwicklungsgrundsätze zum FNP zu beachten sind.

Die Bauflächen im Plangebiet sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ellen-Epstein-Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich des Straßenzuges wurden die Bahnflächen nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Flächen südlich der Quitzowstraße sind als Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ von über 1,5 dargestellt, der Standort der nahen Theodor-Heuss-Gemeinschaftsschule ist durch das entsprechende Plansymbol verortet.

### **3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne**

Das Landschaftsprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange in den Städtebau einzubeziehen, da nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt gesichert werden kann. Im Zusammenspiel mit dem FNP stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet eine Grundlage der künftigen Stadtentwicklung.

Das Plangebiet ist im Landschaftsprogramm als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Darin sollen charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und gesichert werden. Der Grünanteil in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen soll entwickelt werden. Dazu zählen z.B. Dach- und Wandbegrünungen sowie Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis 18 wird diesem Ziel des Landschaftsprogramms entsprochen. Mit dem Landschaftsplan werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Ein weiterer Inhalt ist die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen für Aufenthalt und Erholung und die Spielplatzentwicklungsplanung. Eine Versorgung mit wohnortnahem Freiraum ist, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll und Wohnungen dort nicht zulässig sind, für das Gebiet selbst nicht erforderlich. Die südlich angrenzenden Quartiere bestehen gemäß den Darstellungen des Umweltatlases von 2016 hauptsächlich aus einer dichten Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern. Es ist in weiten Teilen nicht bzw. nur sehr schlecht mit Freiräumen und öffentlichen Grünflächen versorgt.

Die Landschaftspläne decken nur einen Teil des Berliner Stadtgebiets ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplanes. Die Quitzowstraße bildet die nördliche Grenze des Landschaftsplanes II-L-10, „Moabiter Insel“.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Die Stadtentwicklungspläne werden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets erarbeitet. Sie sind sektorale Gesamtpläne, die Maßnahmenarten und -räume darstellen und priorisieren. Ihre Ergebnisse sind als von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

#### 3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der StEP Wirtschaft 2030, der am 30. April 2019 beschlossen wurde, definiert die Leitlinien zur Berliner Gewerbeflächenentwicklung und dient als Vorgabe, welche Nutzungen auf den Gewerbeflächen, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden, zulässig sind. Kerninhalte des StEP Wirtschaft 2030 sind die Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Flächenpotentialen sowie eine beschleunigte Aktivierung und bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte. Auf die Flächen des Geltungsbereichs beziehen sich die folgenden Inhalte:

##### Urbane Nutzungsmischung ermöglichen und Nutzungskonflikte vermeiden

In funktional gemischten Quartieren ist die sog. Berliner Mischung, also das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, zu bewahren. Eingestreute Gewerbelagen werden als wichtige Standorte der Wirtschaft betrachtet. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden. Verdrängungsprozesse zulasten gewerblicher Nutzungen soll, soweit dies städtebaulich sinnvoll ist, auch durch Maßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird diesem Leitbild entsprochen.

##### Verdichtung

Um die Siedlungsfläche nicht weiter auszudehnen und die Effizienz der Gewerbeflächen zu steigern, sollen bereits erschlossene und genutzte Flächen durch eine Erhöhung der baulichen Dichte ökonomischer genutzt werden. Dieser Handlungsansatz wird durch den Bebauungsplan verfolgt, indem die gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet festgesetzt werden.

##### Verkehrliche und technische Erschließung verbessern

Industrie- und Gewerbestandorte sind durch eine leistungsfähige verkehrliche Infrastruktur an die übergeordneten Verkehrsnetze anzubinden. Die Verkehrsanbindung bildet eine wichtige Grundlage für eine funktionierende Wirtschaftsstruktur. Der Bau der Ellen-Epstein-Straße entspricht diesem Leitbild. Mit der Möglichkeit, die Grundstücke über die Ellen-Epstein-Straße zu erschließen, wird dem Leitbild auch planungsrechtlich entsprochen.

##### Karten zu den Zielen, zu Leitbildern und Handlungsansätzen

Die Karte Räumliches Leitbild Wirtschaft 2030 legt für die Flächen des Geltungsbereiches „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin)“ fest. Die Karte Konzeptplan Planungsziele legt für Flächen des Geltungsbereiches „Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP)“ fest und die Karte Konzeptplan Handlungsansätze legt für die Flächen des Geltungsbereiches „Sicherung von innerstädtischem Gewerbe“ fest.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Festlegungen, da als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit der höchstmöglichen Ausschöpfung des Maßes der baulichen Dichte festgesetzt wird.

#### 3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der StEP Zentren 2030 wurde am 12. März 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er formuliert die Rahmenbedingungen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung Berlins. Ziele

sind die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung, der Erhalt und die Gestaltung des Stadtbildes sowie die Berücksichtigung der Anforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung. Er formuliert Steuerungsgrundsätze für die Gesamtstadt und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Innerhalb des StEP Zentren 2030 wird die Hierarchie unterschiedlicher Zentrentypen festgelegt. Absteigend nach der Größe des Versorgungsbereichs gegliedert sind das die Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren.

Die Turmstraße ist in Karte 4 des StEP Zentren 2030 als Stadtteilzentrum gekennzeichnet. In Bezug auf den Städtebau besteht im Stadtteilzentrum Turmstraße ein mittlerer Handlungsbedarf. Dieser ergibt sich aus den vorhandenen Beeinträchtigungen durch motorisierten Verkehr und Straßenverkehrslärm. Für das Stadtteilzentrum Turmstraße wird in Bezug auf den Einzelhandel nur ein geringer Handlungsbedarf festgestellt. (StEP Wirtschaft 2030, Karte 5)

Der vorliegende Bebauungsplan steht den Vorgaben des StEP Zentren 2030 nicht entgegen.

### 3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der StEP Verkehr wurde vom Berliner Senat am 29. März 2011 beschlossen und ist auf einen Zeithorizont bis 2025 ausgerichtet. Er zeigt auf, welche Vorstellungen über den Verkehr der Zukunft in der Stadt herrschen und wie diese verwirklicht werden können. Er dient als Rahmen für die ihm nachgeordneten, konkreten und sektoralen Planungen, wie beispielsweise den Nahverkehrsplan, die Radverkehrs- und die Fußverkehrsstrategie oder das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept. Somit soll sichergestellt werden, dass die Einzelplanungen auf den gleichen Vorannahmen aufbauen und gezielt ineinandergreifen, um die im StEP Verkehr angestrebten Ziele zu erreichen.

Für die Straßen des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung, die für die verkehrstechnische Anbindung relevant sind, sieht die Planung für des StEP Verkehr folgende Verbindungsfunktionen vor:

- Übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II): Erna-Samuel-, Ellen-Epstein-, Beusselstraße und An der Putlitzbrücke,
- Örtliche Straßenverbindung (Stufe III): Perleberger Straße,
- Weitere Straßen von besonderer Bedeutung (Ergänzungsstraße): Straßenzug Birkenstraße ab Stromstraße in westlicher Richtung und Bremer Straße in nördlicher Richtung bis Knoten Siemens-/Quitowstraße; Friedrich-Krause-Ufer.

Die Parkraumbewirtschaftung kann bis an die Quitowstraße ausgedehnt werden (Karte: Konzept Parkraumbewirtschaftung, Bestand 2010/Erweiterungspotenzial). Es ist beabsichtigt, das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs bis 2025 u.a. um eine S-Bahn-Verbindung zwischen der Ringbahn- und der S-Bahntrasse im Bereich der Lehrter Straße/Heidestraße zu ergänzen. Ein neuer S-Bahnhof könnte im Bereich der Perleberger Brücke in der Nähe des Plangebiets entstehen.

### 3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der StEP Klima aufgestellt und am 31.05.2011 vom Senat beschlossen. Dieser wurde 2016 durch den StEP Klima KONKRET ergänzt. Der StEP Klima wird momentan als StEP Klima 2.0 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aktualisiert und erhält die Perspektive 2030/2050. Bis zu dessen Beschluss bleiben der StEP Klima von 2011 und seine vier Handlungsfelder weiterhin gültig. Diese sind: Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz.

Die Analysen zum Bioklima zeigen, dass der Geltungsbereich, wie die meisten Stadtquartiere der Innenstadt, Wärmebelastungen bei Tag und Nacht ausgesetzt ist und dass diese Räume schon jetzt besonderen Handlungsbedarf aufweisen. Die bestehenden Belastungen können sich mit fortschreitendem Klimawandel weiter verschärfen. Weiterer besonderer Handlungsbedarf besteht für die Stadtbäume. Potentiale der Entsiegelung sollen aus Gründen der bioklimatischen Entlastung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässerqualität durch Starkregen ausgeschöpft werden. Im Plangebiet werden jedoch zur Erhöhung der Rentabilität der Gewerbebetriebe durch eine hohe Grundflächenzahl flächenhafte Versiegelungen ermöglicht. Zugleich ist die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers aufgrund bestehender Bodenbelastungen nicht oder nur eingeschränkt möglich. Zur Abschwächung der klimatischen Folgen dieser Festsetzungen werden weitere Festsetzungen getroffen, die im Einklang mit den Zielen der klimabezogenen StEPs stehen:

Durch die textliche Festsetzung Nr. 14 wird eine Fassadenbegrünung durch rankende Pflanzen vorgeschrieben. Diese dient der Verschattung der Fassaden zur Verbesserung des Mikroklimas. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird die Anlage von Gründächern verbindlich vorgeschrieben. Diese dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und wirken durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers der Verbesserung des Klimas. Zudem bieten sie Habitate und Futterquellen für unterschiedliche Tierarten. Auch mit der textlichen Festsetzung Nr. 12, die die Pflanzung eines Baumes pro angefangener 750 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche festsetzt, und der textlichen Festsetzung Nr. 13, die die Begrünung von Stellplätzen regelt, wird den Zielen der klimabezogenen StEPs Rechnung getragen.

#### 3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)

Der StEP Wohnen wurde am 20. August 2019 vom Senat beschlossen. Aufgabe des StEP Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungsneubau ist und wo im Stadtgebiet Potenziale für diesen Neubau liegen. Der StEP Wohnen 2030 bezieht sich dabei auf die im FNP zum Wohnen geeigneten Flächen. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, sind die Aussagen des StEP Wohnen 2030 für den Bereich nicht bindend.

Trotz der innerstädtischen Lage der Flächen trifft der StEP Wohnen 2030 keine Aussagen zu einer möglichen Nachnutzung der Gewerbe- und Verkehrsflächen (vgl. Karte 9 ‚Potentialtypen‘). Der vorliegende Bebauungsplan steht den Vorgaben des StEP Wohnen 2030 somit nicht entgegen.

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

#### 3.5.1 Planwerk Innenstadt/Planwerk Innere Stadt

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Planwerk Innenstadt aus dem Jahr 1999.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Berliner S-Bahnringes und damit innerhalb des Planwerkes Innere Stadt aus dem Jahr 2010. Das Planwerk Innere Stadt sieht für den Bereich zwischen der Ellen-Epstein-Straße und der Quitzowstraße eine punktuelle, schematisch dargestellte bauliche Verdichtung als ‚Planungsvorschlag‘ vor. Eine Zweckbestimmung ist aus der Darstellung nicht ablesbar, jedoch entspricht die vorgeschlagene Körnung der vorhandenen, gewerblich genutzten Bebauung.

#### 3.5.2 Lärminderungsplanung

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019 - 2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre,

dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll.

Das Plangebiet und die angrenzenden Straßenräume der Quitzow- und der Siemensstraße sowie der Ellen-Epstein- und der Erna-Samuel-Straße sind nicht direkt von starkem Lärmeintrag durch Straßenverkehr betroffen und deshalb in der Kartierung (LK Argus 2017) nicht erfasst. Der Bereich ist nicht Bestandteil der Maßnahmen zur Lärmaktionsplanung. Die nächstgelegenen, stark belasteten Straßen sind die Perleberger Straße und die Putlitzstraße südlich der Quitzowstraße sowie die Beusselstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs und auch in dessen Umfeld liegen keine sog. ruhigen Gebiete, die vor einer weiteren Zunahme des Lärmeintrags zu schützen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Maßnahmen der Lärmaktionsplanung nicht betroffen.

### 3.5.3 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin wurde Mitte Juli 2019 vom Senat beschlossen. Zentrale Aufgabe des Plans, der für das gesamte Stadtgebiet gilt, ist die Zusammenstellung und Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Luftbelastung. Der Schwerpunkt der Maßnahmenplanung liegt auf der Reduzierung der Belastung durch Stickstoffdioxide. Für einige hoch belastete Straßen reichen die stadtweiten Maßnahmen nicht aus, weshalb teilweise konkrete lokale Maßnahmen vorgesehen wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich lokaler verkehrlicher Maßnahmen zur Luftreinhaltung. Die nächstgelegene zur Luftreinhaltung angeordnete Tempo-30-Zone ist ein Abschnitt der Turmstraße zwischen Stromstraße und Beusselstraße (Stadtteilzentrum).

Der Luftreinhalteplan legt ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung fest. In diesem Gebiet werden räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen, unter anderem aus Heizungsanlagen, gesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen sollen zum Beispiel bei Neubauten Heizungsanlagen auf der Basis von Festbrennstoffen vermieden werden. Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes der Anlagen wird die Verwendung von Erdgas und Heizöl per textlicher Festsetzung vorgeschrieben.

### 3.5.4 Kleingartenentwicklungsplan (KEP 2030)

Aufgrund ihrer kulturellen, ökologischen und sozialen Bedeutung sollen Kleingärten in ausreichendem Maße im Stadtgebiet gesichert werden. Der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans, welcher im Jahr 2019 in die weitere Abstimmung gegeben wurde, ist aufgrund zahlreicher Anregungen und Bedenken überarbeitet worden. Mit der Beschlussfassung durch Senat und Abgeordnetenhaus wird im 2. Halbjahr 2020 gerechnet.

Die Neuausweisung oder der Rückbau von Kleingärten ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorgesehen. Im KEP 2030 sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Kleingärten dargestellt.

## **3.6 Bezirksentwicklungsplanung (BEP)**

Die BEP wurde am 18.11.2004 zusammen mit dem Dissensplan, der Abweichungen zwischen den Planungszielen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirks zeigt, von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen. Sie stellt die Nutzungsstruktur der Bauflächen generalisiert auf Blockebene dar. Zudem sind die Verkehrs- und Grünflächen, sowie

die kommunale soziale Infrastruktur grundstücksscharf dargestellt. Die BEP wird durch sektorale Fachpläne zur sozialen Infrastruktur, zu Grün- und Freiflächen und für den Einzelhandel ergänzt. Diese stellen für den Bezirk die jeweiligen Entwicklungs- und Planungsziele dar und konkretisieren die generalisierten Darstellungen der BEP.

Für den Bezirk Mitte wurden sechs Leitbildthesen erarbeitet:

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

Die BEP Mitte weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus. Der Straßenzug Erna-Samuel- und Ellen-Epstein-Straße ist als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Siemens- und die Quitzowstraße sind als sonstige Straßen dargestellt.

Die südlich der Siemens- und der Quitzowstraße befindlichen Flächen sind als Wohngebiete W 1 (Allgemeines Wohngebiet WA) ausgewiesen. Entlang des Straßenzuges befinden sich außerdem Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Wohnheim für Wohnungslose) und öffentliche Grünflächen zur Versorgung der Bewohnerschaft der umliegenden Gebiete.

Durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten südlich der Siemens- und der Quitzowstraße im Bezirksentwicklungsplan von 2004 besteht ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Baunutzungsplans für Berlin 1958/60, der für die südlich der Siemens- und der Quitzowstraße liegenden Quartiere gleichwohl weiterhin Gültigkeit besitzt. Siehe hierzu Kapitel 3.8.2.

Über die Planungen für den Bereich nördlich der Siemens- und der Quitzowstraße besteht Einigkeit zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirksamt Mitte. Er ist nicht im Dissensplan aufgeführt.

