

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung



**Bebauungsplan 1-124 Turbinenwerk (Nord)
für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Hutfenstraße und Wiebestraße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit**

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V. m.
§ 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Anlage 2 – Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen

Tabellarische Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Mai bis einschließlich 12. Juni 2026 digital veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Beteiligungsunterlagen im Foyer des Rathauses Wedding, Müllerstr. 146, 13353 Berlin, öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen konnten dort von Montag bis Freitag von 7 Uhr bis 16 Uhr oder nach Terminvereinbarung in der Zeit vom 11. Mai bis einschließlich 12. Juni 2026 eingesehen werden. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurden auch die wesentlichen Fachgutachten der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zugänglich gemacht.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurde der Bebauungsplan geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die textlichen Festsetzungen. Die ursprünglich veröffentlichte und die aktualisierte Fassung werden im Folgenden gegenübergestellt. Dabei sind hier die Änderungen für eine bessere Übersichtlichkeit hervorgehoben.

1. Textliche Festsetzung – *Änderung* –

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung
Im Gewerbegebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, zulässig. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 1,0 entspricht, überschritten werden.	Im Gewerbegebiet ist <i>für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung</i> eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächen bis zu einer jeweiligen Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, zulässig. Für bauliche Anlagen <i>im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung</i> ist darüber hinaus noch eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,9 entspricht, zulässig.

2. Textliche Festsetzung – keine Änderung –

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung
Für die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen an den Fassaden zwischen den Punkten B2 und B1; A3 und A4 sowie C1 und C4 bis zu 4 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 6 m Breite aufweisen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.	Für die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen an den Fassaden zwischen den Punkten B2 und B1; A3 und A4 sowie C1 und C4 bis zu 4 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 6 m Breite aufweisen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

3. Textliche Festsetzung – Änderung –

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung
Im Gewerbegebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A1, A2, A3 und A4; B1 und B2; B1 und B4; B3 und B4; C1, C2 und C3; C1 und C4; D1 und D2; D3 und D4; D5 und D6 sowie E1 und C3 bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.	Im Gewerbegebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A1, A2, A3 und A4; B1 und B2; B1 und B4; B3 und B4; C1, C2 und C3; C1 und C4; D1 und D2; D3 und D4; D5 und D6; E1 und C3 <i>sowie E2 und C3</i> bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung

4. Textliche Festsetzung – geändert –

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung
Das Gewerbegebiet ist unterhalb der Geländeoberfläche vollständig überbaubar.	<i>Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</i>

5. Textliche Festsetzung – Änderung –

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung
Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 6 m überschritten werden, wenn diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenkante,	Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 6 m überschritten werden, wenn diese hinter einem Neigungswinkel von

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung
zurückbleiben. Eine Höhe von 108 m über NHN darf nicht überschritten werden.	maximal 68°, gemessen von der jeweiligen <i>Baugrenze</i> , zurückbleiben. Eine Höhe von 108 m über NHN darf nicht überschritten werden.

6. Textliche Festsetzung – *Änderung* –

Textliche Festsetzung wie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht	aktualisierte Fassung der textlichen Festsetzung
Zum Schutz vor Lärm sind öffnenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unzulässig. Es können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.	<i>Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Gewerbelärm vor öffnenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm zu errichten. Durch diesen, den öffnenbaren 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 Anlage 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 öffnenbaren Fenster nicht überschritten wird.</i>

7. Textliche Festsetzung – keine Änderung –

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

Hinweise – keine Änderung –

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. 2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.	1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. 2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ der am 27.03.1997 (GVBl. vom 12.04.1997, S. 266) festgesetzt wurde. Der Landschaftsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest. Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.	3. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ der am 27.03.1997 (GVBl. vom 12.04.1997, S. 266) festgesetzt wurde. Der Landschaftsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest. Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.