



# Begründung

- § 3 Abs. 1 BauGB -

zum

## Bebauungsplan II-189

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Siemensstraße 27 und die angrenzenden Grundstücke zwischen Siemensstraße und Erna-Samuel-Straße sowie Teile der Siemens- und der Erna-Samuel-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.



<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.1	Stadräumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	7
2.5	Verkehrerschließung .....	7
2.6	Technische Infrastruktur .....	8
2.7	Denkmalschutz.....	8
3.	Planerische Ausgangssituation .....	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	8
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007).....	8
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	9
3.1.3	Der Flächennutzungsplan der Stadt Berlin in seiner Funktion als Raumordnungsplan .....	9
3.1.4	Stadtumbau West .....	9
3.1.5	Soziale Stadt.....	10
3.2	Flächennutzungsplan für Berlin (FNP).....	10
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne.....	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen .....	11
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) .....	11
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) .....	12
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe).....	12
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2.0) .....	12
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) .....	13
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	13
3.5.1	Planwerk Innenstadt/Planwerk Innere Stadt.....	13
3.5.2	Lärmaktionsplan 2019 - 2023 und Lärmminderungsplanung .....	13
3.5.3	Luftreinhalteplan .....	14
3.5.4	Kleingartenentwicklungsplan KEP 2030 .....	14
3.6	Bereichsentwicklungsplanung 2004 (BEP).....	14
3.6.1	Fachplan Grün- und Freiflächen .....	15
3.6.2	Fachplan Soziale Infrastruktur .....	15
3.6.3	Fachplan Einzelhandels- und Zentrenkonzept EHZK.....	15
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	16
3.7.1	Integriertes Standortmanagement .....	16
3.7.2	Einzelhandelskonzept .....	16
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	16
3.8.1	angrenzende Bebauungspläne .....	16
3.8.2	Baunutzungsplan für Berlin 1958/60.....	16
3.9	Planfeststellungen.....	17
3.10	Öffentlich geförderte Vorhaben innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs .....	17
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	18

<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB .....</b>	<b>19</b>
1.	Einleitung .....	19
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	19
1.2	Darstellung festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	19
1.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro).....	20
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
2.1	Bestandsaufnahme .....	21
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....	29
3.	Zusätzliche Angaben.....	29
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	29
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	29
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	29
<b>III.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>31</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	31
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	31
3.	Begründung einzelner Festsetzungen .....	31
3.1.1	öffentliche Grünfläche .....	31
3.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf „Kunst- und Kulturzentrum“.....	32
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
3.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	33
3.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO .....	34
3.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO .....	34
3.2.4	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie .....	34
3.3	Weitere Arten der Nutzung .....	34
3.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	34
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	35
3.5	Immissionsschutz.....	35
3.6	Grünfestsetzungen.....	35
3.8	Nachrichtliche Übernahme.....	36
3.9	Hinweis.....	37
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	37
4.1	Öffentliche Grünfläche „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ .....	37
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	37
4.3	Bodenbelastungen durch Altlasten .....	38
4.4	Für Grün- und Freiflächen zu verwendende Arten .....	39
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	40
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	40
3.	Weitere Auswirkungen .....	40
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>41</b>
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>45</b>
<b>C.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>46</b>

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

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

Der gewerblich geprägte Bereich des früheren Güterbahnhofs nördlich der Siemensstraße in Berlin Moabit soll im Sinne des § 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung zugänglich gemacht werden. Dies geschieht durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Anlass der Überlegungen zur Neuordnung der früheren Gewerbe-, Brach- und Verkehrsflächen war die Tatsache, dass diese bis Mitte der 2000er Jahre noch als Bahnanlagen gewidmet waren, aber mit Beendigung des Bauvorhabens „Nördlicher Berliner Innenring“ als Teil der neuen Eisenbahnkonzeption für die Region Berlin-Brandenburg nicht mehr in der vollen Breite benötigt wurden. Der Bereich nördlich der Siemensstraße wurde nach jahrzehntelanger Nutzung als Güterbahnhof Moabit aus dem Eisenbahnrecht entlassen. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1998 war vorgesehen, durch einen Bebauungsplan für das gesamte Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit zwischen der Einmündung der Bremer Straße im Osten und der Beusselstraße im Westen Planungsrecht für eine öffentliche Parkfläche und südlich der Siemensstraße für Sportanlagen und einen Schulgarten zu schaffen. Die zunächst ca. 12,5 ha große Fläche wurde durch Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 05.12.2006 auf ca. 1,7 ha verkleinert. Innerhalb des westlichen Teilbereichs wurde zwischenzeitlich auf Grundlage des Bebauungsplans 1-45 VE ein Lebensmittelgroßmarkt errichtet.

Die vormaligen Bahnflächen mit ihrer zentralen Lage im stadträumlichen Zusammenhang bergen ein bedeutsames innerstädtisches Entwicklungspotential für Moabit. Nach Aufhebung der bahnbetriebsbezogenen Zweckbestimmung muss die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen bestimmt und geordnet werden, denn die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich heute nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Somit ist vor dem Hintergrund eines weiter wachsenden Entwicklungsdrucks eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die der Lage der Flächen im Stadtteil und dem bezirklichen Ziel der Entwicklung und Sicherung von klimawirksamen Grünverbindungen und Freiflächen entspricht, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geboten.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

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

Der Ortsteil Moabit des Bezirks Mitte von Berlin liegt zwischen dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal im Norden und der Spree im Süden. Im Osten wird er durch den Westhafenkanal und die Europa City an der Heidestraße und im Westen durch den Charlottenburger Verbindungskanal begrenzt. In Moabit leben etwa 80.000 Menschen. Es ist jedoch nicht nur ein beliebter Wohnort, sondern auch wichtiger Justiz- und Verwaltungsstandort und zudem mit dem Berliner Hauptbahnhof und übergeordneten Verkehrsstrassen ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt.

Südlich der Siemensstraße erstreckt sich ein baulich geschlossenes, gründerzeitliches Wohnquartier mit Anlagen der öffentlichen Verwaltung und sozialer Infrastruktur, Schulstandorten und Sportanlagen. In einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie in südlicher Richtung liegt das Stadtteilzentrum Turmstraße, dessen Mittelpunkt sich an der Kreuzung von - und Stromstraße befindet.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Moabit, innerhalb des Gewerbestreifens südlich des Innenrings der S-Bahn, zwischen der Erna-Samuel-Straße im Norden und Siemensstraße im Süden. Das zwischen der Beusselstraße und der Putlitzstraße gelegene, gemischte Wohn- und Arbeitsquartier ist mit einer dichten, größtenteils gründerzeitlichen Bebauung typisch für Moabit. Das Siedlungsgefüge wird durch die Bahntrassen und die technischen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen des Kraftwerks Moabit und des Westhafens von den nördlich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals gelegenen Vierteln getrennt. Neben

den seit langem ansässigen, kleinteiligen Gewerbebetrieben östlich der Putlitzbrücke haben sich in der Vergangenheit innerhalb des Gewerbestreifens auch großflächige Handelsbetriebe angesiedelt. Darunter sind ein Bau- und Gartenmarkt, ein Lebensmitteleinzelhandel und in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet auch ein Lebensmittelgroßmarkt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine vielfältig nutzbare öffentliche Parkanlage. In einem historischen Bahngelände ist hier zudem mit dem Zentrum für Kunst und Urbanistik eine überörtlich ausstrahlende kulturelle Einrichtung ansässig. Die Grünfläche stellt mit ihren Rasenflächen und den zahlreichen Bäumen innerhalb des Gewerbestreifens eine Besonderheit dar und ist sowohl stadtklimatisch als auch durch ihre sozialen Funktionen von Bedeutung. Sie bildet zusammen mit dem südlich der Unionstraße liegenden Park einen wichtigen innerstädtischen Freiraumverbund.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Siemensstraße 27 sowie angrenzende Flächen und hat eine Größe von ca. 1,7 ha. In ihm liegen mit Stand Januar 2023 folgende Flurstücke der Flur 37, Gemarkung Tiergarten (Mitte): 374, 382 und 387. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs.

Die Erna-Samuel-Straße (Flurstück 402) liegt zwischen der nach Norden verlängerten östlichen Grenze und der nach Norden verlängerten westlichen Grenze des Flurstücks 387 bis zu ihrer Straßenmitte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Siemensstraße (Flurstück 173) liegt zwischen der nach Süden verlängerten östlichen Grenze des Flurstücks 382 und der nach Süden verlängerten westlichen Grenze des Flurstücks 387 bis zu ihrer Straßenmitte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Flurstücke 374, 382 und 387 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Für das Flurstück 374 existiert ein Erbbaurecht zugunsten des KUNSTrePUBLIK e.V. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Siemens- und der Erna-Samuel-Straße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die östlich angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaut. Hier befinden sich überwiegend Kfz-affine Nutzungen wie Reparatur, Service und Verkauf von Kraftfahrzeugen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelgroßmarkt. Historisch hatten die auf den kleinteilig parzellierten Grundstücken ansässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbestreifens einen engen Bezug zu zum Güterbahnhof Moabit.