### 3.6.1 Fachplan Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht dargestellt. Die Anlage weiterer Grün- und Freiflächen ist nicht geplant. Südlich der Quitzowstraße sind in zwei Baulücken zwischen der Rathenower- und der Einmündung in die Ellen-Epstein-Straße bestehende öffentliche Spielplätze dargestellt.

### 3.6.2 Fachplan Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur ist innerhalb des Plangebietes nicht dargestellt bzw. nicht vorhanden. Die Ansiedlung sozialer Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Südlich der Quitzowstraße befinden sich im Bestand zwei Sekundarschulen, drei Kindertagesstätten sowie zwei öffentliche Spielplätze und eine öffentliche Grünanlage. Auf dem Grundstück Quitzowstraße Nr. 112 ist ein planungsrechtlich gesichertes ‚Wohnhaus für Obdachlose‘ vorhanden (siehe Bebauungsplan II-77).

### 3.6.3 Fachplan Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit dem am 18.11.2010 von der BVV beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll für den Bezirk Mitte die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und

differenzierten Versorgungsstruktur und für den Einzelhandel, für Investoren und für Grundstückseigentümer klare Ansiedlungsregeln geschaffen werden. Aktuell erfolgt eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Das überarbeitete Konzept soll Ende 2020 beschlossen werden.

Das bezirkliche Konzept von 2004 baut auf den durch die gemeinsame Landesentwicklungsplanung, den Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 für Berlin und für die zentralen Versorgungsbereiche formulierten Rahmenbedingungen, Strategien und Handlungsempfehlungen auf und konkretisiert diese für den Bezirk Mitte. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient dabei als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Geltungsbereich gehört gleichermaßen zu dem Nahversorgungsgebiet Arminiusstraße und Perleberger Straße im Mittelbereich Tiergarten 1. Das Gebiet ist durch die Barrieren Stromstraße, Ringbahn, Lehrter Straße und Turmstraße relativ geschlossen. Durch die bereits vorhandenen Nahversorgungsangebote im Gebiet und das zwischenzeitlich fertiggestellte Bauvorhaben auf dem Paechbrot-Areal an der Stephan-/Birkenstraße („Moa-Bogen“), ist kein erhöhter Ansiedlungsbedarf für Nahversorgungsangebote im Gebiet mehr vorhanden. Ein als zentrenrelevant eingestuft Einzelhandelsbetrieb befindet sich im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes II-184 und soll auch planungsrechtlich weiterhin zulässig sein. Ferner sind auf dem Schultheiss-Areal an der Stromstraße weitere Nahversorgungsangebote vorhanden, durch die gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein deutliches Überangebot besteht. Das in Randlage befindliche Areal übernimmt jedoch auch Versorgungsfunktionen für benachbarte Nahversorgungsgebiete.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels. Hiernach ist großflächiger Einzelhandel (größer als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) außerhalb der Zentren und der Fachmarkttagglomerationen nur zulässig, wenn eine Atypik gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nachgewiesen werden kann oder eine Einzelfallprüfung die Zentrenunschädlichkeit beweist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass für ein bestimmtes Vorhaben ein Bedarf besteht und es nicht im Zentrum angesiedelt werden kann. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben sich nicht wesentlich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche auswirkt. Außerhalb der Zentren und der Fachmarkttagglomerationen sind demnach lediglich Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 300 m<sup>2</sup> grundsätzlich zulässig. Dies gilt ohne Sortimentseinschränkung.

Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind außerhalb der Zentren und Fachmarkttagglomerationen nur dann zulässig, wenn sie ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente<sup>1</sup> wie Kraftwagen, Möbel, Bodenbeläge u.ä. anbieten oder nachweislich der Schließung von Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung dienen. Als Anbieter nicht-zentrenrelevanter Sortimente (d.h. mit nur unwesentlichen zentrenrelevanten Randsortimenten) dürfen sie höchstens eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> aufweisen. Anbieter anderer Sortimente dürfen höchstens eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> aufweisen und sind auf zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung<sup>2</sup> beschränkt.

Verkaufsflächen für produzierende Betriebe sind nur unterhalb der definierten Großflächigkeitsschwelle zuzulassen. Es dürfen nur Waren aus eigener Produktion / der eigenen Marken oder in engem Zusammenhang mit diesen Produkten stehende Waren angeboten werden.

Die geplanten Festsetzungen zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung entsprechen der Zielsetzung im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

---

<sup>1</sup> siehe Anhang I Nr. 2 der AV Zentren und Einzelhandel, in Kraft getreten am 21.12.2019

<sup>2</sup> siehe Anhang I Nr. 1 der AV Zentren und Einzelhandel sowie die an gleicher Stelle unter den Nummern 52.49.1 sowie 52.49.2 aufgeführten Sortimente (Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde bzw. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere), in Kraft getreten am 21.12.2019

### **3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### 3.7.1 Integriertes Standortmanagement

Mit dem Integrierten Standortmanagement sollte am Beispiel innerstädtischer Industrie- und Gewerbegebiete in Moabit gezeigt werden, wie verschiedene Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung zusammenarbeiten und wirtschaftliche Kooperationsbeziehungen gründen. Einen Schwerpunkt des Projektes bildete die Neustrukturierung des sog. Block 9 (Quitowstraße 1 - 91, Siemensstraße 21 - 26 B). Hier hatte das Integrierte Standortmanagement die Aufgabe, ansässige Betriebe bei der Standortsicherung und Umstrukturierung zu beraten und zu unterstützen. Durch die in der Vergangenheit beabsichtigte Umstrukturierung der Flächen durch die Bahn bestand die Gefahr, dass den ansässigen Betrieben mit ihren rund 420 Arbeitsplätzen (Stand 1999) gekündigt worden und die Arbeitsplätze verloren gegangen wären. Durch das Standortmanagement ist es gelungen, aus zahlreichen Pächtern Eigentümer zu machen.

#### 3.7.2 Einzelhandelskonzept

Das bezirkliche Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben und voraussichtlich im November 2020 beschlossen (vgl. Kap. I. 3.4.2). Im bezirklichen Einzelhandelskonzept werden zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Gemäß Aussage des Konzeptes ist die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereichs zentrenschädigend und deshalb nicht vorgesehen.

### **3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### 3.8.1 angrenzende Bebauungspläne

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans II-186 und westlich der Geltungsbereich des ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplans II-188 an. Die Bebauungsplanverfahren II-187 und II-188 sollen parallel geführt werden.

Im Süden schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan II-77 an. Durch diesen werden auf den Grundstücken Quitowstraße Nr. 112 und 113 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Obdachlosenunterkunft festgesetzt. Die Flächen beinhalten ein Baufeld für ein fünfgeschossiges Gebäude und private Grünflächen.

Im Süden liegt weiterhin der rechtsverbindliche Bebauungsplan II-14. Dieser umfasst die Grundstücke Putlitzstraße 1 - 5 sowie Salzwedeler Straße 13 - 15 und 17 sowie Stephanstraße 30 - 36. Durch den Bebauungsplan werden neben zwei untergeordneten Mischgebietsflächen allgemeine Wohngebiete und die dazugehörigen privaten Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

#### 3.8.2 Baunutzungsplan für Berlin 1958/60

Der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 wurde als vorbereitender Bauleitplan für Berlin (West) aufgestellt. Mit Überleitung des Baunutzungsplanes ist er als qualifizierter Bebauungsplan für Berlin (West) verbindlich geworden und bildet bis heute die Grundlage für planungsrechtliche Entscheidungen, sofern kein neueres Planungsrecht besteht. U.a. für Flächen, die wie die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, bereits vor Inkrafttretens des Baunutzungsplans als Bahnflächen gewidmet waren und nach der Überleitung des Baunutzungsplans entwidmet wurden, entfaltet der Baunutzungsplan keine bindende Wirkung. Auch wenn der Baunutzungsplan Regelungen für diese Bahnflächen trifft, gilt er dort nicht. Pla-

nungsrechtlich liegen diese Flächen im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Bereichen erfolgt dann gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Die Flächen des Geltungsbereichs werden im Baunutzungsplan als Bahnflächen und beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Da es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um inzwischen aus diesen Zwecken entlassene Bahnflächen handelt, gilt der Baunutzungsplan hier nicht. Das beschränkte Arbeitsgebiet entspricht nach aktuellem Recht einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Der Bereich südlich des Geltungsbereichs ist im Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet festgesetzt. Dies entspricht nach aktuellem Recht einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ist für beide Gebiete durch eine gelbe Umrandung als Baustufe V/3 mit bis zu 5 Vollgeschossen festgesetzt. Die bebaubare Fläche (entspr. GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,5 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 6,0 angegeben.

### **3.9 Planfeststellungen**

Für die Ellen-Epstein-Straße, die den Bebauungsplan im Norden begrenzt, wurde ein Planfeststellungsverfahren nach dem Berliner Straßengesetz durchgeführt (Planfeststellungsbeschluss –VII E -5/2006, Ergänzungsbeschluss –VII E -3/2008). Die Straße wurde dem Verkehr im Jahr 2009 übergeben.

#### Förderfähigkeit im Rahmen des Neubaus der Ellen-Epstein-Straße

Der Neubau der Ellen-Epstein-Straße ist für die Entwicklung des Gewerbegebietes von zentraler Bedeutung. Zum einen gewährleistet sie eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke von Norden. Zugleich ist die Haupteerschließung des Gewerbegebietes über diesen Straßenzug die Voraussetzung für eine verkehrliche Beruhigung der angrenzenden Wohnlagen und somit für eine Verringerung des Schalleintrags. Der Straßenneubau wurde durch das Bund-Länder-Programm Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gefördert. Die Auszahlung der Fördersumme erfolgte zweckgebunden und war an die Einhaltung von Bedingungen geknüpft, die sich auf die anzusiedelnden Gewerbebetriebe auswirken. U.a. ist das Spektrum der anzusiedelnden Gewerbebetriebe auf eine Reihe von Branchen/Gewerbenutzungen begrenzt<sup>3</sup>. Der Förderzeitraum und so auch die Bindungsfrist zum Ausschluss für bestimmte Nutzungen laufen am 31.12.2028 aus.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

1995 wurde durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie ein Gutachten zur „Entwicklungsplanung Westhafenkanal“<sup>4</sup> beauftragt. Im Teil 2 des Gutachtens erfolgten Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklung für den Teilraum Güterbahnhof Moabit, Block 9, in welchem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Für diesen formuliert das Gutachten die folgenden relevanten Ergebnisse: die dauerhafte Sicherung eines großen Anteils des Blockes 9 als Gewerbebestandort und die verkehrliche Entlastung der angrenzenden Viertel durch den Bau einer neuen Straßentrasse.

Die BVV Tiergarten hat mit Beschluss Nr. 812 vom 28.09.1995 die Variante 2 des Gutachtens als Vorzugsvariante für die städtebauliche Entwicklung ausgewählt. Diese Variante sah vor,

---

<sup>3</sup> Vgl. Anhang 3: Positivliste

<sup>4</sup> Albert Speer & Partner, IVU und UrbanPlan, Entwicklungsplanung Westhafenkanal, Berlin 1995

eine größtmögliche Fläche für Gewerbe und eine Entlastungsstraße zu sichern. Ferner sollten Teile des Areals beiderseits der Putlitzbrücke auch für Wohnzwecke genutzt werden.

Zur Umsetzung der Ergebnisse dieses Gutachtens wurde der FNP geändert (FNP-Änderung Nr. 01/95). Auf Grundlage des geänderten FNP wurden die ersten Entwürfe der Bebauungspläne II-183 bis II-189 entwickelt. Auch die Änderung des FNP von 2015 entspricht weiterhin den Zielen des Gutachtens.

Mit dem von der Senatsverwaltung und dem Europäischen Regionalfonds (EFRE) geförderten Modellprojekt „Integriertes Standortmanagement“ wurde im Jahr 1999 ein Instrumentarium zur aktiven Unterstützung und Steuerung der Standortentwicklung ins Leben gerufen. Zur Unterstützung des Verfahrens wurde die S.T.E.R.N. GmbH, in Kooperation mit STATTwerke Consult GmbH, beauftragt. Das Integrierte Standortmanagement hatte die Aufgabe, ansässige Betriebe bei der Standortsicherung und Umstrukturierung zu beraten und zu unterstützen. Durch die Arbeit der Beteiligten ist es gelungen, die Pattsituation zwischen der öffentlichen Verwaltung und den Investoren zu Gunsten einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung aufzulösen. Eine Vielzahl von Betrieben hat die durch sie genutzten Grundstücke erworben und kann somit im Rahmen dieser Bestandssicherung langfristig planen.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen und die zukünftig zulässigen Nutzungen sind dazu geeignet, im Rahmen der Zulässigkeit in Gewerbegebieten Schall, Staub, Gerüche u.ä. zu emittieren. Die Emissionen können vermutlich Konflikte zwischen der gewerblichen und der benachbarten Wohnnutzung auslösen. Die Lösung des aus dem Schalleintrag resultierenden Konflikts ist Teil der Ziele des Bebauungsplans. So hat es verschiedene Überlegungen gegeben, den Schalleintrag baulich durch eine erhöhte, geschlossene Bebauung entlang der Quitzowstraße und über einen vergrößerten Abstand zwischen den Nutzungen zu reduzieren. Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die Beurteilungspegel die Richtwerte nicht überschreiten. Somit sind schallmindernde Maßnahmen in Bezug auf den voraussichtlich durch zulässige Nutzungen emittierten Gewerbelärm nicht erforderlich.

Das Verfahren des Bebauungsplanes ruhte über einen längeren Zeitraum, da der Planungsprozess u.a. aufgrund ungeklärter Finanzierungsfragen zum Neubau der Ellen-Epstein-Straße nicht fortgesetzt werden konnte. Für die Ellen-Epstein-Straße wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt (s. a. Kap I 3.9). Die Straße wurde im Mai 2009 dem Verkehr übergeben.

## **II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB**

### **1. Einleitung**

Der Bebauungsplan wird im sog. förmlichen Verfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Zur Erhebung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

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

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich zwischen der Ellen-Epstein-Straße und der Quitzowstraße. Im Bebauungsplan werden folgende Inhalte festgesetzt:

- Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsprogramm Berlin. Sie sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, so dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

gem. § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – gem. § 15 BNatSchG auszugleichen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann.

### **1.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)**

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Punkte des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm besonders relevant:

#### Naturhaushalt und Umweltschutz

Gemäß dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils in einem als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesenen Bereich, für den hier folgende Ziele genannt werden:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

#### Anforderungen an Naturgüter - Vorranggebiet Luftreinhaltung

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/ Erhöhung des Vegetationsanteils
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

#### Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für den die folgenden Ziele gelten:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt wertvoller Biotop- und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung

#### Landschaftsbild

Ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft, sind hier folgende Ziele in die Abwägung einzubeziehen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen und begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen

#### Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren gekennzeichnet, für den folgende Ziele gelten:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen

- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

### Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO), dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Für die Beseitigung von geschützten Bäumen ist eine Baumfällgenehmigung einzuholen; die Fällungen müssen mit Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsabgaben ausgeglichen werden.

### Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

Im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen.

### Schutzgebiete / Naturdenkmal

Schutzgebiete nach § 23 bis 29 BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Biotopschutz ist entsprechend § 30 BNatSchG zu beachten. Sind geschützte Biotope von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen, so ist die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den Verboten zu beantragen.

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

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### Schutzgut Menschen

Die als Gewerbegebiet festzusetzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bereits heute entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung gewerblich genutzt. Die südlich der Quitzowstraße gelegene Bebauung ist im Baunutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und durch einen hohen Anteil an Wohnen gekennzeichnet. Zudem wurde im Bebauungsplan II-77 für das Grundstück Quitzowstraße 110 und 113 (Flurstück 163) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Obdachlosenunterkunft‘ und die Grundstücke Salzwedeler Straße 13 bis 15 und 17 sowie Putlitzstraße 1 bis 5 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die angrenzenden Gebiete sind gering durch den Verkehr in der Ellen-Epstein-Straße belastet, außerdem bestehen Vorbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen. Zur Abschätzung der Lärmverträglichkeit wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt<sup>5</sup>, um festzustellen, ob die Festsetzung von Lärmkontingenten für die Gewerbegebiete erforderlich ist. Für die Erholung wird das Gebiet nicht genutzt.

