

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung



**Stellungnahmen aus Beteiligungsschritten
zum Entwurf des Bebauungsplans 1-124**

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

zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Berliner Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz; Stellungnahme vom 22.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.

Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen.

Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.

Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundsatz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal $96 \text{ m}^3/\text{h}$ bzw. $1.600 \text{ l}/\text{min}$. über eine Dauer von 2 Stunden.

Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).

LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Zufahrten für die Feuerwehr:

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden.

Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

Bei einer Planung von modernen Mobilitätskonzepten sind die Belange der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hier ist gegebenenfalls bei der Planung die Berliner Feuerwehr zu beteiligen und anzuhören, so das als Ergebnis die Wahrnehmung der gesetzlich übertragenden Aufgaben der Berliner Feuerwehr gegeben und gewahrt sind.

Geplante Bauvorhaben:

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen.

Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.

Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.

Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.

Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.

Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)
- Einrichtungen zur Löschwasserpumpe, (nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)

Wir möchten Sie über die folgenden **Merkblätter** der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:

- Flächen für die Feuerwehr
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis
- Photovoltaikanlagen
- Objektfunkversorgung
- Brandschutz auf Baustellen

Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.

<https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/>

2. BSR Berliner Stadtreinigung; Stellungnahme vom 29.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen.

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

3. BVG Leitungsverwaltung Infrastruktur-Management Omnibus & Straßenbahn; Stellungnahme vom 23.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Danke für die Übermittlung des B-Planentwurfs 1-124. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der in nur 300m entfernt verkehrenden Metrobuslinie M27 ist das Gebiet durch den ÖPNV bereits gut erschlossen, zumal künftig statt des M27 die von U Turmstraße verlängerte Tram M10 hier verkehr soll.

Dennoch halten auch wir das unter II.3 aufzustellende Verkehrsgutachten für wichtig, um die ggf. entstehenden negativen Auswirkungen des MIV auf das umliegende Straßennetz beurteilen zu können.

4. Berliner Wasserbetriebe; Stellungnahme vom 14.07.2025; Stellungnahme vom 14.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass seitens des Straßen- und Grünflächenamtes Mitte Baumaßnahmen in der Sickingenstraße geplant sind und die BWB in diesem Zusammenhang Bauarbeiten am vorhandenen Anlagennetz ausführen werden. Derzeit gibt es jedoch keinen konkreten Baubeginn seitens des Straßen- und Grünflächenamtes Mitte.

Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung des Standortes ist gesichert. Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Aufgrund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschluss-anträgen) möglich.

Aufgrund der Bebauungshöhe kann vereinzelt das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehenden Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Schmutzwasserableitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mischwasserkanäle vorhanden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Regenwasserableitung

Bei Bauvorhaben im Bereich der Mischwasserkanalisation ist das Regenwasser vor Ort zu bewirtschaften. Regenwassereinleitungen in die Mischwasserkanalisation sind grundsätzlich nicht mehr möglich. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die BWB zugelassen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen weitgehende Einleitbeschränkungen ausgesprochen.

In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll durch die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen.

<https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabensträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahme-erklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau ... wenden.

Anlagen

Bestandspläne

Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB

5. Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3; Stellungnahme vom 10.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis:

Sofern eine Höhe von 108 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.

6. Bundesnetzagentur Ref. 226; Stellungnahme vom 07.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

Auf Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die dort tätigen Betreiber von Richtfunkstrecken und Radaren und/oder betroffene Schutzbereiche der Messeinrichtungen der BNetzA entnehmen. Beziehen Sie diese in Ihre weitere Planung ein, um Störungen zu vermeiden.

Anlage: Funktreiberauskunft

7. Deutsche Telekom Technik GmbH; Stellungnahme vom 04.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

In Bezug auf Ihre Mail vom 03.07.2025 nehme ich nachfolgend Stellung:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom Deutschland GmbH ist Betreiberin eines bundesweiten Telekommunikationsnetzes, über das Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit erbracht werden. Sie hat Eigentum und Funktionsherrschaft über das Telekommunikationsnetz (TK-Netz) in der Bundesrepublik Deutschland im Wege der Ausgliederung gem. § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG von der Deutschen Telekom AG übernommen, deren 100%-ige Tochtergesellschaft sie ist. Die Ausgliederung wurde gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG mit Eintragung ins Handelsregister der Deutschen Telekom AG (HRB 6794, Amtsgericht Bonn) und der Telekom Deutschland GmbH (HRB 5919, Amtsgericht Bonn) wirksam. Mit Urkunde vom 18.03.2010 der Bundesnetzagentur wurde der Telekom Deutschland

GmbH das Recht zur unentgeltlichen Nutzung von Verkehrswegen für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gem. § 69 Abs. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) übertragen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Es handelt sich hierbei um 2 Abzweigkästen (rote Markierungen), deren Zugänglichkeit während der Bauausführung zu jeder Zeit gegeben sein muss. Für eine Überführung der Bauwerke mit Schwerlastverkehr o.ä. sind diese Bauwerke nicht dimensioniert (max. Brkl.12).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die weitere Bearbeitung ihres Anliegens wenden sie sich bitte an folgende E-Mail Adresse:

Anlagen:

Plan

Kabelschutzanweisung

8. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5; Stellungnahme vom 16.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

X Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

X Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Erläuterungen

Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines oder mehrerer zusammenhängender Büro- u. Forschungsgebäude – auf einer derzeit noch als Werks-Parkplatz genutzten Fläche – geschaffen werden. Der Standort beherbergt bereits die Konzernzentrale der Siemens Energy Real Estate GmbH. Im Flächennutzungsplan der Stadt Berlin ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 LEP HR), in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Bin-nendifferenzierung haben. Die beabsichtigten Festsetzungen (Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen) sind hier zulässig.

Des Weiteren ist das Ziel Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP), hier konkret für die im Norden des Plangebietes verlaufende „Sickingenstraße“, zu beachten.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) v. 18.12.2007, (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) v. 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. S. 509)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

- Wir bitten, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form** (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser **Referatspostfach** gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de.
- Plan- bzw. Kartenunterlagen sollen - neben dem pdf-Format - für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in das Planungsinformationssystem (PLIS) zusätzlich im Dateiformat XPlanGML 1 ab Version 5.0 übermittelt werden. In Hinblick auf die elektronische Aktenführung sind Text- oder GIS-Dateien in einem Format ohne Verschlüsselung bei Speicherung zu übermitteln.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

1 = Dateiformat XPlanGML zur Anwendung vorgeschrieben seit Oktober 2017, vgl. Beschluss IT-Planungsrat: <https://www.it-planungsrat.de/beschluss/beschluss-2017-37>; Erläuterungen zum XPlanungs-Format sind im Pflichtenheft unter: <https://lbv.brandenburg.de/datenerfassung-24777.html> einsehbar. Fragen können gerichtet werden an: LBV-XPlanung@LBV.Brandenburg.de

9. Handwerkskammer Berlin; Stellungnahme vom 03.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Gegen den o. g. Bebauungsplan-Vorentwurf bestehen unsererseits keine Bedenken.

10. IHK Berlin Public Affairs Manager Stadtentwicklung / Bereich Wirtschaft & Politik; Stellungnahme vom 28.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Wir bedanken uns sehr für die Einbeziehung in das B-Planverfahren. Wir begrüßen die Pläne der Siemens Energie zur Errichtung einer oder mehrerer Büro- und Forschungsgebäude am Standort und haben darüber hinaus keine Anmerkungen oder Einwände.

11. IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ; Stellungnahme vom 07.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Im abgefragten Bereich betreibt das ITDZ Berlin Kabelkanalanlagen (KKA) bzw. sind die Interessen des ITDZ Berlin betroffen. Die Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ Berlin (Rili-Tkl) sind zu beachten.

Unserer Auskunft sind Planunterlagen zum Bestand vorhandener KKA des ITDZ Berlin beigelegt. Die Planunterlagen enthalten, ohne die Grundlage rechtlicher Voraussetzung oder dem Bestehen einer Geheimhaltungsvereinbarung, nur einen lagenahen schematischen Verlauf der Anlagen.

Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 6 Monaten ab Ausstelldatum.

Bei Abstimmungen / Koordinierungen setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Baubezirk in Verbindung (gem. Anlage Richtlinie). Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.

Anlagen:

2025-009514.pdf

Legende

Richtlinie

12. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, NBB IV (Gasversorgung); Stellungnahme vom 16.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig

sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890 oder einsatzplanung@nbb-netzgesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Anlagen:

Plan

Leitungsschutzanweisung

Legende

13. 50Hertz Transmission GmbH; Stellungnahme vom 09.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgung-sleitungen.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

14. Stromnetz Berlin GmbH; Stellungnahme vom 28.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.

Im öffentlichen Straßenland des betrachteten Gebiets befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Mehrere 110kV-Hochspannungskabel befinden sich in der Sickingenstraße. Sollten für den Verbau Rückanker zum Einsatz kommen, so ist die Lage und der Abstand der Rückanker mit der Stromnetz Berlin GmbH abzustimmen. Nutzen Sie dazu folgendes Postfach leitungsanfrage.hochspannung@stromnetz-berlin.de.

Für eventuell notwendig werdende Kabelumlegungsarbeiten wenden Sie sich bitte an das Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach projekte.bpl@stromnetz-berlin.de. Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer ... und die Adresse des Plangebietes.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1kV, 110kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.