Das Plangebiet ist nur zu einem geringen Anteil bebaut, es wird jedoch vielfältig genutzt und hat durch die zahlreichen öffentlich zugänglichen Angebote eine große freizeit- und bildungsbezogene Bedeutung für die im Süden angrenzenden Wohnquartiere. Der Großteil der Grünfläche wird als öffentlich bespielbare Parkanlage genutzt. Daneben gibt es einen gärtnerisch genutzten Bereich und einen öffentlichen Spielplatz mit unterschiedlichen Angeboten für Kinder und Jugendliche verschiedener Altersgruppen. Zentral im Geltungsbereich liegt ein Bestandsgebäude der vormaligen Bahnnutzung. Zwischen dem Gebäude und der Siemensstraße befindet sich ein befestigter, vorplatzartiger Bereich. Zur Erna-Samuel-Straße hin wird der Park durch eine sicht- und lärmschützende Mauer begrenzt. Das Gelände ist öffentlich durchquerbar, sodass eine fußläufige Verbindung zwischen Erna-Samuel- und Siemensstraße besteht.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein von der Grünfläche durch Einfriedung räumlich getrennter öffentlicher Fußweg, der ebenfalls die Siemens- und die Erna-Samuel-Straße miteinander verbindet.

Bäume befinden sich im öffentlichen Straßenraum entlang der Erna-Samuel- und der Siemensstraße sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Teile des Geltungsbereichs sind im Rahmen des Bebauungsplans 1-20 (Clara-Weck-Straße, Tiergarten) als Ausgleichsfläche benannt. Diese Flächen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-189 mit Städtebaufördermitteln umgesetzt. Dadurch ist eine rechtliche Verbindung mit dem Bebauungsplan 1-20 gegeben. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsflächen werden durch die Planungen nicht berührt, da durch den Bebauungsplan eine Erweiterung der Bebauung nicht ermöglicht wird.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

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

## **2.5 Verkehrserschließung**

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

### Motorisierter Individualverkehr und Lieferverkehr

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

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

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind im Rahmen des Betriebskonzeptes des ZK/U Flächen für Kfz-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen und für den Lieferverkehr vorgesehen. Dabei sind Konflikte mit zu Fuß Gehenden zu vermeiden.

### ÖPNV-Anbindung

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die U-Bahnhöfe „Birkenstraße“ (ca. 350 m Fußweg) und in weiterer Entfernung durch die Bahnhöfe „Westhafen“ und „Beusselstraße“ (beide ca. 750 m Fußweg).

### Fuß- und Radverkehr

In der Siemensstraße beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit für KFZ 30 km/h. Im Umfeld des Geltungsbereiches ist die Siemensstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Gleiches gilt für die südlich angrenzenden Straßen. Im verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325.1, 325.2 StVO) ist höchstens Schrittgeschwindigkeit zulässig.

Entlang der Siemens- und der Erna-Samuel-Straße sind straßenbegleitende Radverkehrsspuren eingerichtet.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

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

Verbindliche Aussagen zur vorhandenen oder herzustellenden technischen Infrastruktur können erst im weiteren Verlauf des Verfahrens gemacht werden.

## **2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich liegen keine in der Denkmalkarte Berlin verzeichneten Garten-, Bau- oder Bodendenkmale. Innerhalb des Plangebiets ist kein Denkmalbereich ausgewiesen. Dies gilt auch für die angrenzenden Bebauungspläne II-188 und 1-45VE.

Südlich der Siemensstraße befindet sich folgender Denkmalbereich (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 DSchG Bln: „09050301 Siemensstraße 20, 206. und 212. Gemeindeschule mit Lehrerwohnhaus und Schulhofeinfriedung, 1894-96 von Hermann Blankenstein“ sowie das folgende Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 DSchG Bln: „09050431 Unionstraße, öffentliche Bedürfnisanstalt, 1902“.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich zurzeit gem. § 34 BauGB (unbepannter Innenbereich).

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

Die Landesplanungen (LEPro, LEP B-B, FNP) räumen der Innenentwicklung auf untergenutzten Flächen den Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen zu Lasten des Landschaftsraums ein. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

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

#### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)**

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

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



### 3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

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

In diesem sollen zwar schwerpunktmäßig Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden (Z 5.6), darüber hinaus sollen aber auch Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden (G 5.10). Lagen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsbereichen sollen für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

Mit dem Flächennutzungsplan für Berlin werden die Festlegungen der Raumordnung durch die Darstellung von Grünflächen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen berücksichtigt.

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

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), FNP, formuliert anhand der textlichen Darstellung Nr. 1 regionalplanerische Festlegungen und ersetzt damit eine gesonderte Regionalplanung. Demnach sind die dort dargestellten städtischen Zentren sowie übergeordnete Verkehrsanlagen zu erhalten und zu entwickeln. Die plangegegenständlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die städtischen Zentren (siehe auch Ausführungen zum StEP Zentren 2030 und zum bezirklichen Einzelhandelskonzept). Die Funktion der Erna-Samuel-Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf weitere Verkehrsanlagen sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans sind die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche und Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit Baufensterausweisung. Diese stehen den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans für Berlin nicht entgegen.

### 3.1.4 Stadtumbau West

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

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

vorhandener sozialer Infrastruktur und die Verknüpfung der Quartiere zum Inhalt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen des Neubaus der Erna-Samuel-Straße u.a. mit dem Einbau von Schwellen verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Erna-Samuel-Straße umgesetzt.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat 2008 mit Sanierungsfördermitteln aus dem Programm Stadtbau West die Flurstücke 374, 382 und 387 erworben. Entlang der Siemensstraße wurde mit Hilfe des Förderprogramms der Moabiter Stadtgarten realisiert. Zusammen mit dem 2012 eröffneten ZK/U stellt dieser eine zentrale Maßnahme des Programms dar. Die historischen Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit werden seitdem für kulturelle, künstlerische und Bildungsveranstaltungen genutzt.

### 3.1.5 Soziale Stadt

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Aktionsraums AR 0101 (Wedding-Moabit) des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt. Das Programm soll dabei helfen, städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte Stadtteile zu stabilisieren und aufzuwerten. Durch Investitionen in öffentliche Infrastruktur und das Wohnumfeld sowie die Aktivierung möglichst vieler Beteiligter soll der soziale Zusammenhalt im Quartier gestärkt werden. Im nördlichen Moabit, innerhalb dessen auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, übernimmt ein Quartiersmanagement diese Aufgaben.

Seit dem Jahr 2020 ist das Programm Soziale Stadt neu konzipiert worden und bildet nun unter dem Titel ‚Sozialer Zusammenhalt‘ eines von drei Programmen der Städtebauförderung. Die Neuausrichtung beinhaltet vor allem den Ausbau der ressortübergreifenden Zusammenarbeit und die Unterstützung des sozialen Zusammenhalts in den betreuten Quartieren. Ziele des Programms sind u.a. die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Nutzungsvielfalt, Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit, Verbesserung der Integration, die Bereitstellung von Bildungsangeboten und die Teilhabe möglichst aller Bevölkerungsgruppen. Außerdem sollen mit dem Programm Orte für Begegnung und Austausch geschaffen werden.

Das Quartiersmanagement ist einer der Hauptschwerpunkte des neuen Programms. Der Senat hat am 14. Januar 2020 die Fortsetzung des Programms ab 2021 bestätigt. Programmverantwortlich ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW).

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

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), FNP, stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Aus den Aussagen des FNP sind die Inhalte des Bebauungsplans zu entwickeln, wobei dessen Entwicklungsgrundsätze zu beachten sind.

Im FNP ist der betreffende Bereich als Grünfläche und die Erna-Samuel-Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich des Straßenzuges wurden die Bahnflächen nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Flächen südlich der Siemensstraße sind als Wohnbaufläche W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von über 1,5 dargestellt. Mit der Kategorie ‚W1‘ werden die dicht bebauten Altbauquartiere der Berliner Innenstadt und ihrer Randbereiche bezeichnet. Kennzeichnend für diesen Gebietstyp ist die traditionelle Block- oder Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen, in denen das Wohnen überwiegt. Teil der Quartiere sind aber auch andere Nutzungen, wie zB Geschäfte, kleine Dienstleister und soziale Nutzungen.

Der Standort der nahen Theodor-Heuss-Grundschule ist durch ein entsprechendes Plansymbol verortet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Darstellung ‚Vorranggebiet für Luftreinhaltung‘. Innerhalb dieser Gebiete sind u.a. geringere Geschwindigkeiten auf Straßen und bestimmte, weniger umweltschädliche Heizungsarten vorgeschrieben. Dieser Einschränkung wird mit der textlichen Festsetzung TF 3 (Immissionsschutz) Rechnung getragen.

### **3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange in den Städtebau einzubeziehen. Zusammen mit dem FNP stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung. Das Plangebiet ist im Landschaftsprogramm als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Darin sollen charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und gesichert werden. Der Grünanteil in den Baugebieten und auf Infrastrukturf lächen soll entwickelt werden. Dazu zählen z.B. Dach- und Wandbegrünungen sowie Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 6 wird diesem Ziel des Landschaftsprogramms entsprochen. Mit dem Landschaftsplan werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen.

Ein weiterer Inhalt ist die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen, Erholungs- und Spielmöglichkeiten. Der flächenmäßig größte Teil des Plangebiets soll deshalb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage mit Spielplatz‘ und ein kleinerer Teil als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kunst- und Kulturzentrum‘ festgesetzt werden. Die südlich angrenzenden Quartiere bestehen gemäß den Darstellungen des Umweltatlases von 2016 hauptsächlich aus einer dichten Blockrandbebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern. Die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit wohnortnahe m Freiraum wird durch die Planung sichergestellt.