---

<sup>5</sup> UmNat216, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan II-185, 23.03.2009

## Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt laut geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung in einem Gebiet pleistozäner Fluss- und Urstromtalablagerungen aus fein- und mittelkörnigem Sand, schwach grobkörnig, mit geringen Kiesbeimengungen ohne stratigraphische Begrenzung. Über dem natürlichen Sediment können Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit mit wechselndem Sediment festgestellt werden, die häufig Beimengungen wie Asche, Schlackebrocken, Beton- oder Ziegelbruchstücke enthalten.

Aktuell weist das Gebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung und vorhandenen Bebauung einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Rund 85 % der Flächen sind versiegelt.<sup>6</sup>

## Altlasten

Die Grundstücksflächen sind flächendeckend im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) erfasst. Die Kenntnisse zu den altlastenrelevanten Nutzungen basieren auf der Erhebung von Dr. Richter „Systematische Erfassung kontaminationsverdächtiger Bodenflächen im Bahn-Gewerbegürtel des nördlichen Moabit (Blöcke 9 und 902) als Grundlage für die stadtplanerische Strukturuntersuchung und Formulierung von Neuordnungskonzepten“ vom 31.05.1994.

Gemäß Auskunft der Senatsverwaltung für Umwelt und Naturschutz vom 11.09.2009 wurden im Jahr 2002 erneute orientierende Bodenuntersuchungen im Geltungsbereich vorgenommen. Die Untersuchungen erfolgten stichprobenartig in Form von Rammkernsondierungen für den Tiefenbereich von ca. 0 - 1 m und i.d.R. 3 - 4 m. Diese Bodenschichten liegen meistens bereits unterhalb der Auffüllungsschicht und teilweise schon im Grundwasserschwankungsbereich. Hinsichtlich der Bodenbelastung im ersten Bodenmeter ist keine Differenzierung der Schichten aufgrund der Analysewerte möglich. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Gewerbegebiete beziehen sich aber auf die oberste Oberbodenschicht. Es können daher bei besonders hohen Messwerten im ersten Bodenmeter grundstücksbezogen nur Hinweise auf eine mögliche Überschreitung von Prüfwerten gegeben werden. Erst eine ergänzende Bodenuntersuchung kann hier Klarheit schaffen. Teilweise wurden im Geltungsbereich auch Proben aus der obersten Bodenschicht entnommen, die den Anforderungen der BBodSchV entsprechen.

Der Grundwasserflurabstand ist im Geltungsbereich gering. Grundwasserschützende Deckschichten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass eine hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegeben ist.

Zu den Einzelgrundstücken liegen folgende Erkenntnisse zum Untersuchungsbedarf vor:

Die Flurstücke 293 und 295 (Quitowstraße 59 – 60) wurden 2004 in Boden und Grundwasser untersucht. Im Grundwasser wurden 2004 in zwei Messstellen hohe MKW- und PAK-Konzentrationen festgestellt. Im Boden wurden stellenweise sehr hohe Schwermetallgehalte festgestellt. Das Gutachten ist jedoch in vielen Punkten unzureichend. Es ist nicht auszuschließen, dass der festgestellte Grundwasserschaden vom Nachbargrundstück Quitowstraße 62 - 68 kommt, welches noch nicht hinsichtlich der Boden- und Grundwasserbelastung untersucht wurde. Dieses Grundstück weist aufgrund der vielen sehr altlastenrelevanten Vornutzungen ein hohes Kontaminationspotenzial auf.

---

<sup>6</sup> vgl. Büro für Freiraumgestaltung Andrea Schirmer (2001): Landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten zu den Bebauungsplänen II-183 bis II-187 Gewerbestandort Quitowstraße

Für das Grundstück Quitowstraße 69 - 71 ist noch die aktuelle Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyaniden zu klären. Für den ersten Bodenmeter wurden auf dem jetzigen Grundstückszuschnitt Benzoapyren-Gehalte (BaP) von 11,45 mg/kg (Gesamt-PAK-Gehalt 136 mg/kg) und im heutigen Straßenland der Ellen-Epstein-Straße unter Versiegelung 31,5 mg/kg BaP (PAK-Gehalt 459 mg/kg) festgestellt. Der Prüfwert für Gewerbegebiete für BaP beträgt 12 mg/kg. Hinsichtlich der Cyanide wird der Beurteilungswert für Grundwasserschäden im Boden gemäß Berliner Liste 2005 überschritten. Hier ist noch durch Untersuchungen abzuklären, ob ein sanierungsbedürftiger Grundwasserschaden besteht oder ob der Schaden tolerierbar ist.

Auf dem Grundstück Quitowstraße 72 - 73 würde der Prüfwert für Gewerbegebiete hinsichtlich des Parameters Benzoapyren überschritten werden, wenn die Fläche entsiegelt würde. Eine gewerbliche Nutzung ist vorhanden und wäre auch ohne Festsetzungen durch den Bebauungsplan gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Bei einem Umbau auf den Flächen hat der Bauherr nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu sorgen. Architekt und Bauleiter haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle zu achten. Diese Regelungen schließen auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein.

Generell ist eine Gefährdung i.S.d. Arbeitsschutzrechts beim Bauen (Bodenaushub/Staub) bei Überschreitung von Schadstoffwerten der Zuordnungskategorie >Z 2 nach LAGA TR Boden zu sehen (Arbeiten im kontaminierten Bereich). Ferner gibt es ab dieser Zuordnungskategorie auch besondere und aufwendigere Entsorgungspflichten gemäß Abfallrecht. Gleichzeitig wird die Fläche bei Belastung mehrerer Proben und ebenso bei Überschreitung von Prüfwerten in die Kategorie „Altlast“ eingestuft, da es sich dann um eine schädliche Bodenveränderung i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG handelt.

### Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Einzugsgebieten der Berliner Wasserwerke. Der Grundwasserflurabstand beträgt laut digitalem Umweltatlas von Berlin 3 - 7 m, wobei das Grundwasser ungespannt vorliegt. Das Grundwasser ist gegenüber lokal eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Es ist damit von einer hohen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

Oberflächengewässer wie Gräben und Fließe sind nicht vorhanden.

Bei einer Regenwasserversickerung in Versickerungsanlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Maßnahme keine schädliche Bodenveränderung i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes verursacht wird. Das ist i.d.R. der Fall, wenn auf der Sickerstrecke die Parameter der Zuordnungskategorie Z 0 gemäß LAGA TR Boden eingehalten werden.

### Schutzgüter Klima / Luft

Laut Umweltatlas liegt das Plangebiet in einem Siedlungsraum mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung, der eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung besitzt. Eine weitere Verdichtung sollte vermieden werden. Des Weiteren wird die Verbesserung der Durchlüftung, die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller Freiflächen, Entsigelung und ggf. die Begrünung der Blockinnenhöfe gefordert.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Jahr 2001 wurde ein landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten für den Bereich Quitzowstraße 1 - 75 erstellt<sup>7</sup>. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden u. a. die vorhandenen Vegetationsflächen erfasst. Es handelt sich dabei um Strukturen, die sich üblicherweise auf anthropogen beeinflussten Standorten einstellen und die nicht als selten einzustufen sind. Besondere Ausprägungen von Artenvielfalt konnte nicht festgestellt werden. Die biologische Vielfalt der Flächen ist durch die intensive bestehende Nutzung stark eingeschränkt.

## Vegetation - Bäume

Auf kleinen vegetationsbewachsenen Restflächen oder als Grundstücksabgrenzungen finden sich Einzelbäume und Baumreihen, die zum Teil nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Berliner Baumschutzverordnung anzuwenden. Vorhandene Vegetationsflächen im Plangebiet sind sehr kleinteilig und ohne besondere Artenvorkommen. Der Baumbestand in der Quitzowstraße ist von großen Bäumen geprägt. Zum Teil ragen einige Bäume mit ihren Kronen in die Bauflächen hinein.

Die Bahnfläche als Artenreservoir wurde durch die Ellen-Epstein-Straße abgeschnitten, so dass ein Einwandern in die bebauten Gebiete unwahrscheinlich ist.

## Fauna

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens und der damit verbundenen Umweltverträglichkeitsuntersuchung<sup>8</sup> für die Ellen-Epstein-Straße entlang des Bahngeländes wurde der gesamte Bereich zwischen dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und der Stephanstraße hinsichtlich der Fauna untersucht. Die Untersuchungen fanden zwischen Juni 2004 und Juni 2005 statt. Danach konnten bei Begehungen in den genannten Jahren keine Arten der Roten Liste von Berlin sowie geschützte Arten nach Anhang I der BArtSchV und Arten nach den Anhängen Anhang I VSchRL bzw. den Anhängen II-V der FFH RL nachgewiesen werden. Auch Zauneidechsen, die bei vorangegangenen Untersuchungen vor Ausbau der Bahnstrecke festgestellt wurden, konnten nicht mehr nachgewiesen werden.

Durch den Ausbau der Bahnanlagen und den Bau der Ellen-Epstein-Straße ist die Biotopstruktur weiter eingeschränkt worden. Ehemals vorhandene Offenlandbereiche und eine zusammenhängende Biotopstruktur sind nicht mehr vorhanden.

Reptilien einschließlich der Zauneidechse konnten innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden.

## Schutzgut Landschaft

Das Relief ist eben. Der größte Teil des Plangebietes weist den Charakter eines bahnbegleitenden Gewerbegebietes mit meist eingeschossigen Werkstatt-, Lager- und Bürogebäuden auf. Die wenigen unbebauten Bereiche sind überwiegend versiegelt und werden als Verkehrs- und Lagerflächen genutzt. Aktuell ist das Plangebiet für die Erholungsnutzung nicht erschlossen und nicht geeignet. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der dadurch resultierenden Bebauung und Versiegelung der Grundstücke ist die Wertigkeit des Landschaftsbildes erheblich eingeschränkt. Die Straßenbaumpflanzung mit zum Teil großkronigen Bäumen ist innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches für das Orts- und Landschaftsbild prägend.

---

<sup>7</sup> Büro für Freiraumgestaltung Andrea Schirmer (2001): Landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten zu den Bebauungsplänen II-183 bis II-187 Gewerbebestandort Quitzowstraße

<sup>8</sup> Szematolski und Partner (2005): Umweltverträglichkeitsuntersuchung Gewerbebestandort Quitzowstraße Planstraße im Block 9 (Nordrandstraße)

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Menschen

Bezüglich des Schutzguts Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund der Umweltprüfung. Gegenstand der Prognose sind damit mögliche Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen, des Wohnumfeldes sowie der Erholungsnutzung durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm oder Luftbelastung). Als Emissionsquellen sind die geplante gewerbliche Nutzung und der damit verbundene vorhabenbezogene Verkehr, die Lärmverursachungen an den Rändern (Straßen- und Bahnverkehr) zu berücksichtigen.

#### Lärm

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Planungsrechtlich ist der Nachweis zu führen, dass für geplante und vorhandene schutzbedürftige Nutzungen inner- und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die nach Schallquellenart unterschiedenen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18 005 Teil 1 eingehalten werden. Immissionsschutzrechtlich ist im Vorgriff auf Genehmigungsverfahren die Höhe der gewerblichen Schallimmissionen auf der Grundlage der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm) zu ermitteln.

Eine durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, LUV Planen und Genehmigen, durchgeführte schalltechnische Untersuchung vom 23.03.2009 hat ergeben, dass durch das geplante Gewerbegebiet die Orientierungswerte im angrenzenden Mischgebiet und im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans II-14 (allgemeines Wohngebiet) bei der nächstgelegenen Wohnbebauung während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können.

#### Lufthygiene

Durch die angrenzende Bahnfläche besteht ein Luftaustausch mit der Umgebung und mit der Kaltluftleitbahn, die sich laut Umweltatlas (Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015“) im Bereich des Westhafens befindet. Seit dem Jahr 2015 wurden nördlich des Geltungsbereiches Baukörper errichtet, so dass die Kaltluftbahn nicht mehr wie dargestellt verläuft. Mit der Festsetzung, die eine Verwendung von Heizöl EL als Brennstoff vorschreibt, werden die Emissionen minimiert.

Durch die Bebauung an der Quitzowstraße wird verhindert, dass lufthygienische Belastungen aus dem Verkehrskorridor Bahn/Ellen-Epstein-Straße und den offenen gewerblichen Flächen in das südlich benachbarte Stadtquartier gelangen.

#### Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind daher nicht von der Planung betroffen.

#### Schutzgut Boden / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wird nicht in seltene oder empfindliche Böden eingegriffen, da diese im Gebiet nicht vorkommen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Eingriff auszugleichen, sobald dieser über das bisher geltende Baurecht hinausgeht. Momentan sind 85 % der Fläche baulich genutzt (Gebäude, Stellplätze, Lagerflächen). Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens<sup>9</sup> wurde eine Versiegelung von durchschnittlich 85 % des gesamten Gewerbebandes nördlich der Quitzowstraße zwischen Perleberger Straße und Putlitzbrücke ermittelt. Mit dem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Grad der Überbauung ändert sich somit durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht. Ein Eingriff i.S.d. § 1a BauGB bzw. § 14 f BNatSchG ist nicht gegeben.

Da bis zum jetzigen Zeitpunkt trotz einzelner Bodenbelastungen eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung auch weiterhin zulässig ist. Bei einem Um- oder Neubau auf den Flächen hat der Bauherr nach BauO Bln für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu sorgen. Architekt und Bauleiter haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle zu achten. Diese Regelungen schließen auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein.

### Schutzgut Wasser

Negative Wirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind im Vergleich zum derzeitigen Bestand mit der hohen Versiegelung und unter der Voraussetzung des geordneten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen nicht mit dem Bebauungsplan verbunden.

Da Fließgewässer, Gräben oder natürliche Standgewässer nicht vorhanden sind, sind diese nicht durch die Planung betroffen.

Bei einer Regenwasserversickerung in Versickerungsanlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Maßnahme keine schädliche Bodenveränderung i.S.d. BBodSchG verursacht wird. Das ist i.d.R. der Fall, wenn auf der Sickerstrecke die Parameter der Zuordnungskategorie Z 0 gemäß LAGA TR Boden eingehalten werden.

### Schutzgut Klima

Das Gebiet ist aufgrund des Umfeldes und die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes durch ein städtisches Klima geprägt.

Durch die zulässige Bebauung nach Bebauungsplan wird sich die klimatische Situation im Plangebiet im Wesentlichen nicht negativ verändern, da sich einerseits der Versiegelungsgrad nicht erhöht und auch die geplanten Gebäudevolumina nicht zu einer erheblichen Verdichtung im Plangebiet führen werden. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen auf den Baugrundstücken kommt es zu einer klimatischen Entlastung.

Mit dem entwickelten Straßenbaumbestand in der Quitzowstraße ist ein beschatteter Stadtraum vorhanden, der sich im Vergleich zu den bebauten Flächen geringer aufheizt. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebiets ist durch mikroklimatische Wirksamkeit (Schattenwurf, Abgabe von Feuchtigkeit) eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 14 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die abschließende Bewältigung

---

<sup>9</sup> Büro für Freiraumgestaltung Andrea Schirmer (2001): Landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten zu den Bebauungsplänen II-183 bis II-187 Gewerbebandort Quitzowstraße

des Eingriffstatbestandes nach § 14 Abs. 1 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 i.V.m. § 1a BauGB. Von der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB unabhängig sind Befreiungen vom Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen. Weiterhin sind Eingriffe in den gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand zu behandeln. Inwieweit artenschutzrechtliche Verbote nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG betroffen sind, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls zu prüfen.

### Biotope

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

### Vegetation und Bäume

Die vorhandenen, nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Bäume bedürfen bei Fällung einer Genehmigung. Die Bäume in der Ellen-Epstein- und der Quitzowstraße werden durch den Bebauungsplan nicht überplant.