Anlagen

15. Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen I G 16; Stellungnahme vom 21.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

16. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Referat IV A 15; Stellungnahme vom 07.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)
Hinsichtlich des Bebauungsplanes 1-124 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

17. Landesdenkmalamt Berlin, Referent für städtebauliche Denkmalpflege / LDA 2 TÖB 1; Stellungnahme vom 25.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)
<p>Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die betroffenen Denkmale sowie die betroffenen Belange der Bodendenkmalpflege sind in der Begründung korrekt genannt. In Abschnitt A II.1.6 werden auch Naturdenkmale aufgeführt, diese unterliegen jedoch dem Naturschutzrecht und nicht dem Denkmalrecht und werden besser in einem entsprechenden Abschnitt aufgenommen.</p> <p>Nach §10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von wesentlich prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Die Denkmalbehörden haben diesen Belang als Sachverständige in das abgeschlossene Werkstattverfahren eingebracht. Von besonderer Bedeutung war dabei die Ecklösung an der Huttenstraße/Wiebestraße und die Höhenentwicklung an der Wiebestraße, die dem benachbarten Baudenkmal einen angemessenen Wirkungsraum zugestehen muss. Von Bedeutung war ferner die Einfügung in den großräumlichen Denkmalkontext des Moabiter Westens, der von Industriebauten mit einer moderaten Höhenentwicklung sowie einer Palette von gebietstypischen Materialien geprägt wird. Das Ergebnis des Werkstattverfahrens, mit einem Vorplatz an der Huttenstraße/Wiebestraße, einer niedrigeren Traufhöhe zur Wiebestraße hin sowie einer differenzierten Ausbildung mehrerer und höhengestaffelter Baukörper bis 67,5m Traufhöhe kann in seinen Grundzügen mitgetragen werden.</p> <p>Diese Eckpunkte müssen auch Grundlage des Bebauungsplanes werden, finden sich im vorliegenden Entwurf aber nicht wieder. Laut der Festsetzungen des Entwurfes wären Baukörper bis zu 70m OK ohne weitere räumliche Verortung, also auch direkt an der Wiebestraße und an der Ecke Huttenstraße zulässig, was eine wesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Baudenkmals bedeuten würde.</p> <p>Wir bitten eindringlich um Umsetzung der wesentlichen Charakteristika des Siegerentwurfes in Bebauungsplanfestsetzungen und stehen gerne beratend zur Verfügung.</p>

--

18. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B 34; Stellungnahme vom 30.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)
<p>Ihr Schreiben Stadt 1 205 vom 03.07.2025, hier eingegangen am 03.07.2025.</p> <p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p><input type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung gewerblicher Baufläche im FNP entwickelbar.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungs-planungen</p> <p><input type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p><u>StEP Klima 2.0</u> (S. 16f, II.2.3.1) Die Ausführungen zum Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 sind nicht korrekt bzw. nicht vollständig und dementsprechend anzupassen. Bezogen auf das räumliche Leitbild des StEP Klima 2.0 befindet sich das Plangebiet ergänzend im Bereich „Bestand und Neubau blau-grün anpassen – Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadträumen“. Bezogen auf Handlungsansatz 3 ist das Plangebiet nicht wie beschrieben als „Plangebiet mit hohem Anteil an privatem Grün“ ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich bezogen auf Handlungsansatz 3 im Bereich der „Schwerpunkträume für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung“.</p> <p>Weiterhin sind die umliegenden Flächen als Bereiche mit „Beachtung der nächtlichen Kaltluftereinwirkung auf Siedlungsgebiete“ dargestellt.</p> <p><u>StEP Wirtschaft 2040</u> (S. 18f, II.2.3.3)</p>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Entwicklungsgebietes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) 1 „Jungfernheide“ des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2040. Die beabsichtigte Nutzung, Forschung und Labore für ein Unternehmen der Energiewirtschaft, steht im Einklang mit dem Nutzungsspektrum des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich des StEP.

StEP Zentren 2030 (S. 20, II.2.3.5)

Die in der Begründung formulierte Aussage, aus dem StEP Zentren 2030 ergäben sich keine Handlungserfordernisse, ist nicht zutreffend. Denn auch (und gerade) für Grundstücke, die außerhalb der Zentrenkulisse und der Fachmarkttagglomerationen liegen, sieht der StEP Zentren 2030 nähere Vorgaben vor. Demnach sind Handelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gänzlich auszuschließen. Handelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten können an solchen Standorten (nur) unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht werden. Und Handel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist ab der Großflächigkeit nur an Fachmarktstandorten, in Fachmarkttagglomerationen oder in städtischen Zentren vorzusehen. Grundlage für diese differenzierte Vorgehensweise sind die Steuerungsgrundsätze in Kap. 2.2 des StEP i.V.m. der Sortimentsliste Berlin (vgl. Anhang I der AV Zentren und Einzelhandel), was in der Begründung aufgegriffen und in den geplanten Festsetzungen umgesetzt werden sollte. Konkret: Der Planentwurf sollte um Festsetzungen ergänzt werden, mit denen Einzelhandelsnutzungen, die an diesem Standort im Widerspruch zum StEP Zentren 2030 stehen, wirksam ausgeschlossen werden. Aus gesamtstädtischer Sicht ist ein vollständiger Einzelhandelsausschluss zu empfehlen (vgl. Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 in Kap. 2.2 i.V.m. Ziffer 3.4.5 und 3.4.6 der AV Zentren und Einzelhandel [ABl. Nr. 3 / 17. Januar 2020, S. 254 ff.]).

19. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung II/Städtebau und Projekte - II A 16; Stellungnahme vom 16.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

ich bedanke mich für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Absicht, die im Hochhausleitbild benannten Standortkriterien im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzubeziehen, begrüße ich.

Bei einer geplanten OK von 70,0 m über GOK sind die Anwendungsvoraussetzungen für das Hochhausleitbild für Berlin erfüllt. Die gebietsprägenden Bestandshöhen – hier überwiegend durch zumeist niedrigere gewerbliche Hallenkomplexe und typische Berliner Wohnblockstrukturen definiert – werden um mehr als 50 % überschritten.

Somit sind, sofern die Prüfung der Standortkriterien die Hochhausplanung bestätigt, im weiteren Verfahren auch die in der Planbegründung bereits aufgeführten zehn Planungsgrundsätze im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Es sollte geprüft werden, wie diese umgesetzt werden können und wie eine verbindliche Sicherung der Umsetzung erfolgen kann.

Ich bitte um erneute Beteiligung im weiteren Planungsverfahren.

20. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, WBL 14 Wohnungsbauleitstelle; Stellungnahme vom 03.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Wohnnutzung vorgesehen ist, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.

Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.

21. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz, Abteilung I C 106 und I D; Stellungnahme vom 30.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Sie erhalten die Stellungnahmen der Referate I C und I D der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 4 ff BImSchG und §§47 ff. BImSchG stützt.

Luftreinhalteplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß dem Flächen-nutzungsplan innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Es ist diesbezüglich eine textliche Festsetzung zu treffen, in der die zulässigen Brennstoffe auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a Baugesetzbuch beschränkt werden.

Die Luftschadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr an den umliegenden Straßen des Plangebiets wird gemäß dem Berliner Umweltatlas als gering belastet eingestuft. Eine Überschreitung der aktuell geltenden Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV durch das Vorhaben ist unwahrscheinlich.

Hinweis: Die 39. BImSchV wird aktuell auf der Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO₂ und PM₁₀ sowie auf $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{2,5} deutlich abgesenkt.

Lärminderungsplanung

In der Begründung wird bereits erläutert, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet wird, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen zu können. Die schalltechnische Untersuchung ist erforderlich und demnach ist zu begrüßen, dass dies bereits in der Planung berücksichtigt wurde. Dabei sind die Hinweise und die Prüfkaskade des „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ zu berücksichtigen und anzuwenden. Sowohl die Auswirkungen der Planung innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes sind zu berücksichtigen.

Da derzeit ein städtebaulich-hochbauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird: Für eine städtebaulich effiziente Lärminderung müssen bereits im städtebaulichem bzw. architektonischen Wettbewerb Konzepte zur Lärminderung frühzeitig implementiert werden.

Priorität zur Bewältigung von Lärmbeeinträchtigungen haben aktive Maßnahmen, also solche, die bereits an der Quelle eine Lärminderung bewirken. Dadurch wird effizient das Gebäudeinnere geschützt, Einschränkungen der Bauweise reduziert und der Außenbereich entlastet – auch über das Plangebiet hinausgehend. Da die Prozesse der Verankerung aktiver Maßnahmen in der Regel sehr zeitaufwändig sind, sollte damit frühzeitig begonnen werden.

Eine Schallimmissionsprognose sollte aktive Maßnahmen ermitteln, deren Wirkung untersuchen und diese in Umsetzungsvarianten bewerten.

Lärmschutz, Luftreinhaltung, Elektromagnetische Felder und Störfall sowie baubedingte Erschütterungen bei nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen

Das Umfeld des B-Plangebietes ist geprägt durch den Betriebsstandort der Siemens Energy Global GmbH & Co. KG. Es sind zwei nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen auf dem Areal zwischen Huttenstraße, Berlichingenstraße, Wiebestraße und Sickingenstraße vorhanden. Dabei handelt es sich um:

- Gasturbinenprüfstand genehmigungsbedürftig nach Nr. 10.15.2.1G des Anhangs 1 der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen)
- Anlage zum Brennen keramischer Erzeugnisse bestehend aus vier Sinteröfen, genehmigungsbedürftig nach Nr. 2.10.2 V des Anhangs 1 der 4. BImSchV

Lärmschutz

In der Begründung wird bereits erläutert, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet wird, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen zu können. Die schalltechnische Untersuchung ist erforderlich und demnach ist zu begrüßen, dass dies bereits in der Planung berücksichtigt wurde.

Luftreinhaltung

Von den vorgenannten Anlagen gehen keine relevanten Luftschadstoff-Emissionen aus.

Störfall

Die Belange sind nicht betroffen.

22. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung II / Referat II D - Gewässerschutz (Wasserbehörde) II D 44; Stellungnahme vom 01.08.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)
<p>Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen das Planungsziel an sich bestehen keine grundsätzlichen Einwände; allerdings ist aufgrund der hohen Überbauung sowie der innerstädtischen Lage noch erheblicher Klärungsbedarf hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet vorhanden.</p>

Die beabsichtigte Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts wird daher befürwortet. Bis zum Vorliegen des Fachgutachtens und der Festschreibung dessen Kerninhalte in Form von textlichen Festsetzungen wird die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet.

1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasser-kanalisation.

Neue und zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich.

Um einer zunehmenden Belastung der Gewässer durch Mischwasserüberläufe infolge der wachsenden Stadt entgegenzuwirken, muss anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet und damit zurückgehalten werden.

Falls vorgesehen ist, das Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation einzuleiten, können die BWB nur in begründeten Ausnahmefällen stark reduzierte Einleitungen zulassen.

Gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin vom 15.11.2018 wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu entwickeln, da die Einleitbeschränkung in die Kanalisation unmittelbare Auswirkung auf die Entwässerung des Baugebietes hat. Dieser Empfehlung wird entsprechend der Begründung nachgekommen und die Erarbeitung eines Entwässerungsgutachtens ist für das Plangebiet vorgesehen.

Zur Integration der Regenwasserbewirtschaftung in die städtebauliche Planung wird auf die Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ der Berliner Regenwasseragentur [1] verwiesen.

[1] <https://regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>

Weitere Informationen zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) gibt das entsprechende Hinweisblatt zur BReWa-BE [2].

[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf

2 Hinweise zur Entwässerung und zur Einleitung in die Kanalisation

Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) soll eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angestrebt werden (s.g. Versickerungsgebot).

Das B-Plangebiet befindet sich, wie erwähnt, im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die MW-Kanalisation ist nur in begründeten einzelnen Ausnahmefällen möglich und entspricht nicht den Zielen des Landes Berlin.

Für eine Versickerung sind geeignete Vorreinigungsanlagen nach der aktuellen DWA-A 138 einzuplanen. Es ist bei Versickerungsanlagen auf einen ausreichenden Abstand zum zeMHGW (> 1 m) zu achten. Die Angaben zum zeMHGW sind im Geoportal der SenMVKU einsehbar. Eine Versickerung durch belastete Böden ist nicht erlaubnisfähig. Bodenschutzrechtliche Belange sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Eventuelle Auffüllungen oder belastete Böden müssten gegen unbelastetes Material nach BBodSchV ausgetauscht werden.

Zur Planung der Entwässerung sind grundsätzlich die BreWa-BE [2] sowie die technischen Regelwerke zu beachten.

3 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

- **Hinweise zur Überflutungsvorsorge**

Darüber hinaus wird empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.

- **Hinweise zu bauzeitlichen Grundwasserbenutzungen**

Hinsichtlich des mit der Planung verbundenen Ziels zur Errichtung eines zusammenhängenden Büro- und Forschungsgebäudes mit einer Höhe von bis zu 70 Metern, wird auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [3] verwiesen.

[3] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung mit einer Tiefe von über 2 Metern einen massiven Eingriff in das Grundwasser darstellt; daher ist zu prüfen, ob eine grundwasserschonende Bauweise realisiert werden kann. Es wird empfohlen, die Baugruben in Trogbauweise zu realisieren.

- **Rechtliche Hinweise**

Für die Gewässerbenutzung durch das Einleiten und Einbringen von Stoffen in Gewässer oder das Entnehmen von Wasser und festen Stoffen aus Gewässern ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 57 des WHG in Verbindung mit den §§ 14; 16; und 62 ff. des BWG zu beantragen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 48 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen. Für das mittelbare Einleiten von Wasser ist eine wasserbehördliche Genehmigung nach § 29 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen. Eine mittelbare Einleitung liegt vor, wenn in nichteigene Leitungen - beispielsweise in die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe - eingeleitet wird, die in Gewässer münden.

Für die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Einleitungs- und Entnahmebauwerken an Oberflächengewässern ist zusätzlich zur Erlaubnis der Einleitung/Entnahme eine wasserbehördliche Genehmigung nach §§ 62 FF des BWG zu beantragen.

Die relevanten Hinweisblätter zur Antragstellung finden sich hier:

[4] <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/>

23. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Naturschutz und Stadtgrün; Stellungnahme vom 23.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Zum o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Das Landschaftsprogramm wird als planerische Grundlage korrekt wiedergegeben.

Die aus landschaftsplanerischer Sicht relevanten Aspekte sollen überwiegend in weiteren Verfahren konkretisiert werden. Eine Bewertung ist zum jetzigen Zeitpunkt also nicht möglich.

Die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Die Umsetzung der Vorgaben des bestehenden Landschaftsplans werden in diesem Zusammenhang begrüßt!

Bei Rückfragen helfe ich gern weiter

24. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Oberste Naturschutzbehörde III B 2-22; Stellungnahme vom 09.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Ich bedanke mich für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des B-Planverfahrens 1-124 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Huttenstraße und Wiebestraße.

Nach Überprüfung der Lage des B-Plans sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich Ihnen für die Belange meiner Gruppe SenMVKU IIIB2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) **Fehlanzeige** melden. Die Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura2000-Gebiete) sind durch den hier in Rede stehenden B-Plan nicht berührt. Jedoch befinden sich unterhalb der B-Planfläche in einer Entfernung von nur etwa 40 m **drei Naturdenkmäler** (in diesem Fall drei Altbäume mit den Kennziffern 1-17 B1, 1-17 B2 und 1-17 B3). Die Sicherung und der Erhalt dieser Naturdenkmäler sind jederzeit sicherzustellen. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen für Naturdenkmäler sind § 28 BNatSchG iVm § 25 NatSchG Bln und der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 20. Mai 2021.

Bei Rückfragen können Sie/kannst du mich gerne per E-Mail oder telefonisch kontaktieren.

25. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde/Artenschutz, Freilandartenschutz III B 4-23; Stellungnahme vom 08.08.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Im Auftrag der SenMVKU, Oberste Naturschutzbehörde, Fachbereich Artenschutz, äußere ich mich im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des B-Plans 1-124. Die Prüfung umfasst die Betroffenheit gesetzlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Habitate und das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zuerst eine Vermeidung des Zugriffs zu prüfen. Sollten Vermeidungsmaßnahmen nachweislich nicht möglich sein oder Verbotstatbestände trotz dieser weiterhin berührt werden, sind CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass CEF-Maßnahmen vor dem eigentlichen artenschutzrechtlichen Eingriff in ihrer Funktionalität bestehen müssen bzw. eine hohe Annahmewahrscheinlichkeit vorweisen (siehe VGH Kassel 3 C / 14 65/16). Wird die von § 44 Absatz 5 BNatSchG gestellte Anforderung in Bezug auf eine Privilegierung von CEF-Maßnahmen nicht erfüllt, ist im Einzelfall ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Die jeweiligen Zuständigkeiten ergeben sich aus § 3 des Naturschutzgesetzes Berlin (NatSchG Bln).

Auch wenn es sich um eine versiegelte Fläche handelt, ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung durch geeignete Kartierungen zu ermitteln, ob und welche Arten betroffen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch häufige, sogenannte ubiquitäre Arten dem Schutz der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterfallen. Dies wurde zuletzt erneut durch den Europäischen Gerichtshof mit Urteil vom 8. August 2024 (Az. C-784/23) ausdrücklich bestätigt. Bei einer geplanten Bauhöhe von 70 m ist darüber hinaus zu prüfen, ob durch die zu erwartenden Schattenwürfe Fortpflanzungs- oder Ruhestätten anderer geschützter Arten im Einwirkungsbereich entwertet werden.

Entsprechende Auswirkungen sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung darzustellen. Ferner ist bei dieser Bauhöhe eine markante und dauerhafte Kennzeichnung von potenziell durchsichtigen oder spiegelnden Glasflächen vorzunehmen, um das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich zu vermeiden.

26. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referat IV B-Planung IV B 13; Stellungnahme vom 31.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Im Rahmen der o.g. Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf 1-124 nehme ich bezüglich Ihres Stellungnahmeersuchens vom 03.07.2025 hinsichtlich des Aufgabenbereiches der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Abteilung IV -Mobilität wie folgt Stellung:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die im Zuge dieser Beteiligung versandten Unterlagen. Im Nachfolgenden gilt es jedoch folgende Hinweise und Bedenken im weiteren Verfahren zu beachten:

ÖPNV

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 1-124 ist auf Seite 11 eine falsche Quelle in der Fußzeile angegeben. Hier müsste in der Fußnote 2 auf das Projekt Turmstraße – Jungfernheide hingewiesen werden. Ebenso ist die falsche Quelle auf Seite 23 angegeben. Auf Seite 23 ist die Länge der geplanten Straßenbahnneubaustrecke falsch angegeben und muss auf 3,8 km korrigiert werden. Auf Seite 24 im Kapitel „Planfeststellungen“ wird im zweiten Satz auf das Planfeststellungsverfahren der Straßenbahn-neubaustrecke Hauptbahnhof – Turmstraße verwiesen. Dieses ist abgeschlossen und die Straßenbahnneubaustrecke seit September 2023 in Betrieb. Hier sollte auf das zukünftige Planfeststellungsverfahren der Straßenbahnneubaustrecke Turmstraße – Jungfernheide verwiesen werden. Die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens ist für Ende 2025 durch die Vorhabenträgerin BVG vorgesehen.

Straßennetze

Bezüglich der Erstellung der verkehrlichen Untersuchung (Begründung III.3) wird auf den „Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen“ verwiesen: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/leitfaden-fuer-verkehrliche-untersuchungen/>

Um frühzeitige Abstimmung mit SenMVKU IV A wird gebeten.

Ob verkehrliche Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz zu erwarten sind, kann erst mit der Vorlage der verkehrlichen Untersuchung geklärt werden. Die vorh. Lage der Zufahrten für PKW und LKW ist mit der VZU zu überprüfen. In der Begründung unter IV. 5 Verkehrsflächen wird unter Abs. 3 aufgeführt, dass die Stellplätze im angrenzenden Teilbereich in einem bestehenden Parkhaus zur Verfügung stehen. Es ist nachzuweisen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine Behinderungen (z.B. unverträglicher Rückstau) im öffentlichen Verkehrsnetz (Sickingenstraße, übergeordnete Straßennetz Stufe III, Radvorrangnetz) erfolgen.

Die Erschließung für Rettungsverkehre sowie Ver- und Entsorgung ist für die Neubauten nachzuweisen.

Es ist abzuklären, ob die Zufahrt in der Huttenstraße zwischen dem Gebäude 2 und 51 tatsächlich entfällt und/oder diese Auswirkungen auf den vorliegenden B-Plan haben könnte.