Die Landschaftspläne decken nur einen Teil des Berliner Stadtgebiets ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans. Das Plangebiet grenzt direkt nördlich an den Landschaftsplan II-L-10, „Moabiter Insel“ an. Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsprogramms werden im Umweltbericht dargestellt.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

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

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

Der StEP Wirtschaft 2030, der am 30. April 2019 beschlossen wurde, definiert die Leitlinien zur Berliner Gewerbeflächenentwicklung und dient als Vorgabe dafür, welche Nutzungen auf den Gewerbeflächen, die im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden, zulässig sind. Kerninhalte des StEP Wirtschaft 2030 sind die Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Flächenpotentialen sowie eine beschleunigte Aktivierung und bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Vorgaben des StEP Wirtschaft 2030 nicht entgegen.

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

Der StEP Zentren 2030 wurde am 12. März 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er formuliert die Rahmenbedingungen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung Berlins. Ziele sind die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung, der Erhalt und die Gestaltung des Stadtbildes sowie die Berücksichtigung der Anforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung. Er formuliert Steuerungsgrundsätze für die Gesamtstadt und bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Innerhalb des StEP Zentren 2030 wird die Hierarchie unterschiedlicher Zentrentypen festgelegt. Absteigend nach der Größe des Versorgungsbereichs gegliedert sind das die Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren.

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

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

### 3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategischen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke, etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr, die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen. Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Für die Umgebung des Geltungsbereichs trifft der StEP MoVe keine genauen Aussagen. Auf der quartiersbezogenen Ebene greifen die Teilpläne des Konzepts. Diese sind u.a. der Nahverkehrsplan, der Radverkehrs- und der Fußverkehrsplan.

Der Planbereich liegt mit der Siemensstraße innerhalb der Parkraumbewirtschaftungszone (Zone 74, Mischparken, Stand Oktober 2021).

Weiterhin befindet sich eine weitere Straßenbahnverbindung zwischen dem Hauptbahnhof und dem U-Bahnhof Turmstraße im Bau. Diese führt vom Berliner Hauptbahnhof über die Turmstraße und wird zunächst am U-Bahnhof Turmstraße enden.

Der vorliegende Bebauungsplan steht den Vorgaben des StEP MoVe nicht entgegen.

### 3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wurde am 20.12.2022 vom Senat von Berlin beschlossen. Er schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima von 2011 und die Handreichung StEP Klima KONKRET von 2016 fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche

Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Die Analysen zum Bioklima zeigen, dass der Geltungsbereich, wie die meisten Gebiete der Innenstadt, abhängig von der Jahreszeit Wärmebelastungen bei Tag und Nacht ausgesetzt ist und dass diese Räume schon jetzt besonderen Handlungsbedarf aufweisen. Die bestehenden Belastungen können sich mit fortschreitendem Klimawandel weiter verschärfen. Weiterer besonderer Handlungsbedarf besteht für die Stadtbäume. Unversiegelte Grundstücksflächen sollen als Beitrag zu einer klimatischen Verbesserung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässerqualität durch Starkregen genutzt werden.

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage mit Spielplatz‘ wird die vorhandene Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an ein Kaltluftentstehungsgebiet an. Durch die Begrenzung der Versiegelung und den Erhalt des Geländes als Grünfläche kann die vor allem nachts auch hier entstehende Kaltluft von Nord nach Süd in die bewohnten Viertel abfließen. Die klimatische Funktion der Fläche im Verbund mit der sich anschließenden Grünverbindung zur Spree wird erhalten. Die Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit Baufensterausweisung auf z.T. bereits bebaute oder versiegelte Flächen begrenzt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht den Vorgaben des StEP Klima 2.0 nicht entgegen.

### 3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)

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

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

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

### 3.5.1 Planwerk Innenstadt/Planwerk Innere Stadt

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Berliner S-Bahnringes und damit innerhalb des Planwerks Innere Stadt aus dem Jahr 2010. Das Planwerk Innere Stadt sieht für den Bereich zwischen der Erna-Samuel-Straße und der Siemensstraße die Anlage öffentlicher Grünflächen vor.

### 3.5.2 Lärmaktionsplan 2019 - 2023 und Lärminderungsplanung

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019 - 2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll.

Das Plangebiet und die angrenzenden Straßenräume der Quitzow- und der Siemensstraße sowie der Ellen-Epstein- und der Erna-Samuel-Straße sind nicht direkt von starkem Lärmeintrag durch Straßenverkehr betroffen und deshalb in der Kartierung (LK Argus 2017) nicht erfasst. Der Bereich ist nicht Bestandteil der Maßnahmen zur Lärmaktionsplanung. Die nächstgelegenen, stark belasteten Straßen sind die Perleberger Straße und die Putlitzstraße sowie

die Beusselstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs und auch in dessen Umfeld liegen keine sog. ruhigen Gebiete, die vor einer weiteren Zunahme des Lärmeintrags zu schützen sind.

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

### 3.5.3 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin wurde Mitte Juli 2019 vom Senat beschlossen. Zentrale Aufgabe des Plans, der für das gesamte Stadtgebiet gilt, ist die Zusammenstellung und Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Luftbelastung. Der Schwerpunkt der Maßnahmenplanung liegt auf der Reduzierung der Belastung durch Stickstoffdioxide. Für einige hoch belastete Straßen reichen die stadtweiten Maßnahmen nicht aus, weshalb teilweise konkrete lokale Maßnahmen vorgesehen wurden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich lokaler verkehrlicher Maßnahmen zur Luftreinhaltung. Die nächstgelegene zur Luftreinhaltung angeordnete Tempo-30-Zone ist ein Abschnitt der Turmstraße zwischen Stromstraße und Beusselstraße im Stadtteilzentrum.

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes von Feuerungsanlagen wird die Verwendung von Erdgas und Heizöl per textlicher Festsetzung vorgeschrieben. Siehe hierzu die textliche Festsetzung TF 3 (Immissionsschutz).

### 3.5.4 Kleingartenentwicklungsplan KEP 2030

Aufgrund ihrer kulturellen, ökologischen und sozialen Bedeutung sollen Kleingärten in ausreichendem Maße im Stadtgebiet gesichert werden. Am 25. August 2020 hat der Senat von Berlin den überarbeiteten Kleingartenentwicklungsplan KEP 2030 beschlossen. Mit dem Senatsbeschluss bindet der KEP als behördenverbindliches Planwerk die Verwaltungen des Landes und der Bezirke in ihren Planungen.

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

## **3.6 Bereichsentwicklungsplanung 2004 (BEP)**

Die BEP wurde am 18.11.2004 zusammen mit dem Dissensplan, der Abweichungen zwischen den Planungszielen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirks zeigt, von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen. Sie stellt die Nutzungsstruktur der Bauflächen generalisiert auf Blockebene dar. Zudem sind die Verkehrs- und Grünflächen, sowie die kommunale soziale Infrastruktur grundstücksscharf dargestellt. Die BEP wird durch sektorale Fachpläne zur sozialen Infrastruktur, zu Grün- und Freiflächen und für den Einzelhandel ergänzt. Diese stellen für den Bezirk die jeweiligen Entwicklungs- und Planungsziele dar und konkretisieren die generalisierten Darstellungen der BEP. Für den Bezirk Mitte wurden sechs Leitbildthesen erarbeitet:

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

Die BEP Mitte weist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz aus. Die Erna-Samuel-Straße ist als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Siemensstraße wird als sonstige Straße dargestellt.

Die südlich der Siemensstraße befindlichen Flächen sind als Wohngebiete W 1 (Allgemeines Wohngebiet WA) ausgewiesen. Entlang des Straßenzuges befinden sich außerdem Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Sporthalle) und öffentliche Grünflächen zur Versorgung der Bewohnerschaft der umliegenden Gebiete.

Durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten südlich der Siemensstraße im Bereichsentwicklungsplan von 2004 besteht ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Baunutzungsplans für Berlin 1958/60, der für die südlich der Siemensstraße liegenden Quartiere gleichwohl weiterhin Gültigkeit besitzt. Siehe hierzu Kapitel 3.8.

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

### 3.6.1 Fachplan Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage mit Spielplatz‘ festgesetzt. Diese ist für das nördliche Moabit durch ihre Größe und ihre Lage von Bedeutung.

Im Fachplan Grün- und Freiflächen ist der Bereich als ‚öffentliche Grünfläche in Planung‘ und als ‚eine das Wohnumfeld verbessernde Maßnahme‘ dargestellt. Zudem ist sie Teil einer bezirklichen Grünverbindung, die von der Spree im Süden über den kleinen Tiergarten bis in den Geltungsbereich hineinreicht.

### 3.6.2 Fachplan Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs sind eine Grünfläche und ein Kinderspielplatz als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Ansiedelung weiterer sozialer Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Südlich der Siemensstraße befinden sich im Bestand eine Gemeinschaftsschule, Kindertagesstätten sowie zwei öffentliche Spielplätze und eine Sporthalle. Weitere soziale Infrastruktur befindet sich innerhalb des dicht bebauten Wohnviertels südlich der Birkenstraße.