### Besondere Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden.

Unter dem Begriff Lebensstätten sind nach Sinn und Zweck der Schutznorm nicht nur individuelle Niststätten wie Nester zu verstehen, sondern auch umfassendere Habitatstrukturen, sofern bestimmte Arten auf diese Strukturen zum Populationserhalt zwingend angewiesen sind. Solche Flächen und Strukturen erlangen dann in ihrer Gesamtheit die Qualität einer den Zugriffsverboten unterliegenden Wohnstätte, ungeachtet einer jahreszeitlichen An- oder Abwesenheit der Arten.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 BNatSchG erfüllt.

Durch den bereits vollzogenen Ausbau der Bahnanlagen und dem Straßenbau ist die anthropogen geprägte Biotopstruktur weiter beeinträchtigt worden. Durch Kartierungen, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgten, sind keine seltenen oder gefährdeten Tiere im Plangebiet festgestellt worden.

Durch die gewerbliche Nutzung und dadurch hervorgerufene Störung ist ein Vorhandensein störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Durch die überwiegende Versiegelung und durch die Barrierewirkung der Ellen-Epstein-Straße ist nicht mit Arten zu rechnen, die Offenlandbereiche bevorzugen. Die Biotopstrukturen auf dem nahen Güterbahnhof Moabit unterscheiden sich deutlich von den intensiv genutzten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ob gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse durch das Beschädigen oder Zerstören von Lebensstätten beeinträchtigt werden, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren individuell zu erheben und gesondert zu entscheiden. Gemäß § 52 BauO Bln sind bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür

verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dazu gehören auch die Vorschriften zum Artenschutz.

Da das Gebiet hinsichtlich der Biodiversität keine besonderen Potentiale besitzt, erfolgt durch die Festsetzungen keine Beeinträchtigung. Mit der Verpflichtung zur Pflanzung eines Laubbaums je 750 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung des Gebietes hinsichtlich der Biodiversität.

### Schutzgut Landschaft

Auch mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird der Charakter eines Gewerbegebietes beibehalten. Zur Erholungsnutzung ist das Gebiet nicht vorgesehen. Die geringen Bestandswertigkeiten in Zusammenhang mit der geplanten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets werden zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen. Der prägende Baumbestand im Straßenraum wird beibehalten.

### Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich keine Wechselwirkungen.

### Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Entsprechend § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen zum Ausgleich können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Eingriffe liegen nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht vor, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet ist durch ein hohes Maß an versiegelter Fläche gekennzeichnet. Ca. 85 % der Gesamtfläche sind momentan durch Gebäude, Stellplätze, befestigte Lagerplätze etc. überbaut. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Bebauungsplan wird das Maß der bestehenden Versiegelung sogar leicht unterschritten. Besondere Vegetationsstrukturen sind nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen, da diese hier nicht vorkommen. Ein Eingriff ist somit nicht gegeben.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist ebenfalls nicht gegeben, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sogar eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt werden kann.

### 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans könnten die Flächen weiterhin nach § 34 BauGB bebaut werden. Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sowie Festsetzungen zur Art der Nutzung wären jedoch nicht möglich.

### **2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Wie dargelegt stellt der Bebauungsplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Die Baumschutzverordnung ist in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Für das genehmigte Entfernen von geschützten Bäumen sind entsprechend Ausgleichs vorzunehmen.

Über den Artenschutz im Zusammenhang mit Gebäudeabbruch und Neubau sowie möglicherweise nötigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

Des Weiteren werden zur Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes, zur klimatischen und lufthygienischen Entlastung des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.
2. In den Baugebieten ist pro 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplätze zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
3. In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
4. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
5. Flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Substrats ist so zu wählen, dass eine effektive Niederschlagswasserrückhaltung ermöglicht wird.

Für die Bepflanzung liegt eine Pflanzliste vor, die eine Zusammenstellung von standortgemäßen Arten beinhaltet. Sie hat empfehlenden Charakter und soll die Anpflanzung von Stadt- und landschaftsbildprägenden Bäumen unterstützen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Einschätzung erfolgte überwiegend auf Grundlage der Auswertung großmaßstäblicher Planwerke, Gutachten für benachbarter Gebiete sowie allgemeiner Annahmen.

#### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Überwachung, ob planbedingt erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, wird nach Abschluss der Bebauungsplanverfahren sowie der baulichen Vorhaben vom Bezirksamt Mitte übernommen. Aufgrund der engen Verflechtung des Gewerbebereiches mit dem benachbarten gemischten Gebiet mit Wohnnutzungen ist ein hoher Grad der Wahrnehmung in der Nachbarschaft gegeben. Hinweisen aus der Nachbarschaft wird vom Bezirksamt entsprechend nachgegangen. Die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben durch die Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen der Verfahren gem. BauO Bln.

#### **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bezirksamt Mitte stellt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Quitzowstraße und der Ellen-Epstein-Straße auf. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Gewerbegebieten und Straßenverkehrsflächen vor.

Die Schutzgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Weitere Regelungen zum Boden- und Baumschutz können in nachgeordneten Verfahren getroffen werden.

Da im Plangebiet aufgrund der Vornutzungen keine besonderen Wertigkeiten für den Artenschutz vorhanden sind, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der prägende Baumbestand in der Quitzowstraße kann erhalten werden.

Aufgrund der hohen Versiegelung im Bestand soll durch die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen keine zusätzliche Versiegelung erfolgen. Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Mit der Verlagerung eines Großteils der gewerblichen und Durchgangsverkehre auf die Ellen-Epstein-Straße wurden in der Quitzowstraße und in den südlich angrenzenden Gebieten mit Wohnnutzungen lufthygienische Belastungen gemindert. Eine weitergehende Schutzwirkung wird auch durch die Bebauung erreicht. Da aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ein klimatischer Austausch bereits eingeschränkt ist, wird keine zusätzliche Beeinträchtigung entstehen. Der Straßenbaumbestand in der Quitzowstraße mit seiner Schattenspende wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die Umweltprüfung ergab, dass die geplante städtebauliche Entwicklung mit den vorgesehenen Inhalten des Bebauungsplans mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vereinbar ist.

### **III. Planinhalt und Abwägung**

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für den Erhalt und die bestandsorientierte Weiterentwicklung eines innerstädtischen Gewerbestandortes und Planungssicherheit für bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzungen und Betriebe zu schaffen.

Durch die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes sollen Impulse und Synergieeffekte entstehen, die zu einer nachhaltigen Sicherung des Gewerbestandortes führen. Daneben soll der im Rahmen des Integrierten Standortmanagements erzielte Kompromiss zwischen den beteiligten Firmen und der Verwaltung weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden. Siehe hierzu auch Kap. I 3.7.

Mit der Einschränkung des Gewerbegebietes durch den Ausschluss bestimmter gem. § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung des Anteils an kleinteiligem, produzierendem Gewerbe und an Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Zugleich werden so die Beeinträchtigungen für die im gemischten Gebiet befindlichen Wohngebäude südlich der Quitzowstraße reduziert und die vorhandene Zentrenstruktur gestärkt.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt eine flächenmäßige Festsetzung des Nutzungsmaßes. Das Nutzungsmaß wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen wird mit 48 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht ca. 13 m über dem Gehweg der Quitzowstraße und bis zu drei Vollgeschossen bei gewerblichen Nutzungen. Das Gewerbegebiet ist innerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in der vollen Tiefe überbaubar. Zur Entwicklung eines der Nutzung angemessenen Landschafts- und Ortsbildes und um den Umwelt- und Naturschutzbelangen gerecht zu werden, werden die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken sowie Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt.

#### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß der Ausführungsvorschrift zur Flächennutzungsplanung können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als drei Hektar sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des FNP für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03. März 2020. In dem Bereich zwischen der Ellen-Epstein-Straße und der Quitzowstraße sind darin gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die Ellen-Epstein-Straße, welche den Bebauungsplan im Norden begrenzt, ist im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die plangegenständlichen Festsetzungen eines Gewerbegebietes sowie einer Straßenverkehrsfläche können gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

### **3. Begründung einzelner Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### 3.1.1 Gewerbegebiet

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als ‚Gewerbegebiet‘ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient der Weiterentwicklung des innerstädtischen Gewerbebestandes und schafft Planungssicherheit für die im Gebiet ansässigen Unternehmen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen wird dem Mangel an innerstädtischen Gewerbegebieten, insbesondere zur Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerks- und Gewerbebetrieben in der Nähe von Wohnlagen, Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Angebotsplanung erstellt, mit der aus städtebaulichen Gründen einzelne in einem Gewerbegebiet (GE) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden (siehe 3.1.2 und 3.1.3).

##### 3.1.2 Ausschluss von gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 5)

###### Textliche Festsetzung Nr. 1: Einschränkung von Einzel- und Großhandelsbetrieben

Im GE sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

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

Zur Bestimmung der Unterordnung sind die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und die Baumasse gem. § 21 Abs. 2 BauNVO heranzuziehen. Die Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher ist dem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb gegenüber deutlich untergeordnet, wenn sie 10 % dessen Grundfläche und Baumasse nicht überschreitet.

Im gesamten Gewerbegebiet nördlich der Quitzowstraße sind Einzelhandelsbetriebe und Läden, die nicht im Zusammenhang mit den ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben stehen, ausgeschlossen. Die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben ist zum einen notwendig, um einen Kaufkraftabzug aus dem nahen zentralen Versorgungsbereich Turmstraße zu verhindern. Zum anderen wird durch Ausschluss auch kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen, die nicht im Zusammenhang mit den ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben stehen, auf Ansätze zur Konzentration von Einzelhandelsnutzungen reagiert. Diese sind in der Häufung geeignet, den Gebietscharakter in einer das Zentrenggefüge des Bezirks gefährdenden Weise auch dann zu verändern, wenn es sich nicht um großflächige Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Daneben dient die Festsetzung der Vorkhaltung von Flächen innerhalb des Gewerbegebietes zur Ansiedlung handwerklichen, produzierenden Gewerbes.

Weiterhin dient die Planung auch der Verhinderung von zusätzlichem, mit den Wohnvierteln unverträglichem Kfz-Verkehr. Dies betrifft sowohl den Kunden-, als auch den Lieferverkehr. Der Bebauungsplan wirkt sich mit dem Ziel des Erhalts der Wohnruhe und der Nutzungsverträglichkeit direkt positiv auf die angrenzenden Quartiere aus.

###### Textliche Festsetzung Nr. 2: Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der Baunutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Darunter fallen u.a. Hotels und Hostels, widersprechen dem Planungsziel des Erhalts und der Schaffung einer kleinteiligen Gewerbestruktur mit handwerklichen Betrieben und einem lokalen Bezug.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben kann sich, etwa durch eine Orientierung des vorhandenen Einzelhandels hin zu touristischen Angeboten und durch nächtlichen Lärm negativ auf benachbarte Wohnviertel auswirken. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt deshalb auch zur Verhinderung einer Abwertung der angrenzenden gemischt genutzten Quartiere.

Zum Ausschluss von Ferienwohnungen siehe Textliche Festsetzung Nr. 9.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3: Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Schank- und Speisewirtschaften) der Baunutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.

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

Schank- und Speisewirtschaften, darunter fallen u.a. Restaurants, Biergärten und Cocktailbars, widersprechen dem Planungsziel des Erhalts und der Schaffung einer kleinteiligen Gewerbestruktur mit handwerklichen Betrieben.

Die Ansiedelung von Schank- und Speisewirtschaften kann sich, etwa durch nächtlichen Lärm und vermehrten Besucherverkehr, negativ auf die benachbarten Wohnviertel auswirken. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt deshalb auch zur Verhinderung einer Abwertung der angrenzenden gemischt genutzten Quartiere und zum Erhalt der Wohnruhe.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4: Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit dem Planungsziel des Erhalts und der Schaffung einer kleinteiligen Gewerbestruktur mit handwerklichen Betrieben nicht vereinbar. Das Gewerbegebiet zwischen Ellen-Epstein- und Quitzowstraße ist zur Ansiedelung emittierender Nutzungen vorgesehen und soll für handwerkliche und produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen. Die Festsetzung dient der Weiterentwicklung des innerstädtischen Gewerbebestandes und schafft Planungssicherheit für die im Gebiet ansässigen Unternehmen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5: Ausschluss von Tankstellen sowie von Anlagen und Betrieben zur Fahrzeugreinigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Sie sind aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten weder mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild noch mit der angestrebten Nutzung durch kleinere produzierende Betriebe vereinbar. Weiterhin sollen durch den Ausschluss von Tankstellen und den mit ihnen verbundenen Schall- und Schadstoffemissionen negativen Auswirkungen auf die in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen verringert werden, da Tankstellen einen in den Tages- und Nachtzeiten anhaltenden Kundenverkehr erzeugen, der geeignet ist, die Wohnruhe zu stören.

Mit Tankstellen sind häufig auch Anlagen zur Reinigung von Fahrzeugen verbunden. Denkbar sind Waschanlagen und -straßen, Hochdruckreinigungsanlagen und Staubsaugeranlagen zur (eigenständigen) Durchführung von KFZ-Reinigungen. Anlagen zur Fahrzeugreinigung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl im funktionalen Zusammenhang mit Tankstellen als auch als eigenständige Betriebe ausgeschlossen. Anlagen und Betriebe zur Fahrzeugreinigung sind nicht mit der angestrebten Nutzung durch kleinteilige, produzierende Betriebe vereinbar. Weiterhin sollen durch den Ausschluss von Anlagen und Betrieben zur Fahrzeugreinigung negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung durch die mit ihnen verbundenen Schall- und Schadstoffemissionen verhindert werden.

Tankstellen und Betriebe und Anlagen zur Fahrzeugreinigung können sich im Gegensatz zu dem anzusiedelnden, stärker emittierenden Gewerbe (z.B. verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) auch in Misch- und Kerngebieten sowie ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten ansiedeln.

### 3.1.3 Ausschluss von gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7)

Textliche Festsetzung Nr. 6: Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig, da sie dem Planungsziel des Erhalts und der Schaffung einer kleinteiligen Gewerbebestruktur mit handwerklichen Betrieben entgegenstehen. Die Gewerbeflächen sollen handwerklichem und produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Die Festsetzung dient der Weiterentwicklung des innerstädtischen Gewerbebestandes und schafft Planungssicherheit für die im Gebiet ansässigen Unternehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Zu den Vergnügungsstätten zählen neben Spielhallen und Automatencasinos auch Diskotheken, Nachtbars und ähnliche Einrichtungen, die vor allem in den Abend- und Nachtstunden geöffnet haben und aufgesucht werden. Die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten stehen dem Ziel des Bebauungsplans, der Festigung und Ansiedelung kleinteiliger Handwerks- und produzierender Betriebe, entgegen. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen können Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen entstehen. Weiterhin ist durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen mit erheblichem Konfliktpotential durch Verkehrslärm und für diese Nutzungen typische Schalleinwirkungen durch Musik und lärmende Besuchergruppen zu rechnen. Sowohl die Nutzung selbst, als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen wie auffällige Werbung mit Lichtreklamen, zugelebte Erdgeschosszonen u.Ä., sind mit der benachbarten Wohnnutzung nicht vereinbar.

Das Bezirksamt Mitte und die damalige Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen hatten sich im Rahmen des Pilotprojektes „Integriertes Standortmanagement in Tiergarten“

intensiv bemüht, die Flächen nördlich der Quitzowstraße, nach Aufhebung der bahnbetriebsbezogenen Zweckbestimmung für ansässige Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und die Flächen im Geltungsbereich so einer ausschließlich kommerziellen Verwertung vorzuenthalten (vgl. Kap. I. 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen). Diese städtebauliche Konzeption würde unterlaufen und in ihren angestrebten positiven städtebaulichen Wirkungen beeinträchtigt, wenn im Geltungsbereich Vergnügungsstätten zugelassen werden. Die unter die Vergnügungsstätten zu fassenden Nutzungen sind zudem geeignet, das südlich angrenzende Wohnumfeld abzuwerten. Um einer Abwertung entgegenzuwirken, wurden Teile des Stephankiezes als Sanierungsgebiete ausgewiesen. Die Ansiedlung von Nutzungen, die mit negativen Auswirkungen einhergehen, würde auch diesen Bemühungen zuwiderlaufen.