Fuß- und Radverkehr

In der Begründung zum B-Plan wird darauf verwiesen, dass Stellplätze für Fahrräder auf einem angrenzenden Teilbereich des Firmengeländes in einem bestehenden Parkhaus zur Verfügung stehen. Die Anzahl der dort vorhandenen Fahrradstellplätze (sowie idealerweise die derzeitige Auslastung) sollte konkret benannt werden. Für das Vorhaben sind nach der AV-Stellplätze ca. 125 Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen (ca. 25.000 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche, ca. 2.000 zusätzliche Arbeitsplätze). Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob diese im Parkhaus, zusätzlich zu den bisher benötigten Stellplätzen, zur Verfügung stehen.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Die unter Punkt IV. 5 -Verkehrsflächen nachrichtlich aufgeführten erforderlichen Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV), welche in angrenzenden Teilbereichen des Firmengeländes in einem bestehenden Parkhaus untergebracht werden, sind nachzuweisen. Insbesondere die nach AV Stellplätze vorzusehenden Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen (Diese sollten nicht weiter als 100 m vom barrierefreien Haupteingang entfernt angeordnet werden. Die Nutzungsansprüche sind aufeinander abzustimmen) Dabei sind die hinzukommenden Gebäude, wie Labore, ein Konferenzzentrum sowie eine Mitarbeiterkantine/Food Court (wenn öffentlich) mitzubetrachten.

Es wird davon ausgegangen, dass die ergänzenden, vereinzelt Stellplätze innerhalb des Betriebsgeländes verortet werden.

Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG)

Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB).

Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)

Nach Prüfung der Unterlagen sind am Standort unter Zugrundelegung der Angaben aus der Begründung (vgl. S. 39) Bauvorhaben mit Höhen bis 70,00 m über Gelände vorgesehen. Unter Zugrundelegung dieser Festsetzung sind die Flugsicherungsanlagen Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - [TGL-PRADA] PSR und Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA SSR betroffen. Es wurde daher eine sog. Planungsanfrage als Träger öffentlicher Belange beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF toolmäßig veranlasst.

Ob Flugsicherungsanlagen durch die im B-Plan vorgesehene Bebauung gestört werden können, prüft das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF in eigener Zuständigkeit. Die Entscheidung des BAF zum Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG geht direkt dem anfragenden Bezirksamt Mitte von Berlin/Stadtentwicklungsamt Stadt 1 205/Müllerstr. 146/13353, Berlin zu. Die Entscheidung des BAF zum § 18a LuftVG ist abzuwarten. Ansprechpartner beim BAF sind: ... Email: anlschutz@baf.bund.de

Als Landeseisenbahnbehörde, als Technische Aufsichtsbehörde und als Landesseilbahnbehörde
Seitens des Fachbereiches IV E 3 (TAB, LEB, SBB) bestehen keine Einwände zum B-Plan.

Der Fachbereich VI-Verkehrstechnik kann seine Stellungnahme erst abgeben, wenn die unter Punkt III. 3 avisierte VTU mit der Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen vorliegt.

27. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau; Stellungnahme vom 31.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)		
Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:		
V A E	V C A	V D
V B A	V C B	V E
V B B	V C C	
V B C	V C D	
V B D	V C E	

V B F

Vom Fachbereich V B E, V D und V E gab es einen Hinweis bzw. allgemeine Hinweise.

Vom Fachbereich V C C erfolgte keine Stellungnahme.

Fachbereich V B E

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Tiefbau / Bereich Straße / Wasser / Beleuchtung / Technik

- Sind von der Baumaßnahme / dem Vorhaben Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht , DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.
- Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.
- Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.
- Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG).
- Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.
- Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

Fachbereich V E

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Tiefbau – V E 23 / RSV

Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Fachbereich V D

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, SenMVKU – V D 22

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.

27 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung; Stellungnahme vom 11.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Sie haben mich über die im Betreff beschriebene Planung informiert und mir die Gelegenheit zur fachlichen Stellungnahme eingeräumt.

Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen und bilden die Grundlage für diese Stellungnahme.

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Berlin-Tegel belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung.

Aufgrund der Entfernung der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung bestehen aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Planentwurf.

Da die angegebenen Koordinaten das gesamte Plangebiet umfassen, können noch keine abschließenden Untersuchungen durchgeführt werden. Der Bauantrag ist mir daher mit den üblichen Unterlagen (mindestens einem Lageplan mit den genauen Eckkoordinaten des Gebäudes sowie den bemaßten Ansichten) zu gegebener Zeit über die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LUBB) vorzulegen. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Juli 2025).

Allgemeine Hinweise

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.

Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt, und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.

Auf der Internetseite meiner Behörde www.baf.bund.de steht sowohl eine zwei-dimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche als auch eine 3D-Vorprüfungsanwendung bereit. Damit kann im Einzelfall geprüft werden, ob sich ein Bauwerk oder ein Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung befinden.

Anlage:

BAF-Webtool-Report_2022507070012.pdf

29 Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt – Kataster und Vermessung; Stellungnahme vom 07.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 1-124 habe ich folgende Anmerkungen:

- Für die Konstruktion des Geltungsbereiches fehlen Maße, ebenso bei den Straßenbegrenzungslinien sowie Baugrenzen.
- In der Planunterlagen sind nicht alle abgebildeten Flurstücke beschriftet, die Gebäudeschraffur fehlt. Hausnummer 28 kommt dreimal vor. Insgesamt ist die Beschriftung der Planunterlage zu klein und daher schwer lesbar. Die Signaturen der Planunterlage und der Zeichenerklärung passen nicht zusammen. Die Nummern der geltenden Bebauungspläne in diesem Bereich sind zwar klein eingetragen, allerdings fehlen Festsetzungsdatum und alle baurechtlichen Linien. Die Planunterlage ist ein Auszug aus ALKIS und sollte im Koordinatensystem ETRS89 vorliegen. Der Stand ist einzutragen.
- Bescheinigt der ÖBVI die vermessungstechnische und liegenschaftliche Richtigkeit, setzt er seine Unterschrift im Vermerk unter den Bearbeitungsstand, ein Zweizeiler im Planbild ist nicht erforderlich.
- In der Übersichtskarte fehlen Bezirks- sowie Ortsteilbezeichnung.
- In den Textlichen Festsetzungen fehlt bei Hinweis, Punkt 2 im ersten Satz „festgesetzt wurde“.
- In der Begründung in Kapitel II.2.8 ist das falsche Festsetzungsdatum des Bebauungsplanes II-B1 eingetragen, richtig wäre der 20.03.1987.

30 Bezirksamt Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt Bau 3 002 SGA; Stellungnahme vom 23.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)****1. Art und Maß der Baulichen Nutzung****Baugrenzen**

Die Baugrenzen des im Vorentwurf ausgewiesenen Gewerbegebietes sind nicht geschlossen.

Es ist zu prüfen, ob die Baugrenzen zu schließen sind, oder eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zu den angrenzenden Bebauungsplänen (mit festgesetzten Industriegebieten) im Süden und Osten des Gebietes zu ergänzen ist.

Gemäß Begründung werden die Baugrenzen im weiteren Verfahren noch konkretisiert und eine konkretisierte Baukörperfestsetzung, insbesondere auf den geplanten Hochpunkt, angestrebt. Eine abschließende Bewertung kann erst mit Vorlage der konkretisierten Baugrenzen erfolgen.

Grundflächenzahl

Gemäß Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 - Karte „Handlungsansätze 3 - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren“ ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün ausgewiesen. Innerhalb des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040 ist in der Karte „Räumliches Leitbild“ als „Prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung“ sowie zur „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin)“ ausgewiesen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. einer Überschreitung auf bis zu 0,95 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erscheint daher recht hoch.

2. Klimaanpassungsgesetz (KAnG)

Das Klimaanpassungsgesetz ist seit 2024 in Kraft. In der Begründung wird darauf nicht eingegangen - dies ist inhaltlich zu ergänzen. Bei den Planungen sind Maßnahmen zur Klimaanpassungen fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen (§ 8 KAnG). Konkrete Maßnahmen werden in der Begründung nicht benannt und sind mit den zuständigen Stellen abzustimmen und zu ergänzen. Maßnahmen zur klimafreundlichen Stadtplanung können die Förderung von Grünflächen, Entsiegelungen, öffentliche Trinkstellen usw. sein, welche vom Vorhabenträger umzusetzen wären.

Ein Bezug zum Mehrwehrt des Hochhausleitbildes ist ggf. herstellbar.

3. Straßenbäume

Zufahrten, Gehwegüberfahrten sind so zu planen, dass keine Baumfällungen notwendig werden.

Aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen auf den Flurstücksgrenzen, der daher zu erwartenden Ausdehnung der Baugruben in den öffentlichen Straßenraum und der geringen Abstände zum Wurzelraum der Bestandsbäume sowie der zukünftigen Verschattung durch das Hochhaus besteht die Gefahr der Schädigung von Straßenbäumen in der Sickingen- und der Wiebestraße.

Der Wurzelraum befindet sich im Bereich der Baumkrone zuzüglich 1,5 m. Wie der Planzeichnung des Bebauungsplanes 1-124 zu entnehmen, reichen bereits heute einige Kronen in den von Baugrenzen umschlossenen Bereich. Es ist zu prüfen, ob die Baugrenzen der geplanten Bebauung so weit von den Baumkronen abrücken können, dass die Bestandsbäume nicht gefährdet sind.

Da die Bebauung z. T. dicht an die Bestandsbäume heranrücken soll, werden regelmäßige Fassadenfreischnitte erforderlich. Der Pflegeaufwand einschließlich Folgekosten, z.B. für regelmäßige Kronenschnitte sind vom Vorhabenträger (Verursacher) zu tragen. Diese Verpflichtung sowie sonstige Folgekosten, die sich im Zusammenhang mit den Bäumen und der neuen Bebauung ergeben, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen und vertraglich zu sichern.

Baustelleneinrichtungen sind so zu planen, dass die Bestandsbäume inklusive Baumkronen und Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen), der DWA-M 162 (Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und der BaumSchVO Berlin zu berücksichtigen.

Sollten ausnahmsweise Straßenbäume gefällt werden müssen, oder aufgrund von durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Schädigungen abgängig werden, hat deren Ausgleich in Form von Straßenbäumen zu erfolgen. Fallen zu fällende Bäume unter die BaumSchVO, ist gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt von Mitte eine Kompensation zu leisten. Zudem wird ein Wertausgleich gegenüber dem SGA Mitte erforderlich.

