

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility
Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Geschäftszeichen
I C 36 - 6142/1-124
Frau Zimmer
Tel. +49 30 90173-3989
ricarda.zimmer@senstadt.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
Württembergische Str. 6,
10707 Berlin
25. Juni 2026

Entwurf des Bebauungsplans 1-124 „Turbinenwerk (Nord)“

hier: Formlose Rechtsprüfung

Schreiben – Stadt 1 205 – vom 13. Mai 2026
mit Unterlagen (Eingang bei I C am 13. Mai 2026)

Mit o. g. Schreiben haben Sie den Entwurf des Bebauungsplans 1-124 zur formlosen Rechtsprüfung übersandt.

Im Ergebnis der formlosen Prüfung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan wegen folgender Punkte noch überarbeitet werden muss:

1. Planzeichnung, Festsetzungsvermerk

Im Festsetzungsvermerk ist bei § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs zu ergänzen.

2. Planzeichnung, Angaben zur Planunterlage

Die Angabe des Nordpfeils fehlt und ist auf der Planzeichnung zu ergänzen.

3. Planzeichnung, angrenzende Bebauungspläne

Als angrenzender Bebauungsplan ist der Bebauungsplan II-27 f. 26.06.1964, dazu Bebauungsplan II-A f. 09.07.1971, eingetragen. In der Begründung gibt es keine Informationen zum Inhalt des Bebauungsplans II-A. Dies ist zu ergänzen.

4. Textliche Festsetzung Nr. 2, Rechtsgrundlage S. 60

Die Rechtsgrundlage sollte satzgenau zitiert werden: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO.

5. Textliche Festsetzung Nr. 3, Rechtsgrundlage S. 61

Die Rechtsgrundlage ist zu korrigieren: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB.
§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln ist selbst keine Ermächtigungsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan, sondern regelt nur eine Rechtsfolge. Im Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung ist das erläutert.

6. Textliche Festsetzung Nr. 4

Ich empfehle den Aufbau nach dem Muster 04.03.10 für textliche Festsetzungen im Land Berlin: „Im Gewerbegebiet sind die Baugrundstücke unterhalb der Geländeoberfläche in voller Tiefe überbaubar.“

Die Rechtsgrundlage ist: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO.

7. Textliche Festsetzung Nr. 5, Regelungstatbestand S. 56

Die angegebene Rechtsgrundlage bezieht sich auf eine Ausnahmeregelung, die sich sprachlich in der textlichen Festsetzung aber nicht wiederfindet. Nach den Ausführungen in der Begründung soll das Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Eine derartige Festsetzung in Form eines Zulässigkeitstatbestands kann jedoch nicht an bestimmte Bedingungen (z. B. bestimmte Dachformen) geknüpft werden, die außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des § 9 BauGB bzw. der BauNVO liegen. Da hinsichtlich des Zurücktretens nicht auf die festgesetzte Baugrenze, sondern auf die Gebäudeaußenkante abgestellt wird, handelt es sich hier nicht um eine textliche Regelung einer sog. „schrägen“ Baugrenze für bestimmte bauliche Anlagen.

Soweit die Regelung inhaltlich beibehalten werden soll, ist diese deutlich als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zu formulieren.

Wenn die Regelung für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien jedoch als Zulässigkeitstatbestand gem. § 16 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO festgesetzt werden und keinem Regel-Ausnahme-Verhältnis unterliegen

sollen, muss die Festsetzung an eine festgesetzte Baugrenze anknüpfen (s. Handbuch Kap. 04.02.17 und 04.02.22).

Die Begründung ist entsprechend der gewünschten Regelung anzupassen.

Weiter empfehle ich in der Begründung zu ergänzen, dass bei dem höchsten Gebäude mit einer festgesetzten OK von 102,7 m über NHN technische Aufbauten die möglichen 6 m Überschreitung aufgrund der bereits festgesetzten Höhe von 108 m über NHN nicht ausschöpfen können.

8. Textliche Festsetzung Nr. 6

Die textliche Festsetzung gewährleistet, dass keine maßgeblichen Immissionsorte nach der TA-Lärm entstehen. Der Zusatz zu anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ist unbestimmt. In der Begründung (S. 65) ist beschrieben, dass hierunter andere TA Lärm konforme Möglichkeiten fallen. Es ist unklar, was eine Maßnahme gleicher Wirkung, wie ein nicht offenes Fenster, sein könnte, die ebenfalls dazu führt, dass keine maßgeblichen Immissionsorte entstehen.

Sollten auch Maßnahmen ermöglicht werden, die an etwaigen maßgeblichen Immissionsorten gewährleisten, dass dort die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, ist das in der Festsetzung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei aber nicht um Maßnahmen gleicher Wirkung, da sie den maßgeblichen Immissionsort nicht vermeiden.