### 3.1.4 Ausschluss weiterer Nutzungen

#### Textliche Festsetzung Nr. 8: Ausschluss von Räumen und Gebäuden für freie Berufe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13 (Gebäude und Räume für freie Berufe) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebietes wird dem Mangel an innerstädtischen Gewerbegebieten, insbesondere zur Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerks- und Gewerbebetrieben in der Nähe von Wohnlagen, Rechnung getragen. Das Gewerbegebiet soll daher vornehmlich für handwerkliche und produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen. Die Festsetzung entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Sie dient der Weiterentwicklung des innerstädtischen Gewerbebestandes und schafft Planungssicherheit für die im Gebiet ansässigen Unternehmen.

Die Ansiedlung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe, dazu zählen u.a. Steuerberaterbüros, Artpraxen und Architekturbüros, widerspricht der Zielsetzung, das vorhandene innerstädtische Gewerbegebiet für produzierende, handwerklich arbeitende Betriebe zu sichern und zu entwickeln. Freie Berufe können sich in den weiteren Baugebieten, insbesondere in den umliegenden Wohn-, Misch- und Kerngebieten, ansiedeln.

#### Textliche Festsetzung Nr. 9: Ausschluss von Ferienwohnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13a (Ferienwohnungen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebietes wird dem Mangel an innerstädtischen Gewerbegebieten, insbesondere zur Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerks- und Gewerbebetrieben in der Nähe von Wohnlagen, Rechnung getragen. Das Gewerbegebiet soll daher vorrangig handwerklichen und produzierenden Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Die Festsetzung dient der Weiterentwicklung des innerstädtischen Gewerbebestandes und schafft Planungssicherheit für die im Gebiet ansässigen Unternehmen.

Ferienwohnungen widersprechen der Zielsetzung, das vorhandene innerstädtische Gewerbegebiet für produzierende, handwerklich arbeitende Betriebe zu sichern und zu entwickeln.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante OK) und der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Flexibilisierung der Bebaubarkeit der Grundstücke die abweichende Bauweise festgesetzt.

### 3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

#### Textliche Festsetzung Nr. 10: Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 48 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 und 6 BauNVO

Durch ihre geringe Gebäudehöhe tritt die heterogene, allein auf technische Anforderungen ausgerichtete gewerbliche Bebauung gegenüber der gründerzeitlichen Bebauung zurück. Die Quitzowstraße stellt eine klare Grenze zwischen gründerzeitlicher, geschlossener Blockrandbebauung mit einheitlicher Traufkante einerseits und den überwiegend kleinteilig bebauten Gewerbegrundstücken dar. Die Gewerbegebiete nördlich der Quitzowstraße und die südlich angrenzenden, gemischt genutzten Quartiere sind so auch baulich klar voneinander abgegrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch Festsetzung einer Oberkante (OK) auf 48 m über NHN begrenzt. Das entspricht einer Höhe von ca. 13 m über dem Gehweg der Quitzowstraße.

Bei den geplanten Nutzungen kann es erforderlich sein, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren technische Aufbauten aus immissionsschutztechnischen Gründen oder zur höheren Ausnutzung der Grundstücke über das Gebäude geführt werden müssen. Die Festsetzung gewährleistet eine Überschreitung der zulässigen Oberkante, um die erforderlichen technischen Dachaufbauten zu sichern.

### 3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht in etwa der auf den bereits heute gewerblich genutzten Grundstücken vorhandenen Versiegelung und stellt damit die Entwicklungsfähigkeit des Standortes und die Planungssicherheit für die ansässigen Betriebe sicher. Durch die Festsetzung können 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Den ansässigen und den anzusiedelnden Betrieben wird somit ein weiterer Spielraum in der Gestaltung des Betriebsgeländes zugestanden.

### 3.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine maximal zulässige GFZ von 2,4 festgesetzt.

Die Festsetzung sichert den Bestand und lässt Raum für Erweiterungen. Die Höhe der GFZ berücksichtigt die Zielsetzung einer rentablen Ausnutzbarkeit und der gestalterischen Flexibi-

lität der gewerblichen Nutzungen. Durch die Festsetzung der gem. § 17 BauNVO höchst möglichen Geschossflächenzahl wird den ansässigen und den anzusiedelnden Betrieben ein weiter Spielraum in der Gestaltung des Betriebsgeländes zugestanden.

### 3.2.4 Bauweise

#### Textliche Festsetzung Nr. 11: abweichende Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude bis in eine Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Quitzowstraße, mindestens einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude ab einer Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Quitzowstraße und bis an die Straßenbegrenzungslinie der Ellen-Epstein-Straße, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Um eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke durch eine flexible Bebaubarkeit zu erreichen und zugleich die Möglichkeit einer geschlossenen Bebauung zu eröffnen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist es möglich, die Grundstücke ohne Einhaltung von Grenzabständen zu bebauen und die Baukörper entsprechend der betrieblichen Bedürfnisse auf den Grundstücken anzuordnen.

Die Vielfalt der anzusiedelnden Betriebe und ihre Betriebsabläufe mit den dazugehörigen Baulichkeiten sind nicht abschließend abzuschätzen. Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die neu gebaute Ellen-Epstein-Straße zweiseitig erschlossen. Da die Bauweise immer einen Grundstücksbezug hat und diese im Regelfall nur zu einer Straßenseite ausgerichtet sind, also eine ‚Vorder-‘ und eine ‚Rückseite‘ haben, führt die Festsetzung einer Bauweise hier nicht zu der gewünschten baulichen Gestalt. Zudem ist die Vielfalt an möglichen Nutzungen und der mit ihnen verbundenen Baulichkeiten in einem Gewerbegebiet sehr groß. Zu enge Vorgaben würden zu einer verminderten Nutzbarkeit der Grundstücke führen.

Auf den zur Quitzowstraße gewandten Grundstücksteilen wird deshalb bis in eine Tiefe von 15 m in Abwandlung der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese zwingt zu einem mindestens einseitigen Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Werden also in diesem Grundstücksteil Gebäude errichtet, schließen diese an mindestens einer der seitlichen Grundstücksgrenzen an. So wird eine Randbebauung entlang der Quitzowstraße ermöglicht. Die Tiefe von 15 m entspricht einem ökonomisch nutzbaren Gebäude, das parallel zur Quitzowstraße angeordnet ist. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m nicht zulässig. Über diese Festsetzung wird die Körnigkeit der Bebauung eingeschränkt, um ein konfliktarmes Einfügen in die vorhandenen baulichen und Nutzungsstrukturen sicherzustellen.

Für den nördlichen Grundstücksteil wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt. Durch diese wird das Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht, aber nicht erzwungen.

### 3.2.5 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Das gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

### **3.3 Weitere Arten der Nutzung**

#### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

##### Textliche Festsetzung Nr. 12: Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Quitzowstraße und die Ellen-Epstein-Straße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die textliche Festsetzung stellt klar, dass durch den Bebauungsplan keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vorgenommen wird. Zur besseren Lesbarkeit der Zeichnung wird die Einteilung der Verkehrsflächen in der Plangrundlage (ALKIS) dargestellt.

#### Ein- und Ausfahrtsverbot

Ein- und Ausfahrten sind entlang der Quitzowstraße nicht zulässig.

Die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbots erfolgt als zeichnerische Festsetzung gem. § 2 PlanZV i.V.m. Anlage zur PlanZV durch das Planzeichen Nr. 6.4 „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ (Halbpunktlinie).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke für den motorisierten Verkehr, besonders für Lieferanten und Kunden, soll auf die dem gemischten Gebiet abgewandten Grundstücksseite an der Ellen-Epstein-Straße verlagert werden. Damit werden die Anwohnenden von Immissionen, die durch gewerblichen Verkehr verursacht werden, entlastet. Diese Umkehrung der Erschließung von Süd nach Nord ist nicht in allen Fällen möglich bzw. wird im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen nur über einen längeren Zeitraum umsetzbar sein. Um unzumutbare Härten für die Gewerbetreibenden zu vermeiden, wird mit TF 13 eine Ausnahme vom Ein- und Ausfahrtverbot ermöglicht. Das trifft beispielsweise zu, wenn Grundstücke keine Grenze zur Ellen-Epstein-Straße haben oder wenn notwendige Betriebsabläufe oder die Lage vorhandener Gebäude auf dem Grundstück (Querriegel) eine Grundstückszufahrt von Norden unmöglich machen.

Zugänge für den nicht motorisierten Kundenverkehr, z.B. zu Ausstellungs-, Verwaltungs- oder Verkaufsflächen, Durchgänge zu der Ellen-Epstein-Straße zugewandten Grundstücksbereichen sowie Feuerwehrezufahrten sind entlang der Quitzowstraße zulässig. Die Festsetzung erfolgt als zeichnerische Festsetzung gem. § 2 Abs. 1 PlanZV.

##### Textliche Festsetzung Nr. 13: Ausnahmen vom Ein- und Ausfahrtverbot

Vom Ein- und Ausfahrtverbot sind diejenigen Grundstücke ausgenommen, die keine Grenze zur Ellen-Epstein-Straße haben oder ausnahmsweise Grundstücke, auf denen Betriebe ansässig sind, deren Betriebsabläufe eine Ein- und Ausfahrt auf die Ellen-Epstein-Straße unmöglich machen. Dies betrifft die Grundstücke Quitzowstraße 45a (Flurstück 370) und 47 (Flurstück 224).

Rechtsgrundlage: § 31 BauGB

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke für den motorisierten Verkehr, besonders für Lieferanten und Kunden, soll über die Ellen-Epstein-Straße erfolgen. Damit werden die Anwohner von Immissionen, die durch gewerblichen Verkehr verursacht werden, entlastet. Dies ist nicht in allen Fällen möglich. Um die Nutzung dieser Grundstücke weiterhin zu ermöglichen, wird diese Festsetzung getroffen.

Die Ausnahme kann nur dann zugelassen werden, wenn die Betriebsabläufe dies zwingend erfordern und nur mit unzumutbarem Aufwand zu ändern sind.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden. Die Festsetzung erfolgt als zeichnerische Festsetzung gem. § 2 PlanZV i.V.m. Anlage zur PlanZV durch das Planzeichen Nr. 3.5 „Baugrenze“ (blaue, durchgehende Linie bzw. Doppelstrich-Punkt-Linie).

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, die deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie der Ellen-Epstein-Straße im Norden und der Quitzowstraße im Süden sind. Durch die Ausweisung großzügiger Baufelder wird den Bauherrinnen und Bauherren bzw. Nutzenden entsprechend den Planungszielen eine größtmögliche Flexibilität in der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke zugestanden.

Auf die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird verzichtet, da im Gewerbegebiet zum Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen die Anlage von Freiflächen nicht erforderlich ist. Die Möglichkeit zur Begrünung der Grundstücke gemäß der textlichen Festsetzungen 15 und 16 wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sichergestellt.

### **3.5 Immissionsschutz**

#### Textliche Festsetzung Nr. 14: Lufthygiene

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme und Schwefeloxide, Stickoxide und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen soll der Schadstoffauswurf aus Feuerstätten stark abgesenkt werden. Mit der Beschränkung der Art der zu verwendenden Brennstoffe durch die Festsetzung wird diese Forderung berücksichtigt.

### **3.6 Grünfestsetzungen**

#### Textliche Festsetzung Nr. 15: Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro angefangener 750 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang

von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Laubbäume sind die geeigneten, vorhandenen Laubbäume anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die Festsetzung erfolgt aus stadtklimatischen und städtebaulichen Gründen. Mit dem Ziel, auch bei einer gewerblichen Nutzungsstruktur eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, wird die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen als textliche Festsetzung aufgenommen. Mit der Festsetzung wird dem Gebiet, das durch eine heterogene Bauungsstruktur geprägt ist, ein gestalterischer Zusammenhang gegeben, der auch zur Qualifizierung des Ortsbildes beitragen soll. Die umweltschützenden Anforderungen, die im Rahmen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten sind, werden mit dem Pflanzgebot berücksichtigt. Um eine gute klimatische Wirksamkeit (Schattenspende, Kühlung durch Verdunstung) sicherzustellen, wird die Pflanzung von Laubbäumen gefordert.

Mit der Festsetzung, nur einen Baum je 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen, wird sichergestellt, dass die Grundstücke für die vorgesehenen gewerblichen Zwecke ausreichend nutzbar bleiben. Auf den Geltungsbereich bezogen bedeutet dies die zusätzliche Pflanzung von ca. 27 Bäumen. Der gewählte Stammumfang für Neupflanzungen soll eine sofortige klimatische Wirkung sicherstellen. Sofern die vorhandenen Bäume nicht den festgesetzten Kriterien entsprechen, sind zusätzliche Laubbäume anzupflanzen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 16: Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzflächen

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB

Die Festsetzung erfolgt aus stadtklimatischen und städtebaulichen Gründen. Mit der Festsetzung sollen Stellplatzflächen begrünt, verschattet und gegliedert werden. Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient der städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Sammelstellplatzanlagen und bewirkt neben der Verschattung eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Die umweltschützenden Anforderungen, die im Rahmen der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten sind, werden wiederum berücksichtigt. Neben der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt des Bodens und das Mikroklima aus. Der gewählte Stammumfang für Neupflanzungen soll eine sofortige klimatische Wirkung der Baumpflanzung sicherstellen. Sofern die vorhandenen Bäume nicht den festgesetzten Kriterien entsprechen, sind zusätzliche Laubbäume anzupflanzen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 17: Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Fassadenbegrünung spielt gemäß dem StEP Klima KONKRET auch vor dem Hintergrund des Klimawandels mit häufiger auftretenden Extremtemperaturen eine wichtige Rolle in Bezug auf das Mikroklima. Der Bewuchs soll die Fassade klimawirksam verschatten, er speichert Wasser und bietet u.a. Habitate und Brutmöglichkeiten für Insekten und Vögel. Die Verpflichtung be-

schränkt sich auf die Außenwandflächen von Nebenanlagen, da die Begrünung von Außenwandflächen aller Gebäude eines Gewerbegebietes dem Planungsziel, eine möglichst vielfältige Nutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten, einschränkt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 18: Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 % (ca. 3,50°) sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Der Empfehlung der Berliner Wasserbetriebe durch Stellungnahme vom 10.08.2009 folgend soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Entlastung des Mischwasserkanals in der Quitzowstraße teilweise auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Eine Versickerung ist aufgrund vorhandener Bodenbelastungen (siehe II. 2.1 Schutzgut Boden, Altlasten) vor Ort nicht möglich.

Begrünte Dächer sind auch gemäß dem StEP Klima KONKRET durch die langsame Abgabe des gespeicherten Wassers durch Verdunstung dazu geeignet, das Mikroklima in der näheren Umgebung positiv zu beeinflussen. Sie können überdies als Habitate für Insekten dienen.

Für eine ausreichende Niederschlagswasserrückhaltung ist eine extensive Begrünung mit einer mittleren Substratstärke vorzusehen. Diese muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen.

### **3.7 sonstige Festsetzungen**

#### Textliche Festsetzung Nr. 19: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Fläche A

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht für den zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flächen unter der Putlitzbrücke (Fläche A) sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten, um notwendige Reparatur- und Wartungsarbeiten ausführen zu können. Auf dem Grundstück Quitzowstraße 69 verlaufen parallel zur Putlitzbrücke Fernmeldekabel und Entwässerungsleitungen, für die Leitungsrechte mit einer Breite von insgesamt 8 m vorzusehen sind.