4. Hochhausleitbild Berlin

für das Gewerbegebiet ist eine Höhe baulicher Anlagen von 70 m über Geländeoberkante festgesetzt - das Hochhausleitbild Berlins ist daher anzuwenden:

Mehrwert für die Allgemeinheit

Gemäß Hochhausleitbild Berlin sind Hochhäuser im Sinne des für die Stadtentwicklung vorrangigen Allgemeinwohls in der Regel nur zu rechtfertigen, wenn sie auch Mehrwerte für die Allgemeinheit generieren.

Für das geplante Hochhausvorhaben ist konkret darzulegen, worin der Mehrwert für die Allgemeinheit besteht. Dies ist in der Begründung bislang nicht ausgeführt und gilt insbesondere für das nähere Umfeld, welches durch die geschaffene Verdichtung beeinträchtigt werden wird.

Zudem ist bei Ausnutzung der Baugrenzen des dargestellten Vorentwurfs eine Verschlechterung der Situation zu befürchten (Straßenbaumverluste, Verschattung, größere Baumasse und bislang fehlende Grünfestsetzungen für das Gebiet).

Als mögliche Mehrwertmaßnahmen können die Aufwertung öffentlicher Freiräume und Grünflächen, die Errichtung öffentlich nutzbarer Aufenthaltsflächen und die Verbesserung von Erschließungsanlagen, in Frage kommen. Im vorliegenden Fall insbesondere:

- Aufwertung des Kleinkinderspielplatzes Wiebestraße (Inklusionsspielgeräte, Baumpflanzungen/Sonnensegel als Schattenspender, Spielgeräte zur Einbeziehung mehrerer Altersklassen)
- Schaffung von für die Allgemeinheit zugänglichen Bereichen auf dem Privatgrundstück mit Aufenthaltsqualität - ggf. auch um den Bereich der 3 Naturdenkmale (2 Platanen und 1 Rosskastanie) südlich angrenzend an das Plangebiet
- Öffentlich zugängliche und nutzbare Erdgeschosszonen und Dachebenen des Hochhauses
- Entsiegelung von Flächen in öffentlich zugänglichen Bereichen in der Umgebung

Multifunktionalität

Gebäude über 60 m sind gemäß Hochhausleitbild Berlins multifunktional zu nutzen. Das vorliegende Vorhaben fällt in Nutzungskategorie I des Hochhausleitbildes Berlin (Büro, Handel, Hotel, Verwaltung...). Dies bedeutet, dass mindestens 30 % der Geschossfläche der Nutzungskategorie 2 (Wohnen, kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen...) zugeordnet werden müssen. Im vorliegenden Vorentwurf wird keine Aussage getroffen, wo die Flächen der Nutzungskategorie 2 verortet werden. Der Entwurf ist diesbezüglich grundsätzlich zu überarbeiten.

Kompensation

Gemäß Hochhausleitbild Berlins sind nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben zu kompensieren. Im vorliegenden Entwurf der Begründung wird auf Kompensationsmaßnahmen nicht eingegangen. Dies sowie entsprechende Grünfestsetzungen sind zu ergänzen.

Als Kompensationsmaßnahmen im vorliegenden Fall kommen insbesondere in Frage:

- Anpassung der Baukörperstellung (Baugrenzenausweisung) mit Ziel des Erhalts von Straßenbäumen
- Ausgleichsmaßnahmen zur Umfeldverbesserung: Neuanlage öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen, möglichst im nahen Umfeld, Aufwertung bestehender, öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen, Neugestaltung und Intensivierung vorhandener Begrünungen, Entsiegelung von Flächen in öffentlich zugänglichen Bereichen in der Umgebung
- Maßnahmen am Gebäude / auf Baugrundstück: Dachgärten, Stadtgärten, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen zur Verbesserung der Umweltsituation (z. B. des Mikroklimas), Schutzmaßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Vögel und Insekten

5. Verkehrskonzept

Es ist ein Verkehrskonzept für das Vorhaben zu erstellen, sobald die Baukörperstellung und die Art der Multifunktionalität konkretisiert wurde. Folgende Themen sollten dabei betrachtet werden (nicht abschließend):

- Integration der Verkehre des Plangebietes in den Gesamtblock inkl. der umgebenden Industriegebiete; der gesamte Blockbereich ist zu betrachten
- Wirtschaftsverkehre
- Zu- und Ausfahrten / Gehwegüberfahrten
- Tiefgarage sowie deren Zu- und Ausfahrten
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende (Verortung und zumutbare Abstände zu den geplanten Gebäuden)
- Implementierung von Mobility Hubs
- Verortung eines Mikrodepots zur Minimierung von Schwerlastverkehr (ggf. außerhalb des Geltungsbereichs)
- Time-Slot-Management
- Fahrradabstellanlagen

6. Radverkehrsanlagen

Die durch die Bauvorhaben erzeugte Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze ist auf den Grundstücken des Bauvorhabens, bzw. rechtskonform auf den umliegenden Privatgrundstücken, nachzuweisen. Ein Nachweis dieser Fahrradstellplätze auf öffentlichen Flächen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Fahrradabstellanlagen sind so zu verorten, dass alle Verkehre abgedeckt werden. Insbesondere für Besucherverkehr ist eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen ebenerdig in der Nähe der Eingänge der jeweiligen Gebäude auf den Privatgrundstücken anzuordnen - dies ist ggf. auch schon bei Ausweisung der Baugrenzen zu beachten.

Die Wiebestraße ist Teil des Ergänzungsnetzes für Radverkehr entsprechend Radverkehrsplan. Perspektivisch ist die Herstellung von Radverkehrsanlagen nach den Ausführungsvorschriften Geh- und Radwege geplant.

7. Hinweise zu geplanten Baumaßnahmen in der Umgebung

Momentan plant das SGA Mitte Maßnahmen zur Umgestaltung des Straßenraums der sanierungsbedürftigen Sickingenstraße. In diesem Zug werden die Radwege auf die Fahrbahn verlegt und entsprechend den Berliner Standards hergestellt. Außerdem werden Entsiegelungen im Unterstreifen (zwischen Fahrbahn und Gehbahn) der Sickingenstraße geprüft.

8. Städtebaulicher Vertrag

Im weiteren Verlauf sind die Themen für die Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag zu entwickeln und zu verhandeln. Zu den Themen gehören (nicht abschließend):

- Wiederherstellung bzw. ggf. Herstellung des öffentlichen Straßenraums mit veränderten Bedingungen nach der Baumaßnahme
- Verpflichtung zu Planung und Herstellung von Maßnahmen im öffentlichen Raum durch den Vorhabenträger insbesondere Mehrwert- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Hochhausleitbild
- Kompensation notwendiger Straßenbaumfällungen
- Pflegemaßnahmen für die durch das Vorhaben beeinträchtigten Straßenbäume

Das SGA Mitte bittet um Mitzeichnung des Städtebaulichen Vertrags für seine Belange.

31 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung

32 Bezirksamt Mitte von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Bereich Umweltschutz UmNat 311; gemeinsame Stellungnahme vom 01.08.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Bezugnehmend auf o. g. Stellungnahmeansuchen und die damit übermittelten Unterlagen nimmt das Umwelt- und Naturschutzamt Mitte wie folgt Stellung: Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans 1-124 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bestehen nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise gebeten.

Fachbereich Umwelt

1. Immissionsschutz

Laut Begründungsentwurf werden potenzielle Lärmkonflikte und deren Abwägung im weiteren Verfahren ermittelt. Noch liegen keine prüfbaren Unterlagen vor. Diese sind für eine abschließende Stellungnahme abzuwarten.

2. Bodenschutz / Altlasten

Das Gelände ist teils unter der Nummer 1287 im Bodenbelastungskataster Berlin erfasst. Auf dem Siemensgelände sind eine Vielzahl an Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt. Direkt östlich angrenzend wurden im Zuge des Parkhausneubaus ab 2022 Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen, MKW und BTEX sowie Grundwasserbelastungen mit Schwermetallen und PAK festgestellt. Während der Baumaßnahme Parkhaus wurde ein sich ca. 20 m östlich des Plangebiets befindlicher PAK-/ MKW-Schaden ausgehoben. Eine vollständige Sanierung dieses Schadens war nicht möglich. Ein Einfluss auf das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Grundwassermessstellen im östlichen Randbereich des Plangeländes wiesen LHKW (VC)- sowie PAK-Belastungen auf.

Aufgrund der obigen Erkenntnisse ist es erforderlich, vor Festsetzung oder Planreife des B-Planes, weitere Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch die Vorhabenträgerin im Bereich des B-Planes durchzuführen, die ggf. eine Sanierung des Bodens und/oder des Grundwasser nach sich ziehen können/durchgeführt werden müssen. Diese sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung

3. Geschützter Baumbestand

3.1. Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes

Auf dem Grundstück selbst befinden sich nach **Baumschutzverordnung (BaumSchVO)** geschützte Bäume – zwei ca. 50 Jahre alte **Spitzahorne** – am Rand zur Wiebestraße, die durch das Bauvorhaben direkt betroffen sind, dazu **Winterlinden**, die als **Ersatzbäume** (s.u.) vorgesehen wurden.

Darüber hinaus sind **zahlreiche wertvolle Straßenbäume in der Sickingenstraße und der Wiebestraße** indirekt von der geplanten Baumaßnahme betroffen. Es handelt sich um **großkronige Platanen und Linden, die überwiegend um das Jahr 1970 gepflanzt wurden, teilweise aber auch deutlich älteren Ursprungs sind (ältester nachgewiesener Straßenbaum von 1935)**. Im Nahbereich außerhalb des eigentlichen Plangebietes befinden sich zudem drei als **Naturdenkmal** geschützte Bäume (zwei Ahornblättrige Platanen und eine Rosskastanie, s. u.).