Der Bezug zur DIN 4109 kann gestrichen werden. Andernfalls ist ein Hinweis auf dem Bebauungsplan erforderlich, dass die DIN 4109 zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Angepasst werden sollte zudem die Formulierung „Zum Schutz vor Lärm sind offene Fenster zu schutzbedürftigen Räumen...“, denn es handelt sich um die Fenster von schutzbedürftigen Räumen.

Sollten auch grundsätzlich offene Fenster ermöglicht werden, wenn die Einhaltung des Immissionsrichtwerts gewährleistet ist, schlage ich folgende Festsetzung vor:

Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Gewerbelärm vor offenen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm zu errichten.

Durch diesen, den öffenbaren Fenstern vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, vor dem öffenbaren Fenster nicht überschritten wird.

Die vorgeschlagene Festsetzung ermöglicht sowohl die Ausführung von geschlossenen Fenstern – dann sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich – als auch solche Maßnahmen, die an potenziellen maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten.

9. Textliche Festsetzung Nr. 7, Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage ist anzupassen: § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. cc) BauGB.

10. Begründung S.7, Flurnummer

Redaktionelle Anpassung: die Flurnummer der betreffenden Grundstücke ist auf der Planzeichnung mit 39 angegeben, in der Begründung mit 039. Bitte vereinheitlichen.

11. Begründung S.11, Absatz doppelt

Redaktionelle Anpassung: auf. S. 11 ist der erste Absatz doppelt.

12. Begründung S. 20, StEP Klima 2.0

In § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Klimaanpassung explizit als Aufgabe der Bauleitplanung genannt. Aus diesem Grund sollte sich das Klimaanpassungsgesetz als zu betrachtende Grundlage in der Begründung (s. auch S. 57 der Auswertungstabelle der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) an geeigneter Stelle wiederfinden.

Bei den jeweiligen Planwerken und rechtlichen Rahmenbedingungen ist zu beachten, dass nicht nur eine Beschreibung der Inhalte erfolgen soll, sondern auch eine Auseinandersetzung damit, wie diese im Bebauungsplan berücksichtigt sind bzw.

auch warum sie nicht berücksichtigt wurden. Es ist bitte näher darauf einzugehen, wie der Bebauungsplan den Zielen des StEP Klima 2.0 entspricht.

13. Begründung S.25, Kapitelnummerierung

Die Kapitelnummer II.2.4 ist doppelt vergeben; das Kapitel II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung müsste die fortlaufende Nummerierung II.2.5 tragen. Die nachfolgende Kapitelnummerierung ist ebenfalls anzupassen.

14. Begründung S. 44 ff., III.3.3 Schalltechnische Untersuchung

Aus der Begründung zu 5. planbedingten Auswirkungen auf die Verkehrsgeräuschimmissionen außerhalb des Plangebiets geht nicht hervor, wie hoch durch die planbedingten Schallpegelerhöhungen die Beurteilungspegel insgesamt sind und ob diese oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. Nachts dürfte dies bei prognostizierten Werten bis 66 dB(A) entlang der Wiebestraße der Fall sein. Dies erfordert ein besonderes Abwägungserfordernis. Hierbei sollte auch auf die konkrete Nutzung der Nachbarschaft eingegangen und begründet werden, aus welchem Grund keine Kompensation erfolgt.

15. Begründung S. 50, Besonnungs- und Tageslichtstudie

Die Ausführungen zur Herleitung der ausreichenden Belichtung sind teilweise unzutreffend und entsprechen nicht der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg. Das Ergebnis könnte sich dennoch als richtig erweisen, wenn die Aussagen zur Belichtung auch auf weitere Fassadenabschnitte übertragbar sind, die nicht hinsichtlich der Belichtung untersucht wurden. Die Maßstäbe für eine Ermittlung und Bewertung ergeben sich u. a. aus dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg (OVG 2 A 28.17): Der Rückschluss, dass eine ausreichende Besonnung zu einer ausreichenden Belichtung führt, ist nach der genannten Entscheidung nicht ohne weiteres möglich. Das OVG legt dar, dass eine Verschattungssimulation nur eine Aussage über die Besonnungsdauer gestatte und allein aus den festgestellten Besonnungszeiten nicht abgeleitet werden könne, mit welchem Tageslichtquotienten voraussichtlich zu rechnen ist. Ich verweise hierzu auch auf die berlineigenen Ausführungen zum Thema Belichtung und Besonnung (s. Handbuch Kap. 09.06.05).

Da im Falle des Bebauungsplanverfahrens 1-124 keine Wohnnutzung ermöglicht werden soll, sind Aussagen zur Besonnung nachrangig. In keinem Fall lässt sich aber

aus einer Besonnungsdauer von 1,5 Stunden an der äußeren Fassade am gewählten Stichtag ableiten, dass eine ausreichende Belichtung im Innenraum gewährleistet werden kann. Dies entspricht auch nicht der zitierten Handreichung aus Hamburg, da dort von einer Besonnungsdauer von 1,5 Stunden nach der DIN EN 17037 ausgegangen wird. Die DIN EN 17037 sieht den Nachweisort der Besonnungsdauer auf der inneren Oberfläche der Fassade in der Mitte der Fensteröffnung 1,2 m über dem Boden und, falls vorhanden, 0,3 m über der Brüstung vor, nicht hingegen an der äußeren Fassade.