Die Leitungsrechte und das Recht für den Träger der Straßenbaulast unter der Brücke überlappen sich um etwa 1 m. Unter der Putlitzbrücke wird ein Korridor mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 43,5 m Breite festgesetzt. Dieser überschreitet die Breite der Brücke auf der östlichen Seite um 5 m (gemessen von der äußeren östlichen Brückenkante) und auf der westlichen Seite um 12 m (gemessen von der äußeren westlichen Brückenkante).

Das Pflanzen von Bäumen und das Errichten von Baulichkeiten im Bereich der Leitungstrassen sind nicht zulässig. Die Nutzung des Trassenbereichs ist mit dem zuständigen Unternehmensträger abzustimmen.

Die Festsetzung erfolgt auch als zeichnerische Festsetzung gem. § 2 Abs. 1 PlanZV.

#### Textliche Festsetzung Nr. 20: Leitungsrechte für die Fläche B

Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf der Fläche wird für die Fernwärmetrasse und die Stromleitungen ein Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 12 m eingetragen. Die Leitungen verlaufen diagonal über das Grundstück Quitzowstraße 59.

Der Tunnel darf nur überbaut werden, sofern er keine zusätzlichen Lasten aus dieser Überbauung erhält. Der Tunnelzug Quitzowstraße muss erhalten bleiben. Das Pflanzen von Bäumen und das Errichten von Baulichkeiten im Bereich der Leitungstrassen sind nicht zulässig. Die Nutzung des Trassenbereichs ist mit dem zuständigen Unternehmensträger abzustimmen.

Die Festsetzung erfolgt auch als zeichnerische Festsetzung gem. § 2 Abs. 1 PlanZV.

#### Textliche Festsetzung Nr. 21: Gehrecht für die Fläche C

Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf der Fläche C liegt der fußläufige Übergang von der Quitzowstraße auf die Putlitzbrücke. Der Allgemeinheit sind Gehrechte im Bereich des Brückenaufganges (Treppenanlage) und auf dem Fußweg zum Aufgang über das Grundstück Quitzowstraße 69 einzuräumen.

Die Fläche liegt innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten Fläche A (siehe TF 19).

Die Festsetzung erfolgt auch als zeichnerische Festsetzung gem. § 2 Abs. 1 PlanZV, Nebenzeichnung 1.

#### Textliche Festsetzung Nr. 22: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Fläche D

Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast und der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flächen auf der Putlitzbrücke (Fläche D) sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast und für die Allgemeinheit zu belasten.

Das Pflanzen von Bäumen und das Errichten von Baulichkeiten im Bereich der Leitungstrassen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auch als zeichnerische Festsetzung gem. § 2 Abs. 1 PlanZV, Nebenzeichnung 2.

#### Textliche Festsetzung Nr. 23: erweiterter Bestandsschutz für das Grundstück Quitzowstraße 69

Im Gewerbegebiet ist auf dem Grundstück Quitzowstraße 69 (Flurstück 299) die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung des vorhandenen Gewerbebetriebs (Umzugsunternehmen Tolmien) oberhalb einer Höhe von 48 m über NHN nur zulässig, wenn die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung dem Erhalt bestehender baulicher Anlagen dient.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO

Für das bestehende Gebäude wurde in der Erwartung des zeitnah zur Rechtskraft zu bringenden Bebauungsplans mit einer die umgebende gewerbliche Bebauung deutlich überschreitenden Höhe von ca. 20 m zugelassen. Dies geschah gem. § 34 BauGB und mit dem Ziel, gemäß der damaligen Planungsüberlegungen beiderseits der Putlitzbrücke eine Torsituation zu schaffen. Dies wurde zugunsten einer gerechten Ausnutzung der Gewerbegrundstücke mittlerweile aufgegeben. Um das auf dem betreffenden Grundstück bereits errichtete Gebäude jedoch weiter nutzen und ertüchtigen zu können, wird der betreibenden Firma ein Bestandsschutz

zugestanden. Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen entspricht der vorhandenen gewerblichen Bebauung innerhalb des Gewerbestreifens südlich der Siemens- und der Quitzowstraße. Sie führt zu einer Betonung der mehrheitlich gründerzeitlichen und repräsentativen Wohnbebauung hinter niedrigen Gewerbebauten.

### **3.9 Nachrichtliche Übernahme**

Unter der Ellen-Epstein-Straße befindet sich im Abschnitt zwischen der Einmündung der Erna-Samuel-Straße im Norden und ihrer Einmündung in die Quitzowstraße im Süden die planfestgestellte U-Bahn-Anlage der Linie U9.

### **3.9 Hinweis**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes, sie wird jedoch für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes empfohlen. Sie ist auf die Standortbestimmungen und Gestaltanforderungen abgestimmt.

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

Die Gewerbegebiete östlich der Putlitzbrücke zwischen der Ellen-Epstein-Straße im Norden und der Quitzowstraße im Süden bilden den nördlichen Abschluss der dicht bebauten Gründerzeitlichen Wohnviertel von Moabit. Sie finden westlich der Putlitzbrücke, auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit zwischen der Erna-Samuel-Straße im Norden und der Siemensstraße im Süden, eine fast spiegelbildliche Entsprechung. Das Gewerbegebiet ist hier jedoch in großen Teilen bereits überformt. Die ehemals kleinteilige Bebauung mit einer vielfältigen Gewerbestruktur ist im Westen des Gebiets einem Großhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen gewichen. Während das weiter östlich noch ansässige Kleingewerbe eine eher lokale Ausrichtung hat und so eng mit den benachbarten Wohnvierteln verwoben ist, fügt sich die Großhandelseinrichtung aufgrund der Abmessungen des Gebäudes und seiner funktionalen Ausrichtung auf Großkunden nur ungenügend in die vorhandenen Strukturen ein.

Gemäß des bestehenden Planungsrechts wäre eine ähnliche Entwicklung auch nördlich der Quitzowstraße möglich. Ganz im Osten des Gebiets sind bereits zwei großflächige Märkte ansässig. Durch den starken Entwicklungsdruck und die begrenzte Verfügbarkeit innerstädtischer Gewerbeflächen soll die Ansiedelung großflächiger Nutzungen verhindert werden. Der in Teilen noch vorhandene, kleinteilige Maßstab der gewerblichen Nutzungen kann durch die Ansiedelung großflächiger Betriebe verloren gehen. Folgen dieser Maßstabsveränderung wäre zunächst der Verlust der kleinteilig parzellierten Flächen, die für die Ansiedelung handwerklich ausgerichteter Gewerbebetriebe wichtig sind. Weitere Folgen können die funktionale Entkopplung von den gemischt genutzten Quartieren Moabits und die städtebauliche Isolation der neu errichteten Nutzungen sein. Bei der Errichtung großflächiger Betriebe ist zudem von einer überbezirklichen Strahlkraft auszugehen, sodass die Nähe zum Berliner Großmarkt und zur Autobahn A 100 auch eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nahelegen. Die Gewerbegebiete nördlich der Siemens- und der Quitzowstraße weisen eine ungleichmäßige Struktur auf. Dies betrifft sowohl die Bebauung der unterschiedlich parzellierten Grundstücke, als auch die vorhandenen Nutzungen.

## 4.1 Einzelhandelseinschränkung

Die Einschränkung der Einzel- und Großhandelsnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets entspricht dem erzielten Grundkonsens zwischen den Beteiligten im Rahmen des „Integrierten Standortmanagements“. Den Grundstückseigentümern wurde nach Entwidmung der Bahnflächen zwischen den Jahren 2001 und 2006 zugestanden, die an den östlichen Rändern des Gebietes gelegenen Flächen auch hinsichtlich eines ertragreicheren Nutzungsmixes und unter Einschluss einer Verlagerung der dort ansässigen Gewerbebetriebe höherwertig zu entwickeln. Hier wurden insgesamt drei großflächige Handelsbetriebe errichtet. Im Gegenzug sind im mittleren Bereich die Flächen für ansässige Betriebe im Bestand zu sichern. Weitere Einzelhandelsstandorte sollen nicht zugelassen werden, um die Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe zu verhindern. Zugleich sind die Wohnquartiere der näheren Umgebung durch vorhandene Einzelhandelsstandorte und die Nähe zum Stadtteilzentrum Turmstraße ausreichend mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt.

Die Möglichkeit zur Ansiedelung von zentrenschädigendem Einzelhandel wird ausgeschlossen. Nicht-großflächiger Einzelhandel wird auf den Verkauf von Waren, die durch ansässige Produktions- und Handwerksbetriebe erzeugt werden bzw. mit diesen im Zusammenhang stehen („Fabrikverkauf“), eingeschränkt.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs wurden in den vergangenen Jahren zwei weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung an der Quitzowstraße und am Friedrich-Krause-Ufer eröffnet. Darüber hinaus gibt es im näheren Umfeld zwei weitere Nahversorgungsstandorte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese liegen an der Stendaler Straße Ecke Rathenower Straße und Salzwedeler Straße Ecke Stephanstraße. Großflächige Einzelhandelsstandorte sind an der Stephanstraße Ecke Birkenstraße im sog. Moa-Bogen und auf dem früheren Schultheiß-Gelände an der Stromstraße zwischen Turm- und Perleberger Straße („Schultheiß-Quartier“) vorhanden.

Mit der Einschränkung des Einzelhandels wird auf Ansätze zur Konzentration von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere des Autohandels, reagiert, die in der Häufung ebenfalls dazu geeignet sind, den Gebietscharakter zu verändern. Die Bebauungsstruktur hat gegenwärtig insgesamt noch überwiegend den Charakter von kleinteiligem, handwerklich geprägtem Gewerbe. Tatsächlich genutzt werden die baulichen Anlagen jedoch bereits durch einen steigenden Anteil an Handelsbetrieben, Kfz-Gewerbe sowie mit diesen im Zusammenhang stehenden Service- und Dienstleistungsbetrieben. Diese Umwandlung ist grundsätzlich mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar und im Hinblick auf die Sicherung von Ansiedlungsmöglichkeiten, gerade auch für Betriebe mit geringerer Kapitalausstattung, nachvollziehbar. Allerdings besteht auch hier die Gefahr einer schleichenden Nutzungsänderung von verarbeitendem und produzierendem Gewerbe hin zu Kfz-Handel und den dazugehörigen Dienstleistungen.

Die planungsrechtliche Sicherung und die Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Strukturen sind für eine funktionierende Nutzungsmischung im nördlichen Moabit und für ein konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten notwendig. Der Erhalt der gewerblichen Nutzungen in der heutigen Form sichert Arbeitsplätze, verhindert die Entmischung der angrenzenden Quartiere und trägt dem Konzept einer Stadt der kurzen Wege Rechnung. Zudem führt der Erhalt der Gewerbegebiete auch zum Erhalt einer Bündelung emittierender Nutzungen entlang vorhandener Verkehrsstrassen und verhindert so die Streuung von Verkehrsbelastungen und Schallemissionen durch gewerbliche Nutzungen. Dem gegenüber stehen mögliche Beschränkungen der Grundstückseigentümer bzw. -nutzer durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Einschränkungen sind vor allem im Hinblick auf die möglichen Nutzungsarten vorgesehen. So werden verschiedene, im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten vollständig und der Einzelhandel teilweise ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient der Freihaltung von Flächen des innerstädtischen Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe, soll die vorhandene, kleinteilige Gewerbestruktur erhalten und sich vor allem auf Neuansiedelungen auswirken. Ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz.

## 4.2 Randbebauung entlang der Quitzowstraße

Durch die an die Gewerbegebiete angrenzenden Verkehrsstraßen der Straßen und Bahnanlagen liegen Vorbelastungen durch Schallemissionen vor. Durch das festzusetzende Gewerbegebiet wird zusätzlicher Schalleintrag auf benachbarte, schutzwürdige Nutzungen ermöglicht. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Zunächst war es vorgesehen, eine Abschwächung des Lärmeintrags durch eine geschlossene Bebauung entlang der Quitzowstraße zu erreichen. Diese sollte zudem den Straßenraum der Quitzowstraße fassen, um den südlich angrenzenden Quartier einen baulichen Abschluss im Norden zu geben. Dies sollte zunächst durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise im südlichen Teil des Gewerbegebietes erreicht werden. Für den nördlichen Teilbereich wäre zum Erhalt der Gestaltungsfreiheit keine Bauweise festgesetzt worden.

Jedoch ist auch durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO, bei deren Anwendung die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, eine durchgehend geschlossene Bebauung entlang der Quitzowstraße nicht gewährleistet. Für Bauwillige bestünde der Zwang, alle zu errichtenden Gebäude ‚bündig‘ zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen zu bauen, sodass Gebäude ggf. größer geplant werden müssten, als es zur Deckung des Bedarfs notwendig wäre. Dieser Zwang und die damit einhergehende Beschränkung der Gestaltungsfreiheit könnten umgangen werden, indem die Gebäude nur auf dem Teil des Gewerbegebietes errichtet würden, für das keine Bauweise festgesetzt wurde. Die Festsetzung einer Bauweise ist für Nebenanlagen und für bauliche Anlagen wie z.B. Lager- und Abstellplätzen, von denen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, jedoch nicht bindend. Wenn diese Anlagen innerhalb des Grundstücksteils mit festgesetzter geschlossener Bauweise platziert würden, wäre im Ergebnis eine noch stärkere bauliche Fragmentierung denkbar, als sie heute im Bestand vorhanden ist. Hinzu kommt, dass weder die offene, noch die geschlossene Bauweise aufgrund ihres Bezugs auf das gesamte Baugrundstück und auf die Straßenbegrenzungslinie nur für Grundstücksteile festgesetzt werden können.

Denkbar ist auch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Quitzowstraße, die zu einem Anbauen an die südliche Grundstücksgrenze zwingt. Diese Möglichkeit greift jedoch wiederum stark in den Gestaltungsspielraum der anzusiedelnden Betriebe ein und macht die Grundstücke für eine Neuansiedelung unattraktiv. Der Anbauzwang wird zudem regelmäßig zu besonderen Härten und somit zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes führen, da ein sinnvoller Betrieb angesichts der vorhandenen Grundstückszuschnitte vielfach kaum möglich wäre. Eine sinnvolle städtebauliche Ordnung würde durch diese Festsetzung nicht erreicht, da jeweils nur ein Anbau an bestehende, an der Quitzowstraße liegende Gebäude möglich wäre.

Wird eine Bauweise nicht festgesetzt, so sind die gemäß der BauO Bln vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten. Die dann bestehenden Möglichkeiten zur Bebauung gleichen denen der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge ist jedoch nicht mehr auf 50 m beschränkt. Durch die zwingend einzuhaltenden Abstandsflächen würde wiederum der Gestaltungsspielraum der anzusiedelnden Gewerbebetriebe eingeschränkt.

Das vom Bezirksamt Mitte, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt im Jahr 2009 erstellte Lärmgutachten hat gezeigt, dass die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung aus Lärmschutzgründen nicht notwendig ist.