Der das Plangebiet prägende Altbaumbestand verdient im Kontext der geplanten baulichen Verdichtung besondere Berücksichtigung. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu beachten. Diese zentrale Aufgabe der Bauleitplanung schließt ausdrücklich eine klimaangepasste, grünorientierte Planung ein. Zahlreiche Studien belegen, dass begrünte Außenräume das Wohlbefinden, die Konzentration und die Zufriedenheit von Mitarbeitenden fördern. Für Siemens Energy als modernes und nachhaltig ausgerichtetes Unternehmen bietet eine frühzeitige und ernsthafte Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Planung die Gelegenheit, die eigene Unternehmenskultur zu unterstreichen und einen sichtbaren Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten.

Die **Erhaltung des Altbaumbestands** trägt wesentlich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei, verbessert das Mikroklima, mildert Hitzeeffekte, filtert Luftschadstoffe und reduziert Lärmbelastungen. Dadurch werden zahlreiche wichtige stadtoökologische Funktionen erfüllt. Dies ist insbesondere in dicht bebauten und versiegelten innerstädtischen Bereichen von Bedeutung.

Eine Erhaltung der Bäume – insbesondere der beiden circa 50 Jahre alten Spitzahorne auf dem Grundstück, der straßenbegleitenden Altbäume sowie vorhandener Ersatzbäume trägt nicht nur zur Sicherung der ökologischen Qualität des neuen Standortes bei, sondern erzeugt eine positive Außenwirkung und erhöht die Akzeptanz des Vorhabens in der Öffentlichkeit. Das Umwelt- und Naturschutzamt empfiehlt daher, **die Bestandsbäume** aktiv in die weitere Ausgestaltung des Bauvorhabens einzubeziehen (z.B. als identitätsstiftendes Element im Eingangsbereich).

3.2. Vorhandene Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich

Es ist festzustellen, dass sich insgesamt **zwei Ersatzpflanzungen** auf dem Grundstück im Bereich des Parkplatzes befinden müssten:

2 Stk. Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Rancho'), 3 xv., mDb, StU = 20–25 cm (Aktenzeichen: UmNat 512 1443-0190-08). Die Anwuchs-kontrolle wurde am 01.07.2011 durchgeführt. Bei einem Jungbaum an der Ecke Sickingenstraße / Wiebestraße scheint es sich um eines dieser beiden Exemplare zu handeln:



Als Ersatz gepflanzte Bäume sind **entsprechend § 2 Abs. 2 BaumSchVO sofort geschützt**. Für die Erfüllung der Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich haftet gem. § 7 BaumSchVO auch der Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten. Daher sind die Ersatzpflanzungen im weiteren Planungsverlauf unbedingt zu berücksichtigen. Sofern einer der beiden Ersatzbäume nicht gepflanzt wurde, ist die Pflanzung nachzuholen; sofern die Bäume nicht mehr vorhanden sind oder im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden müssen, ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO erforderlich und entsprechend ökologischer Ausgleich zu leisten.

3.3. Hinweise und Vorgaben zum weiteren Umgang

Im Zuge der Planung der Baustellenlogistik, Baustelleneinrichtung (BE), Leitungsbau, Wegeerschließung und Freianlagenplanung etc. ist das **Minimierungsgebot** zu beachten. BE-Flächen sind so zu planen, dass der zu erhaltender Baumbestand während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird (§ 3 Abs. 3 Baumschutzverordnung Berlin).

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen), der DWA-M 162 (Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) sowie der BaumSchVO Berlin (Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin) **zwingend** einzuhalten.

Diese Vorgabe betrifft auch den Baumbestand der angrenzenden Grundstücke und des öffentlichen Straßenraums; hier ist vor allem der geschützte Wurzelbereich zu beachten. Insbesondere ist bei der **Planung von Grundstückszufahrten** darauf zu achten, dass diese so platziert werden, dass Straßenbäume nicht beeinträchtigt werden.

3.4. Fazit

- baumschutzgerechte Baustellenplanung (z. B. Kranstellungen, Lagerflächen, Baustellenzufahrten außerhalb der Wurzelbereiche)
- Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB
- Berücksichtigung der Wurzelräume in der Gründungs- und Tiefbauplanung
- Berücksichtigung der Ersatzpflanzungen im weiteren Planungsverlauf
- gestalterische Einbindung der Bäume in das künftige Freiraumkonzept (z. B. als identitätsstiftendes Element im Eingangsbereich)

4. Naturdenkmale

Südlich des Geltungsbereichs sind im Einfahrtsbereich Wiebestraße Nr. 28 folgende nach der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen in Berlin vom 20. Mai 2021 (GVBl.S. 536) geschützte Einzelschöpfungen der Natur vorhanden:

- **ND 1-17/B1 - Ahornblättrige Platane** (*Platanus acerifolia*, StU = 415 cm)
 - Die Vitalität der Platane ist gut.
 - Der Baum wächst erhöht auf einen ummauerten Bereich.
- **ND 1-17/B2 - Ahornblättrige Platane** (*Platanus acerifolia*, StU = 380 cm)
 - Die Vitalität der Platane ist gut.
- **ND 1-17/B3 - Gewöhnliche Rosskastanie** (*Aesculus hippocastanum*, StU = 312 cm)
 - Die Vitalität der Kastanie ist gut.
 - Im unteren Kronenbereich sowie am Stamm des Naturdenkmals 1-17/B3 sind jedoch frische, nicht genehmigte Astschnitte festzustellen.

Es ist hervorzuheben, dass für diese wertvollen, alten Bäume insbesondere vor und während der Bauphase zwingend sicherzustellen ist, dass jegliche Gefährdung oder Beeinträchtigung durch die Planung und deren Umsetzung vollständig auszuschließen ist. Dies umfasst unter anderem die Berücksichtigung des geschützten Wurzelbereichs, die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, den Baustellenverkehr sowie insbesondere Aspekte der Grundwasserführung und Wasserversorgung (Grundwasserabsenkungen sind unbedingt zu vermeiden).

Laut der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 20.05.2021 sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines Naturdenkmals führen können, verboten. Insbesondere sind im Schutzbereich dieser Bäume (Bereich unter der Krone des Baumes zuzüglich 1,50 Metern) Auf- und Abgrabungen, Ablagerungen, Versiegelungen, Verdichtungen, das Verlegen von Leitungen etc. nicht gestattet.

Alle potenziell beeinträchtigenden Maßnahmen an den Naturdenkmälern (insbesondere Eingriffe in den Wurzelbereich – Wurzeln können u. U. auch deutlich weiter reichen als der o.g. Schutzbereich von 1,5m!) sind genehmigungspflichtig und rechtzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

5. Allgemeiner und besonderer Artenschutz

5.1. Grundsätzliches zum Vorgehen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange

Der Umgang mit dem Naturschutzrecht ist im **Leitfaden zum Baunebenrecht** übersichtlich dargestellt. Dem Leitfaden können die Anforderungen entnommen werden, die zu erfüllen sind, damit das Vorhaben mit den rechtlichen Vorgaben im Einklang steht.

Der **besondere Artenschutz** unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind **zwingend** zu berücksichtigen. Daher sind die Belange des Artenschutzes möglichst **frühzeitig** zu prüfen bzw. ist sicherzustellen, dass der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG gilt es, mögliche Vorkommen und Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21. Mai 1992 und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (EU-VRL) vom 30. November 2009 geschützten europäischen Vogelarten zu betrachten.

Die abschließende Darstellung der Ergebnisse bzw. der artenschutzrechtlichen Fragestellungen und Lösungsmöglichkeiten muss im Regelfall durch die **Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages** erfolgen.

Allgemein sind mangels aktualisierter Alternativen bei der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages der Artenschutzleitfaden **„Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB“** und die darin enthaltenen Hinweise und Arbeitshilfen zu berücksichtigen. Da dieser aufgrund einer geplanten Überarbeitung nicht mehr auf der Internetseite der Senatsverwaltung zu finden ist, kann er bei Bedarf durch unsere Behörde zur Verfügung gestellt werden.

Es ist abschließend zu prüfen, ob einer ggf. aus der Umsetzung des B-Plans entstehenden erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden geschützten Arten mit entsprechenden **Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)** begegnet werden kann, um somit die Verwirklichung von Verbotstatbeständen und eine ggf. nach § 45 Abs. 7 BNatSchG mögliche Ausnahmegenehmigung oder eine Befreiung von den Verboten nach § 67 BNatSchG abzuwenden.

Hier ist unbedingt zu berücksichtigen, dass nach dem Willen des Gesetzgebers vor Antragstellung zwingend zu prüfen ist, ob durch geeignete CEF-Maßnahmen (englisch: *continuous ecological functionality-measures*, deutsch: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) eine Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbote des § 44 BNatSchG erreicht werden kann und somit keine Ausnahme oder Befreiung erforderlich wird. Sind tatsächlich keine vorgezogenen Maßnahmen möglich bzw. fachlich sinnvoll, ist dieser Sachverhalt darzustellen und nachvollziehbar zu begründen. Zudem müssen zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden können. Hier bedarf es einer kurzen Bewertung der geprüften Alternativen bezüglich der Eignung für den Artenschutz und der Zumutbarkeit. **Erst wenn die Alternativlosigkeit feststeht, kann eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten und Geboten geprüft werden.**

5.2. Weitere zu berücksichtigende Artenschutzthemen

Unserem Amt ist bekannt, dass die Wettbewerbsergebnisse zur Hochhausbebauung teilweise großflächigen Einsatz von Glas als Baustoff vorsehen. Obwohl die Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen – unter anderem zur Förderung der Stadtnatur – wünschenswert ist und im Plangebiet die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 erforderlich ist, muss insbesondere **bei Spiegelungen von Vegetation in größeren Glasflächen das Vogelschlagrisiko** beachtet und durch geeignete Maßnahmen **minimiert werden. Spiegelungen** des freien Himmels auf Glasflächen können Vögeln einen

hindernisfreien Durchflug suggerieren, der in Folge ebenfalls zur Kollision mit der Glasfläche führen kann. Ein weiteres Risiko für Vogelkollisionen stellen **Durchsichten** dar, insbesondere wenn sich dahinter Vegetation befindet, die anziehend auf Vögel wirkt.