### 3.6.3 Fachplan Einzelhandels- und Zentrenkonzept EHZK

Mit dem am 17.06.2021 von der BVV beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept EHZK sollen für den Bezirk Mitte die planerischen Grundlagen zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur und für den Einzelhandel, für Investoren und für Grundstückseigentümer klare Ansiedlungsregeln geschaffen werden.

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

Das EHZK enthält Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels. Hiernach ist großflächiger Einzelhandel mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außerhalb der Zentren und der Fach-

markttagglomerationen nur ausnahmsweise zulässig. Außerhalb der Zentren und der Fachmarkttagglomerationen sind nur Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 300 m<sup>2</sup> zulässig. Dies gilt ohne Sortimentseinschränkung.

Einzelhandel ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund der Gebietsausweisungen ‚Grünfläche‘ und ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ nicht zulässig. Eine Zentrenschädlichkeit ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht ersichtlich.

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

#### 3.7.1 Integriertes Standortmanagement

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

#### 3.7.2 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, was für den Bezirk Mitte erstmalig 2009 erarbeitet wurde, wird regelmäßig fortgeschrieben. Das aktuelle EHZK 2021 wurde am 6.04.2021 durch das Bezirksamt und am 17.06.2021 durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte beschlossen. Im bezirklichen Einzelhandelskonzept werden zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die für die Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln sind. Gemäß Aussage des Konzepts ist die Ansiedelung von Einzelhandel im Umfeld des Geltungsbereichs zentrenschädigend und deshalb nicht vorgesehen.

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

#### 3.8.1 angrenzende Bebauungspläne

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans II-188 und westlich der Geltungsbereich des 2015 festgesetzten Bebauungsplans 1-45 VE an. Hier wurde ein großflächiger Großhandelsmarkt für Gastronomiebedarf errichtet.

Südlich der Unionstraße liegt der Geltungsbereich des 1964 festgesetzten Bebauungsplans II-63. Durch diesen werden auf Flächen im Blockinnenbereich öffentliche Grünflächen als sog. Spiel- und Tummelplätze festgesetzt.

#### 3.8.2 Baunutzungsplan für Berlin 1958/60

Der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 wurde als vorbereitender Bauleitplan für Berlin (West) aufgestellt. Mit Überleitung des Baunutzungsplans ist er 1960 als qualifizierter Bebauungsplan für Berlin (West) verbindlich geworden und bildet bis heute die Grundlage für planungsrechtliche Entscheidungen, sofern kein neueres Planungsrecht besteht. U.a. für Flächen, die wie die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits vor Inkrafttretens des



Baunutzungsplans als Bahnflächen gewidmet waren und nach der Überleitung des Baunutzungsplans entwidmet wurden, entfaltet der Baunutzungsplan keine bindende Wirkung. Auch wenn der Baunutzungsplan Regelungen für diese Bahnflächen trifft, gilt er dort nicht. Planungsrechtlich liegen diese Flächen im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Bereichen erfolgt dann gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Baunutzungsplan als Bahnflächen und beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Das beschränkte Arbeitsgebiet entspricht nach aktuellem Recht einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Der Bereich südlich des Geltungsbereichs (südlich der Siemensstraße) ist im Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet festgesetzt. Dies entspricht nach aktuellem Recht einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ist für beide Gebiete durch eine gelbe Umrandung als Baustufe V/3 mit bis zu 5 Vollgeschossen festgesetzt. Die bebaubare Fläche (entspr. GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,5 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 6,0 angegeben.

### **3.9 Planfeststellungen**

Für die Erna-Samuel-Straße, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden begrenzt, wurde, wie zuvor für die Ellen-Epstein-Straße, ein Planfeststellungsverfahren nach dem Berliner Straßengesetz durchgeführt. Die Straße wurde dem Verkehr zwischenzeitlich übergeben.

### **3.10 Öffentlich geförderte Vorhaben innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs**

#### Neubau der Erna-Samuel- und der Ellen-Epstein-Straße

Der Neubau der Erna-Samuel- und der Ellen-Epstein-Straße ist für die Entwicklung der Gewerbestrukturen im nördlichen Moabit von zentraler Bedeutung. Zum einen gewährleistet sie eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke von Norden. Zugleich ist die Haupteinschließung des nahen Gewerbegebiets über diesen Straßenzug die Voraussetzung für eine verkehrliche Beruhigung der angrenzenden Wohnlagen und somit für eine Verringerung des Schadstoff- und Schalleintrags. Der Straßenneubau wurde durch das Bund-Länder-Programm Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gefördert. Die Auszahlung der Fördersumme erfolgte zweckgebunden und war an die Einhaltung von Bedingungen geknüpft, die sich auf die anzusiedelnden Nutzungen auswirken. Zur Feststellung der Förderfähigkeit anzusiedelnder Nutzungen wurde eine sog. Positivliste erstellt. Der Förderzeitraum und so auch die Bindungsfrist zum Ausschluss bestimmter Nutzungen laufen am 31.12.2028 aus.

#### Erwerb von Grundstücken und Erweiterung des Zentrums für Kunst und Urbanistik (ZK/U)

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat 2008 mit Sanierungsfördermitteln aus dem Programm Stadtumbau West die Flurstücke 374, 382 und 387 innerhalb des heutigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erworben.

Im Rahmen des Programms Soziale Stadt bzw. Sozialer Zusammenhalt wird auch das Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U) der Trägerin KUNSTrePUBLIK e.V. gefördert. Die Veranstaltungshalle des ZK/U wurde im Jahr 2021 mit dem Ziel, einen KfW-40-Standard zu erreichen, energetisch saniert. Dabei wurde die Gestalt des ehemaligen Bahngebäudes erhalten, aber energetisch saniert. Zudem sollen Arbeits- und Veranstaltungsräume mit einer Gesamtfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und eine Dachterrasse geschaffen werden.

Die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen wurden 2020 auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Eine im Rahmen der Genehmigung im März 2021 durchgeführte

Schallimmissionsprognose im Auftrag des ausführenden Architekturbüros Peter Grundmann Architekten ergab, dass die zulässigen Grenzwerte für den Schalleintrag in den Tages- und Nachtzeiten durch entsprechende verbindliche Maßnahmen eingehalten werden können.

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

1995 wurde durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie ein Gutachten zur „Entwicklungsplanung Westhafenkanal“<sup>1</sup> beauftragt. Im Teil 2 des Gutachtens erfolgten Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklung für den Teilraum Güterbahnhof Moabit, Block 9, in welchem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Für diesen formuliert das Gutachten folgende Ergebnisse: ‚dauerhafte Sicherung eines großen Anteils des Blockes 9 als Gewerbestandort‘ und ‚verkehrliche Entlastung der angrenzenden Viertel durch den Bau einer neuen Straßentrasse‘.

Die BVV Tiergarten hat mit Beschluss Nr. 812 vom 28.09.1995 die Variante 2 des Gutachtens als Vorzugsvariante für die städtebauliche Entwicklung ausgewählt. Diese Variante sah vor, eine größtmögliche Fläche für Gewerbe und eine Entlastungsstraße zu sichern.

Zur Umsetzung der Ergebnisse dieses Gutachtens wurde der FNP geändert (FNP-Änderung Nr. 01/95). Auf Grundlage des geänderten FNP wurden ab 1998 die ersten Entwürfe der Bebauungspläne II-183 bis II-189 entwickelt. Auch die Änderung des FNP von 2015 entspricht weiterhin den Zielen des Gutachtens.

Mit dem von der Senatsverwaltung und dem Europäischen Regionalfonds (EFRE) geförderten Modellprojekt „Integriertes Standortmanagement“ wurde im Jahr 1999 ein Instrumentarium zur aktiven Unterstützung und Steuerung der Standortentwicklung ins Leben gerufen. Zur Unterstützung des Verfahrens wurde die S.T.E.R.N. GmbH, in Kooperation mit STATTwerke Consult GmbH, beauftragt. Das Integrierte Standortmanagement hatte die Aufgabe, ansässige Betriebe bei der Standortsicherung und Umstrukturierung zu beraten und zu unterstützen.

In der Bezirksverordnetenversammlung am 16.12.2008 wurde beschlossen, auf einem Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit nördlich der Siemensstraße einen öffentlichen Park anzulegen. Zugleich wurde entschieden, das bestehende Gebäude baulich zu sichern und es der Allgemeinheit für kulturelle Nutzungen zugänglich zu machen. Das Gelände wird damit nicht, wie vorgesehen, gewerblich entwickelt, sondern soll dem angrenzenden Wohngebiet dauerhaft als Erholungs- und Veranstaltungsort dienen. Zur Sicherung dieser Ziele und zur Entwicklung als öffentlichen Grünfläche und als Gemeinbedarfsfläche wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

---

<sup>1</sup> Albert Speer & Partner, IVU und UrbanPlan, Entwicklungsplanung Westhafenkanal, Berlin 1995

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

### **1. Einleitung**

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

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

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

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich zwischen der Erna-Samuel-Straße im Norden und der Siemensstraße im Süden. Im Bebauungsplan werden folgende Inhalte festgesetzt:

- öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 1.2 Darstellung festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Weiterhin wird auch die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erläutert. Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsprogramm Berlin. Sie sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, so dass

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

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

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

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

behörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann.