Da eine geschlossene Bebauung entlang der Quitzowstraße aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

## 4.3 Höhe Baulicher Anlagen

Die Höhe der Gewerbebauten soll die Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung deutlich unterschreiten, um die Beeinträchtigungen für die Bewohner zu reduzieren. Die Quitzowstraße stellt die klare Grenze zwischen gründerzeitlicher, geschlossener Blockrandbebauung und

überwiegend, kleinteiliger gewerblicher Bebauung dar. Die durchgängig fünfgeschossige Bebauung bildet gegenwärtig die Stadtkante und daran soll auch in Zukunft festgehalten werden. Entgegen dem Bebauungsplanentwurf mit Stand September 2009 soll die Bebauung beiderseits der Putlitzbrücke nicht punktuell erhöht werden. Die Planungen sahen innerhalb des Gewerbestreifens beiderseits der Putlitzbrücke Solitärbauten zur Betonung der Zugangssituation nach Moabit vor. Mit einer Höhe von bis zu 57 m über NHN (22 m über dem Niveau der Quitzowstraße) hätten diese den Gewerbestreifen überragt und über ihre Höhe an die vorhandene gründerzeitliche Bebauung angeschlossen. Diese Annahme verkennt allerdings, dass die dicht bebauten gründerzeitlichen Stadtviertel Moabits erst südlich der Siemens- und der Quitzowstraße beginnen. Innerhalb des Gewerbestreifens südlich der Bahn ist eine Ausdifferenzierung über die Höhe baulicher Anlagen jedoch gestalterisch wie funktional nicht wünschenswert. Zudem ist sie städtebaulich nicht begründbar und führt über die unterschiedliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu einer Ungleichbehandlung der ansässigen Gewerbetreibenden. Der repräsentative Charakter zeitgenössischer Gewerbebauten ist bei Anschauung vergleichbarer Gewerbebestandorte sehr begrenzt und weder gestalterisch, noch funktional dazu geeignet, positiv-adressbildend in die gemischt genutzten, innerstädtischen Quartiere von Moabit einzuleiten. Ein den 2011 geplanten Festsetzungen nicht widersprechendes Vorhaben wurde bereits westlich der Putlitzbrücke realisiert. Es wird durch die aktuellen Planungen nicht berücksichtigt, genießt jedoch Bestandsschutz.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch eine Maximalhöhe von 48 m über NHN trägt auch den Ergebnissen des Eingriffsgutachtens von Schirmer & Partner vom Mai 2001 Rechnung<sup>10</sup>. Als Maßnahme zur Verbesserung des Luftaustausches zwischen dem Gewerbestreifen, den Bahnflächen und den südlich angrenzenden, gemischten Quartieren wird eine Begrenzung der Höhenentwicklung innerhalb der Gewerbebebauung vorgeschlagen. Eine Mindesthöhe wird nicht festgesetzt. Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen entspricht der vorhandenen gewerblichen Bebauung innerhalb des Gewerbestreifens südlich der Siemens- und der Quitzowstraße. Sie führt zu einer Betonung der mehrheitlich gründerzeitlichen und repräsentativen Wohnbebauung hinter niedrigen Gewerbebauten.

Für das Flurstück 299 (Quitzowstraße 69) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 ein erweiterter Bestandsschutz gem. der Musterfestsetzung 1.26 ermöglicht. Das Grundstück ist bebaut und wird durch das dort ansässige Umzugsunternehmen Tolmien genutzt. Das bestehende Gebäude wurde in der Erwartung des zeitnah zur Rechtskraft zu bringenden Bebauungsplans mit einer die umgebende gewerbliche Bebauung deutlich überschreitenden Höhe von ca. 20 m zugelassen. Dies geschah gem. § 34 BauGB und vor dem Hintergrund, durch eine größere Gebäudehöhe beiderseits der Putlitzbrücke eine Torsituation zu schaffen. Dieses Ziel wurde zugunsten einer gerechten Ausnutzung der Gewerbegrundstücke aufgegeben. Um das auf dem betreffenden Grundstück errichtete Gebäude jedoch weiter nutzen und ertüchtigen zu können, wird der betreibenden Firma für das Gebäude ein sog. erweiterter Bestandsschutz zugestanden.

#### **4.4 Festsetzung der abweichenden Bauweise**

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation innerhalb des Geltungsbereiches ist, wie beschrieben, weder die offene noch die geschlossene Bauweise dazu geeignet, eine städtebauliche Ordnung im Sinne einer Steuerung der Anordnung von Baukörpern zu erreichen. Die Besonderheit der städtebaulichen Situation liegt darin, dass die Grundstücke mehrheitlich sowohl von Süden über die Quitzowstraße als auch von Norden über die Ellen-Epstein-Straße erschlossen sind. Dabei war die Anschrift der Gewerbegrundstücke bisher immer die Quitzowstraße, die Betriebe sind zu dieser Straße hin ausgerichtet. Die Haupteinschließung soll jedoch zukünftig über die Ellen-Epstein-Straße erfolgen, was mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausschluss von Zufahrten) durchgesetzt wird. Die Grundstücke

---

<sup>10</sup> siehe „Landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten zu den Bebauungsplänen II-183 bis II-187 Gewerbebestandort Quitzowstraße“, Büro für Freiraumgestaltung, Andrea Schirmer, Mai 2001, S. 8

sind zudem relativ schmal. Die Vielfalt der anzusiedelnden Betriebe und ihre Betriebsabläufe mit den dazugehörigen Baulichkeiten sind nicht abschließend abzuschätzen. Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Ellen-Epstein-Straße doppelt erschlossen. Da die Bauweise immer einen Grundstücksbezug hat und Grundstücke im Regelfall nur zu einer Straßenseite ausgerichtet sind, diese also eine ‚Vorder-‘ und eine ‚Rückseite‘ haben, führt die Festsetzung einer Bauweise hier nicht zu der gewünschten baulichen Ordnung. Zudem ist die Vielfalt an möglichen Nutzungen und der mit ihnen verbundenen Baulichkeiten in einem Gewerbegebiet sehr groß - zu enge Vorgaben würden zu einer verminderten Nutzbarkeit der Grundstücke führen. Auf den Grundstücken zwischen Quitzow- und Ellen-Epstein-Straße wird deshalb die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese zwingt entlang der Quitzowstraße bis in eine Tiefe von 15 m zu einem mindestens einseitigen Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Werden also in diesem Grundstücksteil Gebäude errichtet, schließen diese an nur einer oder an beiden Seiten an den seitlichen Grundstücksgrenzen an. Die Tiefe von 15 m entspricht einem ökonomisch nutzbaren Gebäude, das parallel zur Quitzowstraße angeordnet ist.

In dem Bereich ab 15 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Quitzowstraße bis zur Ellen-Epstein-Straße, wird das Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht, aber nicht erzwungen. Die Bereiche, in denen die abweichende Bauweise festgesetzt wird, sind zeichnerisch dargestellt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m nicht zulässig. Über diese Festsetzung wird die Körnigkeit der Bebauung eingeschränkt, um ein konfliktarmes Einfügen in die vorhandenen baulichen und Nutzungsstrukturen sicherzustellen.

Auch durch Festsetzung der oben beschriebenen abweichenden Bauweise kann eine geschlossene Bebauung entlang der Quitzowstraße nicht sichergestellt werden, da die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nicht zwingend auch bauliche Anlagen in Form von Gebäuden benötigen. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gibt jedoch durch das einseitige Anbaugesbot bis in eine Tiefe von 15 m eine städtebauliche Ordnung vor und entbindet in dem der Ellen-Epstein-Straße zugewandten Bereich von den Abstandsflächen der BauO Bln. Die Größe der anzusiedelnden Betriebe und der mit ihnen wahrscheinlich einhergehenden baulichen Anlagen soll ergänzend durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen gesteuert werden.

#### **4.5 Ausschluss von Zufahrten und Anordnung der HAUPTERSCHLIEßUNG**

Durch den Bau der Erna-Samuel- und der Ellen-Epstein-Straße konnten die Gewerbegebiete an eine leistungsfähige, überörtlich wichtige Verkehrsverbindung angeschlossen werden. Zugleich wurde es nun möglich, die Siemens- und die Quitzowstraße verkehrlich zu beruhigen (Tempo 30, Einbau von Schwellen). Die HAUPTERSCHLIEßUNG der Gewerbegrundstücke, einschließlich der Anlieferung sowie des Kunden- und Besucherverkehrs, wird bereits heute über die neu errichteten Straßen abgewickelt. Damit werden die Ziele einer weiteren Beruhigung des Wohnquartiers und die Trennung der gewerblichen und wohnortbezogenen Verkehre verwirklicht. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrtsbeschränkung und der Ausrichtung der Gewerbegrundstücke nach Norden werden Zu- und Abfahrten von der Quitzowstraße per zeichnerischer Festsetzung ausgeschlossen.

Die Verlegung der HAUPTERSCHLIEßUNG nach Norden wird nicht in jedem Fall ohne Anpassungen der Betriebsabläufe und der Organisation der Betriebe umsetzbar sein. Teilweise sind zudem vermutlich auch bauliche Anpassungen notwendig. Die Anpassung der Verkehrsströme hat bereits mit der Fertigstellung der übergeordneten Straßen eingesetzt, da die Siemens- und die Quitzowstraße durch bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu weniger attraktiven Verbindungen geworden sind. Der Großteil des gewerblichen Verkehrs wird, da die Erna-Samuel- und die Ellen-Epstein-Straße als leistungsfähige Verbindungen ausgebaut und

entsprechend an die übergeordneten innerstädtischen Verkehrsströme angebunden ist, über diese Haupteinfahrt geführt.

Eine Zugänglichkeit der Gewerbegrundstücke von Süden her bleibt für den nichtmotorisierten Verkehr weiter möglich. Zusätzlich wird durch die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzulassen, die Zugänglichkeit garantiert. Eine Entkoppelung des Gewerbegürtels von den benachbarten Quartieren findet nicht statt.

#### **4.6 Regelungen zum Schallschutz**

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, die dazu geeignet sind, das Wohnen nicht erheblich belästigend durch Schall- und andere Emissionen zu beeinträchtigen. Somit sind Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und dem südlich des Geltungsbereichs liegenden Quartieren nicht auszuschließen. Im Laufe des Verfahrens hat es Überlegungen gegeben, den Schalleintrag durch Festsetzung zu mindern und auch baulich durch eine geschlossene Gebäudefront entlang der Quitzowstraße abzuschwächen. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen – des Wohnens einerseits und des handwerklich ausgerichteten Gewerbes andererseits – prägt den Stadtteil bis heute und macht eine seiner Besonderheiten aus. Die kleinteilige gewerbliche Nutzung ist aufgrund ihrer Vielfalt und aufgrund der Verflechtungen mit dem Stadtteil erhaltenswert.

Mit den im Bebauungsplan möglichen Festsetzungen ist es im vorliegenden Fall eines doppelseitig erschlossenen Gewerbegebietes nicht möglich, den Schall durch eine ‚geschlossene Bebauung‘ von den Wohnnutzungen fernzuhalten. Die geschlossene Bebauung durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist durch die zweiseitige Erschließung und den unterschiedlichen Zuschnitt der Gewerbegrundstücke nicht umsetzbar. Hinzu kommt eine nicht abschätzbare Vielfalt an zulässigen Nutzungen, die ihrerseits sehr verschiedene Ansprüche an die Organisation der Arbeitsabläufe und notwendige Baulichkeiten stellen. Für die erfolgreiche Ansiedelung kleinteiliger, produzierender Gewerbebetriebe ist außerdem eine möglichst geringe Regulierung durch planungsrechtliche Festsetzungen sinnvoll, da diese häufig keine standardisierten Betriebsstätten haben.

Gleichwohl hat die ansässige Bevölkerung ein Anrecht auf eine möglichst ungestörte Wohnruhe. Der Schutz der Anwohnenden ist bei der planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

Durch die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wurde die Einwirkung des Gewerbelärms auf die Wohnnutzungen untersucht. Gemäß den Berechnungen des Umwelt- und Naturschutzamtes (LUV Planen und Genehmigen) aus dem Jahr 2009 liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte für den Schalleintrag vor. Die Berechnung der zu erwartenden Immissionen wurde auf Basis der in der DIN 18005-1 vorgegebenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch vorhandene Anlagen durchgeführt. Die auftretenden Beurteilungspegel im benachbarten Mischgebiet sind nach der TA-Lärm zu beurteilen. Ausgehend von der Gebietseinstufung ergeben sich Orientierungswerte für die Geräuscheinwirkungen außerhalb von Gebäuden von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 gelten die Orientierungswerte für die Summe der Geräusche der vorhandenen gewerblichen Anlagen. Während der Tages- und Nachtzeit treten in dem Plangebiet keine relevanten Vorbelastungen auf. Die Berechnungen haben ergeben, dass eine Unterteilung des Plangebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich ist, da vor den der Lärmquelle zugewandten Außenwänden der nächstgelegenen Wohnbebauung die zulässigen Immissionsschutzrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können. Weitergehende Maßnahmen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die eigentliche Bedeutung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen liegt in der Einzelgenehmigung der Anlagen im Rahmen der Bauanträge. Der vorbeugende Lärmschutz als Bestandteil der Bauleitplanung, der Gegenstand der Untersuchung war, ersetzt

nicht die Genehmigungsverfahren für genehmigungsbedürftige bzw. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Grundlage der TA-Lärm.

#### **4.7 Vorhandene Bodenbelastungen durch Altlasten**

Die auch heute gewerblich genutzten Flächen haben als Gewerbestandorte eine lange Vorgeschichte. Durch die über 100 Jahre dauernde gewerbliche Nutzung konnte schon vor Planungsbeginn von einer erheblichen Bodenbelastung ausgegangen werden. Im Jahr 1994<sup>11</sup> erfolgten im gesamten Bereich nördlich der Quitzowstraße entsprechende Untersuchungen. Diese konnten die Belastung aller im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nachweisen.

Die Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG wird durch die geplanten Ausweisungen nicht behindert. Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 52 BauO Bln). Diese Regelung schließt auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein. Auch die in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Treten im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrundsondierungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen in den Untergrund konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf, so sind auch der Bauherr und der Bauleiter zur Meldung verpflichtet. Diese Regelung wurde in das Berliner Bodenschutzgesetz übernommen.

Durch diese genannten Regelungen ist ausreichend sichergestellt, dass die Belange des Bodenschutzes im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind gewährleistet. Eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

#### **4.8 Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen**

Ziel der Planung ist es, das Gewerbegebiet mit seinen noch kleinteiligen und handwerklich geprägten Nutzungen zu erhalten und zu stärken. Die Erweiterung der Wohnstandorte ist aufgrund des geringen Bestands an als innerstädtische Gewerbestandorte geeigneten Flächen nicht vorgesehen. Insofern erhöht sich der Bedarf an Grün- und Freiflächen durch die Umsetzung der Planung nicht. Gleichwohl besteht in den südlich angrenzenden Wohnquartieren gemäß den Darstellungen des Landschaftsprogramms eine deutliche Unterversorgung mit öffentlichem Freiraum<sup>12</sup>. Kleinere öffentliche Grünflächen sind innerhalb der südlich angrenzenden Quartiere vorhanden. So gibt es entlang der Quitzowstraße mehrere Spielplätze für Kinder und einen zentralen Quartiersplatz an der Stephanstraße. Teilweise stehen auch in den Höfen der Gründerzeitlichen Wohnbebauung begrünte Höfe als private Freiflächen zur Verfügung. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan II-189 soll zudem in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet eine vielfältig nutzbare Freifläche um das Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZKU) für verschiedene Altersgruppen planungsrechtlich gesichert werden. Südlich an die dicht bebauten Quartiere um die Birken- und die Stephanstraße grenzt mit dem Fritz-Schloss-Park eine Freifläche mit überörtlicher Bedeutung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten an.

---

<sup>11</sup> Erhebung von Dr. Richter „Systematische Erfassung kontaminationsverdächtiger Bodenflächen im Bahn-Gewerbegebiet des nördlichen Moabit (Blöcke 9 und 902) als Grundlage für die stadtplanerische Strukturuntersuchung und Formulierung von Neuordnungskonzepten“, 31.05.1994

<sup>12</sup> Umweltatlas 2011 - Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen

Vor dem Hintergrund des wegen des verstärkten Wohnungsbaus weiter schrumpfenden Angebots an innerstädtischen Gewerbeflächen und dem Schwund wohnortnaher Arbeitsstätten wird mit der Planung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung Vorrang vor einer weiteren Freiflächenentwicklung gegeben. Es ist nicht vorgesehen, in den Gewerbegebieten nördlich der Siemens- und der Quitzowstraße weitere Grünflächen anzulegen.

## **IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert und den vorhandenen Nutzerinnen und Nutzern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern Planungssicherheit gegeben. Vorhandene, genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz. Entgegen der bisherigen Zulässigkeit im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan u.a. Teile des Einzelhandels, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet wird ein Beitrag zum Erhalt von Arbeitsplätzen in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet.

### **2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

#### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

#### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

### **3. Weitere Auswirkungen**

Grundsätzlich kann der vorliegende Bebauungsplan alle übergeordneten Pläne und Programme, die für sein Plangebiet relevante Darstellungen, Aussagen oder Ziele beinhalten, beeinflussen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Konkrete Auswirkungen der Planung können zum gegenwärtigen Stand des Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschätzt werden.