Dass dieser Konflikt auch in dieser innerstädtischen Lage eine Rolle spielt, zeigen nicht zuletzt die unserer Behörde bereits bekannten und nicht unerheblichen Anprallspuren von Kollisionsereignissen an den Glasflächen des Werksgebäudes entlang der Wiebestraße. Dabei war mit der Waldschnepfe auch eine ziehende Art betroffen.

Neben den Glasflächen spielt bei den Kollisionsereignissen erfahrungsgemäß auch die **Beleuchtung** im und am Gebäude eine entscheidende Rolle. Da große Teile des Gebäudes zudem in der Höhe über der umgebenden Regelbauweise liegen, ist das Thema Beleuchtung im Hinblick auf den Artenschutz besonders relevant.

Vögel werden durch Licht (auch bodennah) angezogen, was zu Kollisionen mit Gebäuden und anderen Hindernissen durch Blendung führt. Zudem erhöht sich dadurch der Energieaufwand der Vögel, die länger in den entstehenden Lichtkegeln kreisen. Durch Licht desorientierte Vögel fliegen sogar gegen opake Markierungen oder helle Wände.

Dies ist insbesondere für Zugvögel verheerend und führt zu höheren Todesraten, die sich negativ auf die Population der jeweiligen Art auswirken. Darüber hinaus wirkt sich künstliches Licht negativ auf die Aktivitätszeit der Vögel, ihr Immunsystem und Stresslevel aus, was ebenfalls die Sterblichkeit erhöht.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG gilt ein Tötungs-, Fang- und Verletzungsverbot für sämtliche europäische Vogelarten und zudem auch das Verbot einer erheblichen Störung für ziehende Vogelarten.

Dabei können in größeren Höhen und der damit verbundenen geringen Umgebungshelligkeit bereits relativ schwache Lichtquellen eine Gefährdung darstellen. Nach den Erkenntnissen von HOTZ UND BONTADINA (2008) im Grundlagenbericht „Ökologische Auswirkungen künstlicher Beleuchtung“ sollte die Beleuchtung an Gebäuden oberhalb der Regelbauweise insbesondere während der Vogelzugzeiten von März bis Mai und von August bis November möglichst auf 22 Uhr (spätestens aber auf 24 Uhr) beschränkt werden.

Generell sind bei Bauwerken, die über der durchschnittlichen Bebauungshöhe liegen, neben dem zeitlich begrenzten Abschalten nicht sicherheitsrelevanter Außenbeleuchtungen auch nutzungsangepasste **Verdunklungsmaßnahmen** umzusetzen, um die negativen Auswirkungen der Beleuchtung zu reduzieren. Hierzu zählen unter anderem:

- eine grundsätzlich bedarfsgerecht geschaltete (inkl. Bewegungssensoren) und nach innen ausgerichteter Innenbeleuchtung,
- eine wirksame Abschirmung der Innenbeleuchtung nach außen,
- Bevorzugung gezielter Arbeitsplatzbeleuchtung gegenüber einer Raumausleuchtung.

Bezüglich der Themen Vogelkollision an Glasfassaden und der Auswirkung von künstlichem Licht sollten folgende Informationen für die bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Bauvorhabens berücksichtigt und innerhalb des Artenschutzfachbeitrags thematisiert werden:

Die Informationen auf der Seite der Senatsverwaltung des Landes Berlin unter www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht

Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

Erste Vorabbewertung des Risikos für Vogelkollisionen an den Glaselementen des geplanten Gebäudes mittels Bewertungsschema der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten von 2021 unter www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf

Das „Hochhausleitbild für Berlin“, hier die Darstellungen zum Thema Naturschutz/Biodiversität unter Kapitel 5. Planungsgrundsätze unter www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/hochhausleitbild/hochhausleitbild_fuer-berlin_sensw.pdf?ts=1730293803

Für die Beleuchtung im öffentlichen Raum, die Broschüre „Stadtbild Berlin - Lichtkonzept“ unter www.berlin.de/sen/bauen/_assets/baukultur/regelwerke-stadtgestaltung/broschuere_lichtkonzept_neu.pdf?ts=1706180860

Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Konflikthemen Glas und Licht ist eine Festsetzung zu der späteren Baumaßnahme im städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zum Hochhausneubau erforderlich.

Empfohlene Formulierung zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag:

„Die Vorhabenträgerin / der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fassaden sowie andere bauliche Anlagen (z. B. Absturzsicherungen und Außenbeleuchtungen) des Neubauvorhabens so zu gestalten, dass das Verletzungs- und Tötungsrisiko für Vögel nicht signifikant erhöht wird. Soweit erforderlich, werden insbesondere die Glasflächen des Gebäudes mit fachlich anerkannten und im vorgesehenen Aufbau als hochwirksam getesteten Markierungen ausgeführt, so dass eine Kollision von Vögeln mit dem Gebäude bestmöglich vermieden wird. Hierfür beauftragt sie / er eine gutachterliche Begleitung und wird sich mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte von Berlin über geeignete Maßnahmen abstimmen. Sofern sich nach Fertigstellung des Gebäudes herausstellt, dass trotz Realisierung der abgestimmten Maßnahmen ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko oder eine erhebliche Störung für Vögel besteht, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin / der Vorhabenträger weiterhin, notwendige Nachbesserungen in Abstimmung mit der entsprechenden Behörde durchzuführen.“

Nach Vorliegen entsprechender Planungen einschließlich der Bewertungen zu den Themen Vogelkollision und Beleuchtung ist - vor der konkreten Einplanung von Maßnahmen bzw. deren Umsetzung - **eine weitere Rücksprache bzw. Abstimmung zum Artenschutz** erforderlich, um das nach Baunebenrecht erforderliche Einvernehmen herzustellen.

6. Landschaftsplan / Biotopflächenfaktor**6.1. Erforderlicher Biotopflächenfaktor**

Der Bebauungsplan 1-124 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“, in dem ein Biotopflächenfaktor (BFF) festgesetzt ist.

Die BFF-Festsetzung im Geltungsbereich erfolgte auf der Grundlage des damals wie heute geltenden Bauplanungsrechts. Für das Plangebiet wurde die Nutzung als Industriegebiet vorgesehen, wie sie durch-B-Plan II-B1 in Kombination mit den Festsetzungen der B-Pläne II-27 und II-27-1 bestimmt wurde. Im Plangebiet wurden eine zulässige GRZ von 0,8 sowie ein Biotopflächenfaktor von 0,3 festgesetzt.

Die Einhaltung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 soll im weiteren Verfahren durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen wie unversiegelte Flächen oder Begrünungsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

6.2. Fachliche Einschätzung der aktuell vorgesehenen Freiflächen und des abgeschätzten Biotopflächenfaktors Siegerentwurfs

Im Vorentwurf des Bebauungsplans 1-124 mit Begründung wird festgehalten, dass die **Einhaltung eines BFFs von 0,3** im weiteren Verfahren durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden soll. Allerdings zeichnet sich nach Prüfung des Siegerentwurfs ab, dass der **erforderliche Biotopflächenfaktor von 0,3 unter den aktuellen Voraussetzungen nicht annähernd erreicht wird**. Gründe hierfür sind:

1. die geplante extrem hohe Überbaubarkeit mit einer möglichen GRZ von 0,95, die nur sehr kleine grüne Inseln zulässt,
2. die Ausführung der Dächer der 4- bis 6-geschossigen zwei Gebäude als Glaskonstruktion, die keine Gründachflächen und somit keine Anrechnung für den BFF ermöglichen,
3. die Nicht-Anrechenbarkeit eines möglichen Gründaches auf dem XVII-geschossigen Gebäude für den BFF,
4. die flächenmäßig vergleichsweise verschwindend vorhandenen Vegetationsflächen mit Bodenanschluss: auf einem knapp 6.000 m² großen Grundstück wird der Sickingenplatz mit 66 m² (inklusive Wegen) als „Fläche mit Aufenthaltsqualität“ hergestellt.
5. die im Siegerentwurf dargestellten Grünbänder entlang von Wegen und Lagerflächen entpuppen sich bei genauerer Betrachtung als mit Rasenfugenpflaster oder ähnlich gestaltete Grünbänder mit Solitäräbäumen. Auch hierfür gäbe es nur eine reduzierte Anrechnung der Flächen mit dem Anrechnungsfaktor 0,5 statt 1 für den BFF.

Entsprechend wäre die Forderung, das Erreichen des BFF von 0,3 mit folgenden Maßnahmen durch Grünfestsetzungen zu unterstützen, soweit es die B-Plan-Musterfestsetzungen zulassen:

- Zu 1.: Begrenzung der GRZ auf 0,8, um mehr Raum für gesundes Arbeiten und eine höhere Aufenthaltsqualität durch Grünflächen zu schaffen.
- Zu 2.: Die Ausführung der Dachkonstruktionen in Glas überdenken, ggf. nur teilweise so ausführen, um mehr Potential für naturhaushaltswirksame Flächen und Anrechenbarkeit für den BFF zu schaffen - als Flachdächer mit **einfach-intensiver Begrünung und einer Substratmächtigkeit von etwa 30 cm**; beim Dachgarten auf dem einstöckigen Gebäude wird empfohlen, eine wahrnehmbare **Abgrenzung zwischen begehbaren und nicht begehbaren Bereichen** zu schaffen, um die Qualität der Dachbegrünung zu verbessern.
- Zu 3.: Keine Alternative möglich, Gründächer auf so hohen Hochhäusern sind gemäß RVO L-Plan nicht anrechenbar; trotzdem wird empfohlen, das extensive Gründach auszuführen (sinnvoll für Schutzgüter Wasser und Klima) und Teilbereiche der Fassade mit Vertikalbegrünung zu versehen.
- Zu 4.: Deutliche Vergrößerung des Platzes und damit Vergrößerung der begrüneten Fläche – großkronigere Bäume, die Verschattung bieten und eine repräsentativere Grüngestaltung.
- Zu 5.: Grünbänder tatsächlich als vollflächig begrünte Vegetationsflächen mit Bäumen herstellen, um so den BFF-Anrechnungsfaktor hier von 0,5 auf 1 zu erhöhen.