### 1.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

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

#### Naturhaushalt und Umweltschutz

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

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

Anforderungen an Naturgüter im Vorranggebiet Luftreinhaltung

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

#### Biotop- und Artenschutz

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

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

#### Landschaftsbild

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

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

## Erholung und Freiraumnutzung

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

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

## Baumschutzverordnung

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

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

## Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

## Schutzgebiete / Naturdenkmal

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

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

### **2.1 Bestandsaufnahme**

Es folgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands des Plangebiets, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die durch die Planungen voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

### Schutzgut Menschen

Die südlich der Siemensstraße gelegene Bebauung ist im Baunutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und durch einen hohen Anteil an Wohnen gekennzeichnet. Die angrenzenden Gebiete sind gering durch den Verkehr in der Erna-Samuel-Straße belastet, außerdem bestehen Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen. Das Gebiet wird für die Erholung genutzt.

### Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans befinden sich keine Denkmale nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln). Südlich der Siemensstraße befindet sich jedoch

folgender Denkmalbereich (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 DSchG Bln: „09050301 Siemensstraße 20, 206. und 212. Gemeindeschule mit Lehrerwohnhaus und Schulhofeinfriedung, 1894-96 von Hermann Blankenstein“ sowie das folgende Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 DSchG Bln: „09050431 Unionstraße, öffentliche Bedürfnisanstalt, 1902“.

### Schutzgut Boden

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

Durch den bereits 2009 fertiggestellten öffentlichen Park (Flurstücke 387 und 382) mit Wiesen- und Pflanzflächen weist das Plangebiet im Bereich der öffentlichen Grünfläche nur eine geringe Versiegelung auf. Im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz ist innerhalb des Plangebiets keine Potentialfläche für Entsiegelungen eingetragen. Das Grundstück des ZK/U (Gemeinbedarfsfläche, Flurstück 374) ist nahezu vollständig versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich ein historisches Gebäude und Erschließungsflächen.

### Altlasten

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

Der Geltungsbereich wird im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 805 als altlastenverdächtige Fläche geführt. Auf diesen Flächen ist generell mit Boden- und Grundwasserbelastungen zu rechnen. Teilbereiche sind hierbei bereits als Altlast bestätigt. Es liegt ein tiefreichender, über die Grundstücksgrenzen hinausgehender, LCKW Schaden im Grundwasser vor. Trotz diverser Maßnahmen seit 2008 sind die in Abstimmung mit den Umweltamt Mitte festgelegten Sanierungszielwerte noch nicht erreicht, so dass weitere Schritte anstehen. Als aktuellstes Gutachten liegt der Zwischenbericht des Grundwasser-Monitorings der Kampagne November 2020 vom 06.04.2021 vor.

Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich und im Bereich der Freiflächen sind die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Der Grundwasserflurabstand ist im Geltungsbereich gering. Grundwasserschützende Deckschichten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass eine hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegeben ist.

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

### Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Einzugsgebieten der Berliner Wasserwerke. Der Grundwasserflurabstand beträgt laut digitalem Umweltatlas von Berlin 3 -

7 m, wobei das Grundwasser ungespannt vorliegt. Das Grundwasser ist gegenüber lokal eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Es ist damit von einer hohen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

Oberflächengewässer wie Gräben und Fließe sind nicht vorhanden.

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

### Schutzgüter Klima / Luft

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

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der bestehenden Nutzungen ‚öffentliche Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage mit Spielplatz‘ und Flächen für den Gemeinbedarf mit den bestehenden kulturellen Nutzungen. Eine bauliche Erweiterung oder weitere Versiegelung ist nicht vorgesehen. Auch die Parkanlage soll in ihrer Anmutung nicht verändert werden. Solange die Planungsziele nicht angepasst werden, sind aufgrund des weitestgehend bestandsfestsetzenden Charakters des Bebauungsplans für den aktuellen Zustand keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Dem faunistischen Gutachten des Büro Hemeier vom September 2008<sup>2</sup> folgend, werden folgende Inhalte in den Bebauungsplan übernommen. Sie wurden als Regularium für die Gestaltung der Parkanlage aufgestellt und bei der Umsetzung des Entwurfs angewendet.

Um die Funktion des Gebiets als Lebensraum für die untersuchten Insektengruppen zu erhalten, werden folgende Maßnahmen empfohlen, die bei der Gestaltung der Parkanlage berücksichtigt werden sollten:

- Erhalt von möglichst großen Teilen der ruderalen Kraut- und Staudenfluren
- Erhalt und Förderung von unbewachsenen oder vegetationsarmen Bodenstellen, auch in Form von Sandhügeln, Böschungen und ähnlichem
- Erhalt von Backsteinmauern und Totholzstrukturen in Sonnenexposition als Niststätten für oberirdisch nistende Stechimmen
- Zu versiegelnde Flächen sollten möglichst nicht geteert, sondern gepflastert (Rasengittersteine) oder mit einer wassergebundenen Decke versehen werden, da einige Stechimmenarten in der Lage sind, auch noch zwischen Pflastersteinen Nester anzulegen.
- Bei der Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen sind kräuterreiche Samenmischungen zu verwenden.
- Grünflächen sind nur extensiv zu pflegen. Auf den Einsatz von Herbiziden, Insektiziden usw. soll verzichtet werden.

---

<sup>2</sup> siehe hierzu: Faunistische Untersuchungen (Avifauna, Fledermaus-, Stechimmen-, Heuschrecken- und Reptilienfauna) auf einer Teilfläche des Güterbahnhofs Moabit, Siemensstraße 27 - 49, Büro Hemeier – Ökologische Gutachten & Landschaftsplanung, Berlin, 26.09.2008

- Flioren- und standortfremde Gehölze entfernen (Robinie *Robinia pseudoacacia*, Eschen-Ahorn *Acer negundo*). Bei der Neupflanzung von Gehölzen nur einheimische und standortgerechte Arten verwenden, z.B. aus den Gattungen *Crataegus*, *Rosa*, *Sorbus*, *Prunus*, *Malus*, *Sambucus*, *Quercus* oder *Tilia*.
- Dächer sollten möglichst begrünt werden. Für eine Dachbegrünung kommen trockenheits- und wärmeliebende Pflanzen in Betracht, die üblicherweise in Steingärten oder an Trockenmauern wachsen. Beispiele sind Fetthennen und Mauerpfeffer (*Sedum reflexum*, *S. album*, *S. acre*), Hauswurz-Arten (*Sempervivum fectorum* u.a.), Steinbrech-Arten (*Saxifraga spec.*), Blaukissen (*Aubrieta deltoidea*), Steinkraut-Arten (*Alyssum Spec.*), kleinwüchsige Glockenblumen (*Campanula rotundifolia* u.a.), Färberkamille (*Anthemistinctoria*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus comiculatus*), Flockenblumen (*Centaurea spec.*), Dost (*Origanum vulgare*), Thymian (*Thymus spec.*), Gewöhnliches Sonnenröschen (*Hellanthemum nummularium*).

Den Empfehlungen des Gutachtens wird mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 (Grünfestsetzungen) weitgehend entsprochen. Inhalte des o.g. Gutachtens werden außerdem als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

### Vegetation - Bäume

Das Gelände wurde 2009 als Moabiter Stadtgarten durch das Büro Glasser und Degenbach landschaftsarchitektonisch gestaltet. Dabei wurden innerhalb der als öffentliche Grünfläche festzusetzenden Fläche ca. 100 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Das Gelände ist von weiten Rasenflächen mit Spielflächen, einzelnen Spielgeräten und zahlreichen Sitzmöbeln geprägt. Ein öffentlicher Nachbarschaftsgarten ergänzt das Nutzungsangebot. Zudem wurden Gehölzstrukturen als Saum und als Inseln in den Rasenflächen angelegt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Berliner Baumschutzverordnung anzuwenden. Der Baumbestand in der Erna-Samuel- und der Siemensstraße ist von jungen Bäumen mit noch geringer Wuchshöhe geprägt. Ein Altbaum in der Siemensstraße ragt mit seiner Krone über die Grundstücksgrenze.

### Fauna

Durch den Ausbau der Bahnanlagen und den Bau der Erna-Samuel-Straße ist die Biotopstruktur weiter eingeschränkt worden. Ehemals vorhandene Offenlandbereiche und eine zusammenhängende Biotopstruktur sind nicht mehr vorhanden. Die Bahnfläche als Artenreservoir wurde durch den Bau der Erna-Samuel-Straße vom Geltungsbereich abgeschnitten. Ein Einwandern in die neu angelegten Flächen wird durch die Abgrenzung des Geländes durch eine glatte Mauer aus Betonfertigteilen entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie nahezu verhindert. Wandernde Tiere wie Igel, Füchse u.dgl. haben durch die Mauer von Norden her nur eingeschränkt die Möglichkeit, auf die Grünflächen zu gelangen.

### Schutzgut Landschaft

Das Relief ist weitgehend eben. Der größte Teil des Gewerbestreifens weist den Charakter eines bahnbegleitenden Gewerbegebiets mit meist ein- und zweigeschossigen Werkstatt-, Lager- und Bürogebäuden auf. Das Plangebiet soll von zusätzlicher Bebauung weitgehend freigehalten werden und auch zukünftig für die Erholung genutzt werden. Aufgrund der gewerblichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und der daraus resultierenden Bebauung und Versiegelung dieser Grundstücke ist die Wertigkeit des Landschaftsbilds eingeschränkt. Die Straßenbäume mit ihren zum Teil ausladenden Kronen sind innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereichs für das Orts- und Landschaftsbild prägend.