## V. VERFAHREN

Übersicht über den Verfahrensablauf einschließlich der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### 1. Entscheidung für die Planungsvariante

Mit Beschluss-Nr. 812 vom 28. September 1995 wurde von der BVV Tiergarten die Variante 2 des Gutachtens „Entwicklungsplanung Westhafenkanal“ von Albert Speer & Partner, IVU und UrbanPlan als Vorzugsvariante für die städtebauliche Entwicklung ausgewählt.

### 2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Aufstellungsbeschluss

(§ 3a AGBauGB der Fassung vom 11. Dezember 1987)

Mit Schreiben vom 12. Februar 1998 wurde der Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Planungsabsicht mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 10. März 1998 teilte die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit, dass gegen die Absicht, die Bebauungspläne II-183 bis II-189 aufzustellen, aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Es wurde der Hinweis gegeben, einen eigenständigen Bebauungsplan für die Trasse der verlegten Siemens-/ Quitzowstraße aufzustellen. Sonst könnte es passieren, dass einzelne Bebauungspläne nur rechtsverbindlich werden, wenn die Nachbarbebauungspläne festgesetzt werden.

Das Bezirksamt Tiergarten hat in seiner Sitzung am 31. März 1998 beschlossen, die Bebauungspläne II-183 bis II-189 aufzustellen und den Beschluss im Amtsblatt von Berlin am 15. Mai 1998 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Juni 1998

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 08. Juni 1998 bis einschließlich 08. Juli 1998 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Tiergarten, Alt-Moabit 82 b, 10555 Berlin, durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde zuvor durch Aushang im Stadtplanungsamt, Anzeige in der Tagespresse und Pressemitteilungen bekannt gemacht.

Insgesamt erschienen in der Auslegungszeit ca. 20 Personen, von denen sich 16 Personen in die Anwesenheitsliste eintrugen. Sieben Bürger legten ihre Anregungen schriftlich nieder.

Die Bürgervereinigung Moabiter Ratschlag / Betroffenenrat Stephankiez informierten sich im Stadtplanungsamt über die Planung und gaben ihre Anregungen zu Protokoll. Die Bürgerinitiative Westtangente sandte ihre Anregungen schriftlich zu.

Zur umfassenden Information der Bürger wurde am 23. Juni 1998 eine öffentliche Erörterungsveranstaltung mit einer begleitenden Ausstellung durchgeführt. Bei dieser Veranstaltung waren ca. 60-70 Personen zugegen.

Zu den Bebauungsplänen wurden von mehreren Bahntöchtern bzw. einem beauftragten Planungsbüro und der Magnetschwebbahn-Planungsgesellschaft schriftliche und mündliche Äußerungen abgegeben.

### 4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Juni 1998

- Zurückstellung der Bebauungspläne II-188 und II-189

Die Bebauungspläne II-188 und II-189 können erst weitergeführt werden, wenn ein abgestimmtes - gesamtstädtisches Güterverkehrskonzept vorliegt, mit dem sichergestellt ist, dass keine negativen Auswirkungen im städtischen Umfeld des GVS Moabit entstehen.

- Abgrenzung zu den bahnotwendigen Flächen

Im Verfahrensschritt - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) - werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne auf Grundlage der aktuellen Planungen zur Planfeststellung mit der Bahn bestimmt.

- Straßenverkehrsflächen

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsgeschwindigkeiten der Bebauungspläne muss in Höhe Wilhelmshavener Straße eine zwischenzeitliche Anbindung der geplanten Straße (Ellen-Epstein-Straße) an die Quitzowstraße berücksichtigt werden.

Da in Bebauungsplänen keine verkehrsregelnden Maßnahmen festgesetzt werden können, muss in begleitenden Verkehrsgutachten/-planungen die künftige Funktion der Siemens-/ Quitzowstraße eindeutig definiert und mit der Senatsverkehrsverwaltung abgestimmt werden.

- Gewerbliche Nutzung

Um den Gewerbestandort während des Umgestaltungsprozesses zu sichern, muss eine bestandsorientierte Umgestaltung der Gewerbeflächen erfolgen. Die künftige Baustruktur soll aus der vorhandenen Baustruktur entwickelbar sein, um ein „Hinüberwachsen in die neue Struktur“ zu ermöglichen.

#### 5. Planänderungen aufgrund des weiteren Planungsfortschritts

- Änderung der Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Fachliche Grundlage der veränderten Lage der Straße und der Knotenpunktumgestaltung ist eine Vorplanung zum Knotenpunkt Perleberger Straße / Quitzowstraße vom 29. Februar 2000 des Büros FGS und eine Variantenuntersuchung zur Ellen-Epstein-Straße vom März 2001 des Büros FGS.

- Begrenzung des Einzelhandels für die Branche Lebensmittel

Grundlage ist ein zwischen der Senatswirtschaftsverwaltung und dem BA Mitte abgestimmtes Konzept zur bestandsorientierten Gewerbeentwicklung.

- Titeländerung der Bebauungsplanentwürfe

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde für die EIM-Fläche ein eigenständiges Grundstück ‚Quitzowstraße 1-75‘ gebildet. Damit ändert sich der Titel der Bebauungsplanentwürfe ohne Änderung ihrer Geltungsbereiche.

#### 6. Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Mai 2001

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Mai 2001 nach den damals geltenden Regelungen des Baugesetzbuches an der Planung beteiligt. Insgesamt wurden 42 Träger um Stellungnahme bis zum 22. Juni 2001 gebeten. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhielt die Unterlagen mit Schreiben vom 28. Mai 2001. Zusätzlich wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die Durchführung der Trägerbeteiligung informiert. Die Berliner Landesentwicklungsgesellschaft -BLEG-, S.T.E.R.N., Hr. Dr. Spielmann (Gutachter zum Gedenkort) und die IG Block 9 erhielten die Unterlagen zur Information.

Insgesamt gingen 35 Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ein.

Eine Auswertung der Trägerbeteiligung erfolgte im Jahr 2001 nicht, da der Planungsprozess u. a. auf Grund ungeklärter Finanzierungsfragen zum Neubau der Ellen-Epstein-Straße zunächst nicht fortgesetzt werden konnte. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bezirksamt Mitte, dem Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG, der VIVICO, der Objektgesellschaft (NILEG) und der DB AG am 31. Januar 2005, wurde der Planungsprozess wiederaufgenommen. Ferner wurde entschieden, für die Ellen-Epstein-Straße ein Planfeststellungsverfahren nach dem Berliner Straßengesetz durchzuführen. Das Planfeststellungsverfahren ist mittlerweile abgeschlossen, die Straße wurde im Mai 2009 dem Verkehr übergeben.

Mit dem städtebaulichen Vertrag und dem erfolgreich abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren für die Ellen-Epstein-Straße, haben sich die Bedenken und Hinweise, die 2001 im Rahmen der Trägerbeteiligung von SenFin 1 F 25, SenWiTech IV B2/21, SenStadt HT I E, den Berliner Wasserbetrieben, dem Eisenbahnbundesamt, dem BA-Mitte Immo 1 100, dem BA Mitte SE Finanzen, dem BA-Mitte Vermessungsamt, der VIVICO und der DB AG vorgebracht wurden, erledigt. Die Bedenken und Hinweise betrafen die Finanzierung der Planstraße, ungeklärte Grundstücksfragen, die Inanspruchnahme von Bahnanlagen durch die Planstraße, Entschädigungsfragen und technische Hinweise zur Planung der Straße.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Bebauungsplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Eine Auswertung der im Jahr 2001 durchgeführten Trägerbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

#### 7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Juni 2009

Mit Schreiben vom 06.07.2009 wurden insgesamt 28 Behörden und Träger öffentlicher Belange (inkl. Fachämter des Bezirksamtes) um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Davon hatten 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes. Im Begründungstext wurden Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

#### 8. Überarbeitung zur Wiederholung der Beteiligungsschritte zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 sowie zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans, Juli/August 2020

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach dem Aufstellungsbeschluss am 31.03.1998 begonnen. Die Bearbeitung erfolgte durch wechselnde Bearbeitende des Bezirksamtes Mitte von Berlin sowie durch das Planungsbüro Gruppe Planwerk. Durch dieses wurden ein Begründungsvorentwurf und ein Vorentwurf der Planzeichnung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt.

In den Folgejahren fanden auf Grundlage der Entwürfe des Büros Gruppe Planwerk auf Sachbearbeiterebene des Bezirksamtes Mitte von Berlin bis ins Jahr 2009 weitere Bearbeitungen statt. Im Jahr 2009 wurden die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- Wiederaufnahme des Verfahrens 2020

Das Bebauungsplanverfahren wurde im September 2020 wiederaufgenommen. Neben redaktionellen Änderungen wurden die Festsetzungen überarbeitet. Es erfolgte u.a. eine Änderung der zulässigen Maximalhöhe baulicher Anlagen und deren Begrenzung auf 48 m über NHN im gesamten Plangebiet. Zur Sicherung des auf einem Grundstück deutlich höheren Bestands wurde für das betreffende Grundstück ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Weiterhin

erfolgte ein umfassender Ausschluss gewerblicher Nutzungen, die nicht im Einklang mit dem planerischen Ziel der Ansiedelung und der Sicherung kleinteiliger, produzierender Gewerbebetriebe stehen.

Um das Bebauungsplanverfahren fortzuführen, wurden die vorhandenen Unterlagen und die vorgeschlagenen Festsetzungen erneut durch das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte von Berlin geprüft und aktualisiert. Dabei wurden die Erschließungsstraßen im Norden des Plangebietes sowie die sich wandelnde Eigentümer- und Nutzungsstruktur berücksichtigt. Außerdem wurden die gesetzlichen Grundlagen und die Aussagen der übergeordneten Planungsvorgaben aktualisiert. Weiterhin ergab sich die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Festsetzungen. So wird in der aktuellen Planfassung vom November 2020 die abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren soll zeitnah fortgeführt und abgeschlossen werden. Dazu sind bereits erfolgte Verfahrensschritte erneut durchzuführen. Zunächst wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erneut durchgeführt. Dies geschieht unter Beachtung des sog. Planungssicherstellungsgesetzes und der geltenden Hygienevorschriften gem. Rundschreiben Nr. 2/2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.06.2020 (sog. Corona-Maßnahmen).

## **B. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Elfte ZulässigkeitsanpassungsVO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Berlin, den

.....

Laduch

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## C. Anhang

### 1. Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Im GE sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- TF 2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der Baunutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Schank- und Speisewirtschaften) der Baunutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- TF 7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- TF 8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13 (Gebäude und Räume für freie Berufe) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

- TF 9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13a (Ferienwohnungen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

### Höhe baulicher Anlagen

- TF 10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 48 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 und 6 BauNVO)

### Bauweise

- TF 11 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude bis in eine Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Quitzowstraße, mindestens einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude ab einer Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Quitzowstraße und bis an die Straßenbegrenzungslinie der Ellen-Epstein-Straße, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

### Verkehrsflächen

- TF 12 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- TF 13 Vom Ein- und Ausfahrtverbot sind diejenigen Grundstücke ausgenommen, die keine Grenze zur Ellen-Epstein-Straße haben oder ausnahmsweise Grundstücke, auf denen Betriebe ansässig sind, deren Betriebsabläufe eine Ein- und Ausfahrt auf die Ellen-Epstein-Straße unmöglich machen. Dies betrifft die Grundstücke Quitzowstraße 45a (Flurstück 370) und 47 (Flurstück 224).

(§ 31 BauGB)

### Immissionsschutz

- TF 14 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme und Schwefeloxide, Stickoxide und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB)

## Grünfestsetzungen

- TF 15 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro angefangener 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Laubbäume sind die geeigneten, vorhandenen Laubbäume anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
- TF 16 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)
- TF 17 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- TF 18 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 % (ca. 3,50 °) sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

## Sonstige Festsetzungen

- TF 19 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht für den zuständigen Leitungsträger zu belasten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 20 Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 21 Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 22 Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast und der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 23 erweiterter Bestandsschutz für das Grundstück Quitzowstraße 69

Im Gewerbegebiet ist auf dem Grundstück Quitzowstraße 69 (Flurstück 299) die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung des vorhandenen Gewerbebetriebs (Umzugsunternehmen Tolmien) oberhalb einer Höhe von 48 m über NHN nur zulässig, wenn die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung dem Erhalt bestehender baulicher Anlagen dient.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Unter der Ellen-Epstein-Straße befindet sich im Abschnitt zwischen der Einmündung der Erna-Samuel-Straße im Norden und ihrer Einmündung in die Quitzowstraße im Süden die planfestgestellte U-Bahn-Anlage der Linie U9.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes, sie wird jedoch für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes empfohlen. Sie ist auf die Standortbestimmungen und Gestaltanforderungen abgestimmt.

## 2. Pflanzlisten

### Laubbäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista `Sapporo Gold`	Resista-Ulme

### Laubbäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)

### **3. Positivliste**

#### **Positivliste zu Teil II A Ziffer 2.1.1 des gemeinsamen Koordinierungs-rahmens**

Der Primäreffekt ist in der Regel gegeben, wenn in der Betriebsstätte überwiegend eine oder mehrere der in der folgenden Liste aufgeführten Güter (Nummer 1 bis 35) hergestellt/bearbeitet oder Leistungen (Nummer 36 bis 51) erbracht werden:

1. Chemische Produkte (einschließlich von Produkten der Kohlenwerkstoffindustrie)
2. Pharmazeutische Erzeugnisse
3. Kunststoffe und Kunststoffserzeugnisse
4. Gummi und Gummierzeugnisse
5. Grob- und Feinkeramik
6. Kalk, Gips, Zement und deren Erzeugnisse
7. Steine, Steinerzeugnisse und Bauelemente
8. Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasveredelung
9. Schilder und Lichtreklame
10. Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 Buchstabe b) ausgeschlossen
11. NE-Metalle
12. Eisen-, Stahl- und Temperguss, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 Buchstabe b) ausgeschlossen
13. NE-Metallguss und Galvanotechnik
14. Maschinen und technische Geräte
15. Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und -einrichtungen
16. Fahrzeuge aller Art und Zubehör
17. Schiffe, Boote und technische Schiffsausrüstung
18. Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk-Fernseh- und Nachrichtentechnik
19. Feinmechanische, orthopädiemechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte
20. Uhren
21. EBM-Waren
22. Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, Spiel- und Schmuckwaren
23. Holzzeugnisse
24. Formen, Modelle und Werkzeuge
25. Zellstoff, Holzschliff, Papier und Pappe und die entsprechenden Erzeugnisse
26. Druckerzeugnisse
27. Leder und Ledererzeugnisse
28. Schuhe
29. Textilien
30. Bekleidung
31. Polstereierzeugnisse
32. Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie für den überregionalen Versand bestimmt und geeignet sind
33. Futtermittel
34. Recycling
35. Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Beton im Hochbau sowie Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Holz
36. Versandhandel
37. Import-/Exportgroßhandel

38. Datenbe- und -verarbeitung (einschließlich Datenbanken und Herstellung von DV-Programmen)
39. Hauptverwaltungen von Industriebetrieben und von überregional tätigen Dienstleistungsunternehmen
40. Veranstaltung von Kongressen
41. Verlage
42. Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft
43. Technische Unternehmensberatung
44. Markt- und Meinungsforschung
45. Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
46. Werbeleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
47. Ausstellungs- und Messen-Einrichtungen als Unternehmen
48. Logistische Dienstleistungen
49. Tourismusbetriebsstätten, die mindestens 30 Prozent des Umsatzes mit eigenen Beherbergungsgästen erreichen
50. Film-, Fernseh-, Video- und Audioproduktion
51. Informations- und Kommunikationsdienstleistungen

Betriebsstätten des Handwerks, in denen überwiegend die in den Nummern 1 bis 51 aufgeführten Güter hergestellt oder Dienstleistungen erbracht werden, sind grundsätzlich förderfähig.