Grundsätzlich sei auch auf das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) verwiesen, dass für diesen Bereich u.a. folgende Ziele benennt: Förderung flächensparender Bauweise, Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung, Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Das Vorhaben eröffnet die Chance, ein beispielhaftes Signal für den verantwortungsvollen Umgang mit vorhandenen Naturressourcen im urbanen Raum zu setzen – insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen Altbaumbestand, die Klimaanpassung und die erforderliche Umsetzung des Biotopflächenfaktors und Durchgrünung des Plangebietes.

Bei weiteren Abstimmungen und Festlegungen zum BFF steht das Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Freiraumentwicklung über die E-Mailadresse natur.lpla@ba-mitte.berlin.de gerne zur Verfügung.

33 Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmanagement – Klima 1; Stellungnahme vom 30.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)

Grundsätzliche Bedenken gegen die nach dem Entwurf des Bebauungsplans 1-124 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bestehen nicht. Es wird jedoch um Berücksichtigung und Integration der nachfolgenden Hinweise gebeten.

1) Stadtklimatische Klimaanpassungserfordernis

Durch die Ermöglichung einer fast vollständigen Versiegelung der Fläche ist eine Manifestierung des schlechten stadtklimatischen Zustandes (siehe Wärmeinseleffekt in den Siedlungsflächen 2022 (Klimaanalysekarten 2022 (Umweltatlass)) bzw. eine potenzielle Verschlechterung im Gebiet zu erwarten, wenn es zu keinen abmildernden Auflagen im Zuge des Bebauungsplans kommt.

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet, entsprechend ist eine menschliche Nutzung des unmittelbaren Raums überwiegend tagsüber gegeben. Dadurch sind insbesondere die Auswirkungen des neuen Planungsrechts für die Auswirkung der Zunahme von Hitzetagen tagsüber abzumildern.

Da sich in der näheren Umgebung auch Wohnbebauung befindet, deren Bewohner vor den gesundheitsschädlichen Auswirkungen von zunehmender Anzahl von Tropennächten geschützt werden müssen, ist auch einer durch das Planungsrecht potenziell resultierende nächtliche Zunahme der Temperaturen im weiteren Umfeld entgegenzuwirken.

Es ist erforderlich, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen eines zu beauftragenden stadtklimatischen Gutachtens simuliert wird, wie sich das ermöglichte Baurecht bei maximaler Ausschöpfung auf die Temperaturen auswirken. Fokus des Gutachtens soll auf die Effekte von möglichen Festsetzungen zu Gebäudebegrünung oder weiterer Begrü-nungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet liegen. Daraus resultierend soll datenfundierte Empfehlung für zu treffende Grün-Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, um die zu erwartende stadtklimatische Verschlechterung abzumildern.

2) Anpassungserfordernis zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregenereignisse

Das Gebiet ist überwiegend auf 35 Metern über Null, wodurch es einen lokalen Tiefpunkt im Vergleich zu dem angrenzenden Gebiete Richtung Neues Ufer mit einer Höhe von 36 Metern über Null darstellt (Alkis, digitales Geländemodell 2023).

Mit Blick auf die Starkregenhinweiskarte und die in diesem Gebiet vorliegende Starkregengefahrenkarte (Geoportal Berlin) sind in diesem Bereich aktuelle noch keine bedenklichen Wasserstände im Starkregenfall. Vermutlich aufgrund der kleinen Grünfläche (ca. 100 m²) auf dem aktuellen Parkplatz, über den wahrscheinlich ein erheblicher Teil des Regenwassers versickert, da sich dort auch eine Senke befindet.

Im Falle der angedachten fast vollflächigen Bebauung ist anzunehmen, dass hohe Wasserstände im Starkregenfall und entsprechend potenzieller Eintritt ins Gebäude zu einer möglichen Gefahr werden, die frühzeitig durch passende bauliche Ausgestaltung vermieden werden kann und sollte.

Entsprechend wird gefordert ein Gutachten mit entsprechenden Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan zu erstellen. In diesem Gutachten sollte nicht nur der unmittelbar auf dem Grundstück anfallende Niederschlag (Berechnungsgrundlage müssen hier die prognostizierten zunehmenden Starkregenmengen sein) betrachtet werden (wie es gem. BReWo-BE in Berlin sowieso erfolgen muss), sondern auch Niederschlags--mengen die aufgrund der bestehenden Topographie indirekt auf dem Gelände ankommen.

3) Klimaschutz mittels Erneuerbarer Energien im Gebiet

Durch die hohe Bebauung und anzunehmende Nutzung als Bürostandort wird eine deutliche Steigerung des bisherigen Strom- sowie Wärmeenergieverbrauchs erwartet. Insbesondere da es sich an dieser Stelle um grundlegend neu geschaffenes Baurecht zur Ermöglichung eines vollständigen Neubaus handelt, werden Festsetzungen zu diesem Thema als angemessen bewertet.

Strom

Als entsprechend erforderlich und angemessen werden Festsetzungen zum Thema Energiegewinnung bewertet, wie sie auch im Leitfaden Klimaschutz und Bebauungsplanung (2022) des Landes Berlins ausgeführt sind. Im Falle dieses Vorhabens sind insbesondere eine PV-Belegung der Dach- sowie Fassadenflächen anzudenken und per Festsetzung dauerhaft zu sichern.

Wärme

Darüber besteht die Erfordernis eines 100% Ausschluss von fossilen Brennstoffen festzusetzen im stationären Bereich (Gebäude), beispielsweise mittels einer Negativliste, welche Erdöl, Braun- und Steinkohle sowie Erdgas beinhalten sollte 1. Mit einer derartigen Festsetzung wird dem privaten Bauherren kurz- und langfristig möglichst viel Spielraum gelassen (Anschluss an die im Gebiet vorhandene Fernwärme, Nutzung Abwärme Prozessenergie Siemens, Nutzung sonstiger verschiedener Techniken zur Energiegewinnung und -speicherung) und zugleich werden die gem. Kommentierungen des § 9 Abs. 1, Nr. 23a BauGB als schädliche Umwelteinwirkung geltende Treibhausgase lokal reduziert.

34 Bezirksamt Mitte von Berlin GB Jugend, Familie und Gesundheit, Jugendamt Jug Bau 204; Stellungnahme vom 23.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)
Keine Bedenken.

35 Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtplanungsamt Stadt 1 300, vorbereitende Bauleitplanung; Stellungnahme vom 30.07.2025

Stellungnahme (Behörde/TöB)
Aus Sicht der Gruppe 300 gibt es keine Anmerkungen, Hinweise oder Ergänzungswünsche.

36 Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtplanungsamt Stadt 401, Planungsdurchführung; Stellungnahme vom 21.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

Zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 1-124 werden keine Ergänzungen, Einwände oder sonstige Hinweise formuliert.

37 Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadt 1 500, Sanierungsverwaltungsstelle; Stellungnahme vom 03.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

Danke für die Beteiligung. Keine Hinweise aus Gruppe 500. Viel Erfolg beim weiteren Verfahren.

38 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt; Stellungnahme vom 30.07.2025**Stellungnahme (Behörde/TöB)**

Ich beziehe mich hiermit auf den Entwurf des Bebauungsplans 1-124.

Die geplante Schaffung ein oder mehrerer zusammenhängender Büro- und Forschungsgebäude inklusive eines Hochpunktes von ca. 70 Metern der Siemens Energy Real Estate GmbH als Grundstückseigentümerin birgt sowohl Potenziale als auch Herausforderungen für den Huttenkiez im QM-Gebiet Beusselstraße.

Das QM-Gebiet Beusselstraße ist gegenwärtig mehrfachen Umweltbelastungen ausgesetzt, insbesondere durch hohe Versiegelungsgrade (bis zu 100 %), unzureichende Durchlüftung sowie eine schwache Kaltluftzirkulation. Diese Faktoren führen zu einer erheblichen Hitzeentwicklung, insbesondere im Bereich der zentralen Industrieflächen, was den Wärmeinseleffekt im Gebiet verstärkt. Wichtig wäre bei dem Bauvorhaben diese Problematik zu berücksichtigen, damit negative Auswirkungen auf die Bewohner*innen und die lokale Umwelt vermieden werden können.

Von besonderer Relevanz sind für uns in diesem Zusammenhang zum einen die Klimaanpassungsmaßnahmen, um die Lebensqualität der Bewohner*innen nachhaltig zu verbessern und die im Vorhaben berücksichtigt werden sollten. Innerhalb des Projekts „Kühle Ecken entdecken“ des QMs Beusselstraße wurde ein Klimabericht entwickelt, bei dem folgende Klimaanpassungsmaßnahmen aufgezeigt werden:

- **Erhöhung der Begrünung:** Fassaden-, Dachbegrünungen sowie die Schaffung neuer Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas.
- **Entsiegelung:** Flächenentsiegelung zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit.
- **Innovatives Regenwassermanagement:** Einsatz von Schwammstadt-Konzepten zur nachhaltigen Wasserbewirtschaftung.
- **Schaffung von Frischluftschneisen:** Erhaltung und Erweiterung von Luftkorridoren zur Förderung der Luftzirkulation.

Zum anderen ist es von entscheidender Bedeutung, die bestehenden sozialen Konstellationen in dem Gebiet zu berücksichtigen. Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen stellt grundsätzlich positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung des Quartiers dar und ist von unserer Seite aus zu begrüßen. Allerdings muss kritisch hinterfragt werden, wie sich diese Arbeitsplatzschaffung auf ein sozial benachteiligtes Quartier auswirkt. In einem Gebiet mit verschiedenen sozialen Herausforderungen sowie zahlreichen vulnerablen Gruppen besteht die Gefahr, dass die neuen Arbeitsplätze vor allem für gut qualifizierte Fachkräfte außerhalb des Quartiers zugänglich sind. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit eines Zuzugs von Außenstehenden in das Quartier, wodurch sich verstärkte Gentrifizierungstendenzen ergeben können. Wünschenswert wären gezielte Maßnahmen wie bspw. die Anpassung der sozialen Infrastruktur, um soziale Ungleichheiten nicht zu verstärken.

Es wäre zu begrüßen, wenn etwaige Anmerkungen und Hinweise im weiteren Vorgehen berücksichtigt werden, um eine möglichst sozial ausgewogene und klimaangepasste Entwicklung sicherzustellen.