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

### 2.2.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Menschen

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

#### Lärm

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

#### Lufthygiene

Durch die angrenzende Bahnfläche besteht ein Luftaustausch mit der Umgebung und mit der Kaltluftleitbahn, die sich laut Umweltatlas (Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015“) im Bereich des Westhafens befindet. Mit der Festsetzung, die eine Verwendung von Heizöl EL als Brennstoff vorschreibt, werden die Emissionen minimiert (siehe hierzu textliche Festsetzung 3).

#### Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### Schutzgut Boden / Altlasten

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Eingriff auszugleichen, sobald dieser über das bisher geltende Baurecht hinausgeht. Mit dem Bebauungsplan wird keine GRZ festgesetzt. Der Grad der Überbauung ändert sich durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und von Flächen für den Gemeinbedarf mit Baufensterausweisung, welche zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen getroffen werden, nicht. Ein Eingriff i.S.d. § 1a BauGB bzw. § 14 f BNatSchG ist nicht gegeben.

Bei einem Um- oder Neubau auf den Flächen hat der Bauherr nach BauO Bln für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu sorgen. Architektinnen und Architekten sowie die Bauleitung haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen bzw. auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle zu achten. Diese Regelungen schließen auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein.

## Schutzgut Wasser

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

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

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

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Bei einem Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von  $2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ , im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation von  $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ( $A_{E,k}$ ). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als  $11 \text{ l}/\text{s}$ , wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf  $11 \text{ l}/\text{s}$  begrenzt.

## Schutzgut Klima

Das Gebiet ist aufgrund seines Umfelds und durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung innerhalb und im Umfeld des Plangebiets durch ein städtisches Klima geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die klimatische Situation im Plangebiet voraussichtlich nicht negativ verändern. Mit dem Straßenbaumbestand in der Erna-Samuel- und der Siemensstraße ist ein beschatteter Stadtraum vorhanden, der sich im Vergleich zu den bebauten Flächen geringer aufheizt.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 14 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestands nach § 14 Abs. 1 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 i.V.m. § 1a BauGB. Von der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB unabhängig sind Befreiungen vom Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen. Weiterhin sind Eingriffe in den gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand zu behandeln. Inwieweit artenschutzrechtliche Verbote nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG betroffen sind, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls zu prüfen.

## Biotope

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

## Vegetation und Bäume

Die vorhandenen, nach BaumSchVO geschützten Bäume bedürfen bei Fällung einer Genehmigung. Bäume in der Erna-Samuel- und der Siemensstraße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Siehe hierzu textliche Festsetzung TF 2.

## Besondere Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG

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

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

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

Durch den bereits vollzogenen Ausbau der Bahnanlagen und dem Straßenbau ist die anthropogen geprägte Biotopstruktur weiter beeinträchtigt worden. Durch Kartierungen, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgten, sind keine seltenen oder gefährdeten Tiere im Plangebiet festgestellt worden. Die stark befahrene Erna-Samuel-Straße bildet eine Zäsur mit stark trennender Wirkung zwischen den Bahnflächen im Norden und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. den angrenzenden Flächen im Süden. Die Bahnanlagen weisen nach den umfassenden Erneuerungen der 2000er Jahre keine naturräumlich relevanten Brachflächen mehr auf.

Durch die extensive Nutzung als Grünfläche und die nahen Bahnflächen ist ein Vorhandensein auch störungsempfindlicher Arten nicht auszuschließen. Ob gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse durch das Beschädigen oder Zerstören von Lebensstätten beeinträchtigt werden, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren individuell zu erheben und gesondert zu entscheiden. Gemäß § 52 BauO Bln sind bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung

und der Beseitigung von Anlagen die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dazu gehören auch die Vorschriften zum Artenschutz. Da das Gebiet hinsichtlich der Biodiversität keine besonderen Potentiale besitzt und im weitesten Sinne eine Bestandssicherung vorgesehen ist, erfolgt durch die geplanten Festsetzungen keine Beeinträchtigung.

### Schutzgut Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bestehende öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Der landschaftlich-ruderaler Charakter wird durch die Gestaltung des Parks erhalten. Das Gebiet ist für den Aufenthalt, das Kinderspiel und zur Erholung vorgesehen.

Der Erhalt des bestehenden Freiraums als öffentliche Grünfläche (öffentliche Parkanlage) führt zu einer Aufwertung des Stadt- bzw. Landschaftsbilds. Grundsätzlich wird empfohlen, bei der Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen nur kräuterreiche Samenmischungen verwenden. Grünflächen sind nur extensiv zu pflegen. Dabei ist auf den Einsatz von Herbiziden, Insektiziden usw. zu verzichten. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind nur einheimische und standortgerechte Arten verwenden.

Mit dem Wachstum der vorhandenen Bäume innerhalb des Parks entsteht zudem ein klimawirksames Gebiet, das neben der Schattenspende für die Nutzenden auch Tieren und weiteren Pflanzen ein Habitat bietet.

### Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich keine Wechselwirkungen.

### Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Entsprechend § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Eingriffe liegen nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht vor, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Fall, da die Flächen auch ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan gem. § 34 BauGB bebaubar sind. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und der Entwicklung der bestehenden Nutzungen.

Besondere Vegetationsstrukturen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da diese hier nicht vorkommen. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Erna-Samuel-Straße wurden die entstandenen Eingriffe bereits durch Baumpflanzungen ausgeglichen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans, der die Sicherung des Bestandes zum Ziel hat, wird kein Eingriff durchgeführt oder ermöglicht. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

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

### 2.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans könnten die Flächen weiterhin nach § 34 BauGB bebaut werden. Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sowie eine Beschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke wären jedoch nicht möglich. Nach einem Verkauf des Grundstücks ist eine gewerbliche Nutzung des Geländes wahrscheinlich, da der Entwicklungsdruck

in diesem Stadtteil steigt und gewerbliche Nutzungen bereits heute aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden können. Dadurch würde die vorhandene Grünfläche, die gemäß § 34 BauGB der Eigenart der näheren Umgebung nicht entspricht, mit ihren sozialen Funktionen langfristig verloren gehen. Nach aktuellem Stand wäre so eine nahezu vollständige Überbauung des Gebietes nicht auszuschließen.

## **2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Nachteilige Auswirkungen der Planung müssen soweit wie möglich vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Eingriffe werden gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB beurteilt, um eine Ausgleichsentscheidung treffen zu können. Wie oben dargelegt, stellt der Bebauungsplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Die Baumschutzverordnung ist in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Für das genehmigte Entfernen geschützter Bäume ist entsprechend Ersatz oder Ausgleich zu leisten.

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

Des Weiteren werden zur Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbilds und als Beitrag zu einer klimatischen und lufthygienischen Verbesserung des Geltungsbereichs mit der textlichen Festsetzung TF 3 folgende Maßnahmen festgesetzt: 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.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

### 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

## **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bezirksamt Mitte stellt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Erna-Samuel- und Siemensstraße auf. Der Bauungsplan sieht die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, von Flächen für den Gemeinbedarf mit Baufensterausweisung und von Straßenverkehrsflächen vor. Die Schutzgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Weitere Regelungen zum Boden- und Baumschutz können in

nachgeordneten Verfahren getroffen werden. Da im Plangebiet aufgrund der Vornutzungen keine besonderen Wertigkeiten für den Artenschutz vorhanden sind, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Mit der Verlagerung eines Großteils der gewerblichen und Durchgangsverkehre auf die Erna-Samuel-Straße wurden in der Siemensstraße und in den südlich angrenzenden Gebieten mit Wohnnutzungen lufthygienische Belastungen gemindert. Da aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ein klimatischer Austausch bereits möglich ist und weitere, diesem Austausch entgegenstehende bauliche Anlagen nicht zugelassen werden können, wird voraussichtlich keine zusätzliche Beeinträchtigung entstehen. Der Straßenbaumbestand in der Siemensstraße mit seiner Schattenspende wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die geplante städtebauliche Entwicklung mit den vorgesehenen Inhalten des Bebauungsplans ist aufgrund der oben durchgeführten Prüfung mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vereinbar.

### **III. Planinhalt und Abwägung**

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage und eines Ortes für künstlerische und kulturelle Nutzungen zu schaffen. Die zielführenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind dafür eine ‚öffentliche Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage‘ sowie ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘. Die öffentliche Grünfläche und die Gemeinbedarfsfläche stehen dabei in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Beide Nutzungen haben u.a. durch die Ermöglichung von Freizeitaktivitäten und Erholung für die Allgemeinheit einen direkten Bezug zu den umliegenden Wohnvierteln. Sie erhöhen die Wohnqualität für die Anwohnerschaft und verstärken die Identifikation und den sozialen Zusammenhalt innerhalb des Quartiers.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben mit den Flächen für den Gemeinbedarf außerdem das Ziel, das bestehende historische Bahngelände planungsrechtlich zu sichern. Erweiterungen in einem klar definierten Rahmen und die Instandhaltung bleiben jedoch möglich. Bei Abbruch des Gebäudes ist ein Neubau nur innerhalb der Kubatur des historischen Gebäudes möglich. Somit bleibt der Bezug zu den früheren Bahnnutzungen auf dem Gelände auch bei einem Neubau des Gebäudes sichtbar.