Die Begründung ist zu überarbeiten und die Aussagen aus der Belichtungsstudie sind in der Begründung klarzustellen, wenn diese nicht überarbeitet wird.

Obwohl nach der Herleitung in der Belichtungsstudie erst ab einer Besonnungsdauer von weniger als 1,5 Stunden an der äußeren Fassade eine Betrachtung der Belichtung erfolgt ist, könnten sich die Ergebnisse dennoch (gewissermaßen zufällig) als richtig erweisen. Dies resultiert daraus, dass sich die Bereiche mit Abstandsflächenverkürzungen im Wesentlichen auf die nach innen gerichteten Fassaden beschränken, d. h. auf die Bereiche, für die auch eine Besonnung von weniger als 1,5 Stunden attestiert wurde. Zu ergänzen sind aber Aussagen zur Belichtung an den Fassadenbereichen, an denen eine Verkürzung der Abstandsflächen durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, für die aber kein Nachweis an eine ausreichende Belichtung geführt wurde. Da die Belichtungssituation an diesen Stellen augenscheinlich günstigeren Voraussetzungen unterliegen – die sich nach außen öffnenden Fassadenabstände sind größer, als im Inneren – scheint eine verbal-argumentative Auseinandersetzung möglich. Ich empfehle, eine gutachterliche Bestätigung einer Übertragbarkeit einzuholen.

Ein weiterer Aspekt zu den untersuchten Fassadenbereichen sollte ebenfalls ergänzt werden. Die gewählten Modellräume für den Nachweis einer ausreichenden Belichtung befinden sich nicht im Erdgeschoss, sondern oberhalb des sog. Forums. Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist aber die Errichtung des Forums nicht zwingend. Es könnten auch Arbeitsräume zu einem unbebauten Innenhof im EG errichtet werden. Aus diesem Grund sollte nachvollziehbar dargelegt werden, dass aufgrund der vorliegenden Detailkenntnisse zu dem geplanten Vorhaben realistischerweise davon ausgegangen werden kann, dass der Innenhof (Forum) bis

zu einer bestimmten Höhe überbaut werden wird, so dass die Wahl der Modellräume gerechtfertigt ist.

Im Sinne der Nachvollziehbarkeit empfehle ich zudem, eine Abbildung der Abstandsflächenüberlagerungen zu ergänzen. Zusätzlich rege ich an, die Auswirkungen der Abstandsflächenverkürzungen ausführlicher in die Abwägung unter Auflistung der zu wahrenen bauordnungsrechtlichen Schutzziele des Abstandsflächenrechts zu stellen: ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht, ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen, ausreichende Sozialabstände, ausreichende Abstände zum Brandschutz.

16. Begründung, IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die BMZ in einem Gewerbegebiet auch gelten, wenn diese nicht festgesetzt werden, ist die Auseinandersetzung mit dem Maß der baulichen Nutzung um die mittelbare BMZ im Kapitel IV.2.2 zu erweitern.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wäre es wünschenswert, eine Tabelle zum Nutzungsmaß aufzunehmen.

17. Begründung S. 61, Kapitelverweis

Auf S. 61 wird auf das Ergebnis einer im Rahmen des Verfahrens durchgeführten Belichtungsstudie mit falscher Kapitelangabe (vgl. Kapitel 0) verwiesen. Bitte aktualisieren.

18. Begründung S. 82, Entschädigungsansprüche

Der Vollständigkeit halber empfehle ich, die Ausführungen zu den nicht erwartbaren Entschädigungsansprüchen um die in § 42 BauGB genannten sieben Jahre zu ergänzen. Ferner rege ich an, die Ausführungen im Kapitel VIII.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung in Bezug auf die bezirklichen Haushaltsmittel zu wiederholen.

19. Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, S. 13

Es wird dargestellt, dass § 36a BWG beachtet wird (s. auch S. 37). Im Sinne der

Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit ist zu ergänzen, wie und wo das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann.

20. Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, S. 44

Es wird eingewandt, dass zu prüfen ist, ob die erwarteten Schattenwürfe Fortpflanzungs- und Ruhestätten anderer geschützter Arten im Einwirkungsbereich entwerten. Die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse hat dies untersucht. Der Vollständigkeit halber kann dies hier in der Auswertung ergänzt werden.

Da zum Zeitpunkt der formlosen Rechtsprüfung der städtebauliche Vertrag (u. a. mit verbindlichen Vereinbarungen zur Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 und zu Maßnahmen zum Artenschutz) sowie das Entwässerungsgutachten nicht vorlagen, konnten diese keiner Prüfung unterzogen werden.

Im Auftrag

L ü d t k e