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturzentrum“. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist grundsätzlich aus der FNP-Darstellung Grünfläche entwickelbar. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ist ausnahmsweise, gem. AV-FNP vom 18. Juli 2017; Abl. Nr. 41 / 28. Sept. 2017 Punkt 11.3.2 – Entwicklungsgrundsatz 6 – entwickelbar, da sie untergeordnet ist, eine vorhandene bauliche Anlage sichert, die beabsichtigte Nutzung der angrenzenden Wohnbaufläche zugeordnet ist und die Funktion der Grünfläche gewahrt bleibt.

Die Festsetzung der örtlichen Straßenverkehrsfläche (Siemensstraße) sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) ist grundsätzlich aus den Flächendarstellung des FNP entwickelbar. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Erna-Samuel-Straße entspricht der Darstellung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße im FNP.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), und in Verbindung mit obengenannter AV-FNP vom 18. Juli 2017; Abl. Nr. 41 / 28. Sept. 2017 entwickelbar.

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

##### 3.1.1 öffentliche Grünfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche von ca. einem Hektar als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die Fläche, bestehend aus den Flurstücken 382 und 387, befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die dicht bebauten Wohnviertel südlich der Siemensstraße sind laut Umweltatlas Berlin schlecht mit Grün- und Freiflächen versorgt<sup>3</sup>. Angegeben wird hier ein Wert von nur 3,0 bis 0,1 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünanlagen, der jedem Einwohner zur Verfügung steht. Zugleich besteht in diesem Bereich ein anhaltend hoher Entwicklungsdruck zur Nutzbarmachung bisher unbebauter Flächen. Dies gilt für den Wohnungsbau ebenso wie für gewerbliche Nutzungen. Die bestehende Grünfläche auf dem ehemaligen Güterbahnhof Moabit wird deshalb durch die Festsetzung ‚öffentliche Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage mit Spielplatz‘ dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Die bestehende parkartige Gestaltung der Grünfläche soll erhalten und entwickelt werden, öffentlich zugänglich sein und der Bevölkerung zur Erholung und zur Ausübung von Freizeitaktivitäten dienen. Weiterhin bietet die öffentliche Grünfläche Freiraum für gärtnerische Nutzungen sowie für sportliche und spielerische Betätigungen und Veranstaltungen. Die Vielfalt möglicher Nutzungen für die Grünfläche ergänzt die umliegenden Quartiere und wertet diese in Bezug auf den Wohnwert auf. Zur landschaftsarchitektonischen Gestaltung des Geländes wurde 2009 durch das Büro Glasser und Dagenbach ein Entwurf vorgelegt und zwischenzeitlich umgesetzt. Der Entwurf beinhaltet ein breites Nutzungsangebot für unterschiedliche Ansprüche und Altersgruppen. Bestandteile sind eine Liegewiese mit Obstbäumen, eine platzartige Fläche nahe der Siemensstraße, die zugleich eine Eingangssituation schafft, sowie ein Kinderspielplatz westlich und ein gärtnerisch nutzbarer Bereich östlich des zentral gelegenen Bestandsgebäudes.

Um das Nutzungsangebot innerhalb der öffentlichen Grünfläche möglichst vielfältig gestalten zu können, wird die Festsetzung um den Zusatz „mit Spielplatz“ erweitert. Diese allgemeine Festsetzung ermöglicht die Unterbringung einer großen Spanne von Nutzungsmöglichkeiten, von einfachen Spielgeräten für Kleinkinder über Ballspielanlagen bis hin zu Turngeräten für Senioren. Durch die Anlage von Spielplätzen und vergleichbaren Anlagen soll ein möglichst großer Teil der Anwohnerschaft angesprochen werden. Um einen großen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wird die Spielplatzfläche weder in ihrer Lage, noch in Ihrer Ausdehnung im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen zulässig, soweit diese der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ bzw. „Kunst- und Kulturzentrum“ dienen und wenn sie diesen räumlich und funktional zu- und untergeordnet sind. Die Anmutung als Grünfläche und ihre prägende Wirkung für die umliegenden Wohnquartiere sollen durch die Festsetzung im Bebauungsplan erhalten bleiben. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ ist die Anlage von Spielplätzen und vergleichbaren Anlagen zulässig. Eine Prägung als Grünfläche mit Bewuchs und Pflanzungen muss für eine Nutzung als Erholungsraum erhalten bleiben.

### 3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf „Kunst- und Kulturzentrum“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturzentrum“ planungsrechtlich gesichert (Flurstück 374). Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Es existiert ein Erbbaurecht zugunsten des KUNSTrePUBLIK e.V., der das Grundstück gegenwärtig nutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Siemens- und der Erna-Samuel-Straße liegt auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit. Zentral innerhalb des als öffentliche Grünfläche festzusetzenden Bereichs wurde ein Gebäude des früheren Güterbahnhofs erhalten. Dieses wird durch das Künstlerkollektiv KUNSTrePUBLIK e.V. (gemeinnütziger Verein, privater Träger) als Zentrum für Kunst und Kultur „ZK/U“ genutzt. Themenbereiche sind u.a. die Einbeziehung Betroffener in städtische Entwicklungen, Verdrängungsprozesse und deren soziale Auswirkungen. Die Nutzungen reichen von Vorträgen, Diskussionen und Filmvorführungen über das Erarbeiten von Analysen und Publikationen bis hin zur Durchführung

---

<sup>3</sup> Umweltatlas Berlin, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020



von Workshopverfahren. All diese Nutzungen lassen sich unter der allgemeineren Bezeichnung „Kunst und Kultur“ zusammenfassen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen für den Gemeinbedarf werden auf künstlerische und kulturelle Nutzungen beschränkt, um das bestehende Angebot auch zukünftig und bei Betrieb durch einen anderen Träger sichern zu können. Gewerbliche Nutzungen mit einem hauptsächlich kommerziellen Hintergrund, die vordergründig dem Verkauf dienen oder gastronomische Nutzungen, die keinen Bezug zu künstlerischen und kulturellen Nutzungen haben, sind deshalb nicht zulässig. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturzentrum“ sind Gebäude für Arbeits-, Werkstatt- und Probenräume, Gebäude und Räume für Veranstaltungen und Ausstellungen, Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Gemeinschafts-, Besprechungs- und Sanitäräume zulässig. Die Gebäude und Räume müssen einem künstlerischen oder kulturellen Zweck dienen. Eine inhaltliche Nähe zu einer sog. kerngebietstypischen Vergnügungsstätte besteht nicht.

Das Bestandsgebäude liegt auf einem aus dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs herausgeteilten Grundstück von ca. 2.250 m<sup>2</sup> Größe. Zu einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wird ein Teil der bestehenden Grünfläche heute auch als Vorplatz des ZK/U genutzt. Eine Bebauung ist nur innerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufelds möglich. Für das betreffende Grundstück werden ein Baufeld und eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Das Bestandsgebäude kann somit maßvoll erweitert und instandgehalten werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer höchstens zulässigen Gebäudehöhe und einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer höchstens zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

#### 3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

##### Textliche Festsetzung Nr. 1: Höhe baulicher Anlagen

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

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

Durch ihre geringe Gebäudehöhe tritt die heterogene, historisch bedingt allein auf technische Anforderungen ausgerichtete Bebauung des Gewerbestreifens zwischen Siemens- und Erna-Samuel-Straße gegenüber der gründerzeitlichen Wohnbebauung zurück. Die Siemensstraße stellt eine klare Grenze zwischen gründerzeitlicher, geschlossener Blockrandbebauung mit einheitlicher Traufkante einerseits und den Grundstücken nördlich der Siemensstraße dar. So bildet sich auch eine klare räumliche Abgrenzung zwischen den Nutzungen heraus, die auch zu einer Betonung des Wohnstandortes gegenüber dem vorgelagerten Gewerbegebiet führt. Zu diesem Gewerbegebiet zählt auch das noch erhaltene historische Gebäude, in dem gegenwärtig das ZK/U untergebracht ist. Um dessen Besonderheit und zugleich dessen Zugehörigkeit zu den Gebäuden nördlich der Siemensstraße abbilden zu können, wird die zulässige Gebäudehöhe durch Festsetzung einer maximal möglichen Höhe seiner Oberkante (OK) auf 48 m über NHN begrenzt. Das entspricht einer Höhe von ca. 13 m über dem Gehweg der Siemensstraße.

Bei den geplanten Nutzungen kann es erforderlich sein, Anlagen vorzusehen, deren technische Aufbauten z.B. aus Immissionsschutztechnischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Die Festsetzung gewährleistet eine Überschreitung der zulässigen Oberkante, um die erforderlichen technischen Dachaufbauten zu sichern.

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

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,7 ist geringfügig höher als die der vorhandenen Bebauung und stellt damit die Entwicklungsfähigkeit des Standorts sicher. Durch die Festsetzung können 70 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

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

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige GFZ von 1,0 festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung sichert den Bestand und lässt Raum für Erweiterungen in einem klar definierten Rahmen. Die Höhe der GFZ berücksichtigt die Zielsetzung einer freien Nutzbarkeit und der gestalterischen Flexibilität vorhandener und anzuesiedelnder Nutzungen.

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

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

## **3.3 Weitere Arten der Nutzung**

### 3.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

#### Textliche Festsetzung Nr. 2: Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Teile der Siemens- und der Erna-Samuel-Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung stellt klar, dass durch den Bebauungsplan keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vorgenommen wird. Hierzu zählt auch die Pflanzung von Straßenbäumen. Zur besseren Lesbarkeit der Zeichnung wird die Einteilung der Verkehrsflächen in der Plangrundlage (ALKIS) dargestellt.

### 3.3.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Westen des Geltungsbereichs wird eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Sie bildet als gerade geführter Weg den westlichen Abschluss des Plangebiets und dient der fußläufigen Verbindung von Erna-Samuel- und Siemensstraße. Der Fußweg wird mit einer Breite von 3,50 m zeichnerisch festgesetzt. Der Weg ist bereits vorhanden und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Darstellung der Fläche als Fußweg entspricht den Empfehlungen aus dem Handbuch der Bauleitplanung.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Im Bebauungsplan wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ein Baufeld zeichnerisch festgesetzt. Dieses zeichnet die Stellung des historischen Bahngebäudes nach. Über das Volumen des bestehenden Gebäudes hinaus bleiben Erweiterungen in einem klar definierten Rahmen und notwendige Modernisierungen weiterhin möglich.

### **3.5 Immissionsschutz**

#### Textliche Festsetzung Nr. 3: Lufthygiene

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

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

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen soll der Schadstoffauswurf aus Feuerstätten abgesenkt werden. Mit der Beschränkung der Art der zu verwendenden Brennstoffe durch die Festsetzung wird diese Forderung berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 (Luftreinhaltung) geschieht aufgrund des Rundschreibens Nr. 4/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

### **3.6 Grünfestsetzungen**

#### Textliche Festsetzung Nr. 4: Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzflächen

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

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

Die Festsetzung erfolgt aus stadtklimatischen und städtebaulichen Gründen. Gliederung und Verschattung sollen der städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Sammelstellplatzanlagen dienen und neben der klimatischen Wirkung eine verträglichere Nachbarschaft zu den nahen Wohnnutzungen (Verminderung der Sichtbarkeit) schaffen. Die umweltschützenden Anforderungen, die im Rahmen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten sind, werden berücksichtigt. Neben der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen außerdem positiv auf den Wasserhaushalt des Bodens und das Mikroklima aus. Der gewählte Stammumfang für Neupflanzungen soll eine sofortige klimatische Wirkung der Baumpflanzung sicherstellen. Sofern die vorhandenen Bäume nicht den

festgesetzten Kriterien entsprechen, sind zusätzliche Bäume anzupflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste (Anhang C, Nr. 2) zu entnehmen.

Die Festsetzung der Größe der Baumscheiben von je mindestens 6 m<sup>2</sup> ermöglicht den gepflanzten Bäumen einen gesunden Wuchs und hilft dabei, den Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser offen zu halten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5: Fassadenbegrünung

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Fassadenbegrünung spielt gemäß dem StEP Klima 2.0 besonders vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels eine wichtige Rolle in Bezug auf das Mikroklima. Der Bewuchs soll die Fassade klimawirksam verschatten, er speichert Wasser und bietet u.a. Habitate und Brutmöglichkeiten für Insekten und Vögel. Die Verpflichtung beschränkt sich auf die Außenwandflächen von Nebenanlagen, um den Bauherren auch bei Durchführung klimawirksamer Maßnahmen einen möglichst großen Spielraum in der Gestaltung der Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6: Dachbegrünung

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° (ca. 9 %) zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll zur Entlastung des Mischwasserkanals in der Siemensstraße teilweise auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Eine Versickerung ist aufgrund vorhandener Bodenbelastungen vor Ort nur bedingt möglich. Siehe hierzu unter II. 2.1 Bestandsaufnahme ‚Schutzgut Boden‘ und ‚Altlasten‘.

Begrünte Dächer sind auch gemäß dem StEP Klima 2.0 durch die langsame Abgabe des gespeicherten Wassers durch Verdunstung dazu geeignet, das Mikroklima in der näheren Umgebung positiv zu beeinflussen. Sie können überdies als Habitate für Insekten dienen. Für sinnvolle Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung ist eine extensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Dieser Wert wird durch das StEP Klima 2.0 als Mindeststärke für eine extensive Dachbegrünung empfohlen<sup>4</sup>.

### **3.8 Nachrichtliche Übernahme**

Kompensationsflächen aus dem Bebauungsplanverfahren 1-20

Teile des Geltungsbereichs sind im Rahmen des Bebauungsplans 1-20 (Clara-Weck-Straße, Tiergarten) als Ausgleichsfläche benannt. Diese Flächen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-189 mit Städtebaufördermitteln umgesetzt.

---

<sup>4</sup> StEP Klima 2.0, 4.2 Handlungsansätze, Handlungsansatz 2: Bestand und Neubau blau-grün anpassen, S. 40

### **3.9 Hinweis**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

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

Bei der Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen sollen kräuterreiche Samenmischungen verwendet werden. Grünflächen sollen nur extensiv gepflegt werden. Dabei sollte auf den Einsatz von Herbiziden, Insektiziden usw. verzichtet werden. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sollen nur einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, wie z.B. solche aus den Gattungen Crataegus, Rosa, Sorbus, Prunus, Malus, Sambucus, Quercus oder Tilia.

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

### **4.1 Öffentliche Grünfläche „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“**

Wie auch Flächen für emittierende gewerbliche Nutzungen sind öffentliche Flächen zur Erholung, für Spielplätze, Liegewiesen u.Ä. in Moabit nur begrenzt verfügbar. Gleiches gilt für Flächen für kulturelle Nutzungen mit einem größeren Publikum. In den dicht bebauten gründerzeitlichen Quartieren ist häufig kein geeigneter Freiraum vorhanden, der ausreichenden Platz bietet und darüber hinaus arm an möglichen Lärmkonflikten ist. Auch kann dieser meist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand neu hergestellt werden. Ein Teil des Gewerbestreifens zwischen Siemens- und Erna-Samuel-Straße wird deshalb planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage mit Spielplatz‘ gesichert. Im Sinne des Erhalts kurzer Wege und einer Bindung der Anwohnerschaft an ihr Wohnumfeld ist die geringe Entfernung der Grünfläche zu einer großen Anzahl von Wohnungen und zu dem Schulstandort südlich der Siemensstraße sicherzustellen. Durch eine öffentliche Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche für künstlerische und kulturelle Nutzungen wird die Versorgung der Anwohnerschaft mit Grünflächen zur Erholung und mit Freizeitangeboten verbessert. Durch ein vielfältiges Angebot öffentlicher Nutzungen, das aus der Verbindung beider Funktionen entsteht, kann der Wohnwert des nördlichen Moabit gesteigert werden. Der als öffentliche Grünfläche festzusetzende Bereich des Geltungsbereichs ist bereits als öffentliche Grünanlage gewidmet und parkartig gestaltet. Die durch die Grünfläche entstehende Lücke in der Bebauung entlang der Siemensstraße verbindet zudem Kaltluftentstehungsgebiete auf den Bahntrassen über Grünverbindungen mit den südlich angrenzenden Vierteln und dem kleinen Tiergarten und hat somit positive klimatische Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete.

Die im Bebauungsplanentwurf mit Bearbeitungsstand vom 11.05.2021 dargestellte Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf (Kunst- und Kulturzentrum) wird zukünftig auf das Flurstück 374 beschränkt. Dieses wird gegenwärtig durch das ZK/U gepachtet und entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung kulturell genutzt. Die öffentliche Parkanlage erfüllt überörtlich wirksame ökologische und klimawirksame Funktionen innerhalb des Grün- und Freiflächenverbundes mit den benachbarten Gleisanlagen und den südlich angrenzenden Hoffinnenbereichen der Wohnbebauung. Zugleich erfüllt sie mit der Möglichkeit zum Verweilen und zum Austausch neben kulturellen Funktionen wichtige soziale Aufgaben für die benachbarten Wohnviertel. Um das Funktionieren der Grünfläche nicht zu gefährden, wird sie, entgegen dem o.g. Bebauungsplanentwurf, in ihrer aktuellen Form erhalten. Eine Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche zugunsten der Gemeinbedarfsfläche ist nicht mehr vorgesehen.

### **4.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf dem städtischen, als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzenden Grundstück Siemensstraße 27 (Flurstück 374) ist bereits heute das ZK/U angesiedelt. Es wird durch den privaten Träger KUNSTrePUBLIK e.V. unterhalten. Das ZK/U ist ein überbezirklich bedeutsames

Kunst- und Kulturzentrum mit einem öffentlich zugänglichen kulturellen Angebot. Nutzungskonflikte zwischen kulturellen Nutzungen und den Wohnnutzungen werden durch die Lage der Einrichtung innerhalb des Gewerbegebietes ihren Abstand zwischen den Nutzungen von ca. 70 m und Auflagen zur Senkung von Schallemissionen verhindert. Die Größe des Baufeldes innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht Erweiterungen und die notwendigen Instandsetzungsarbeiten an dem bestehenden Gebäude. Über den Zufahrtsbereich sind das Gebäude und das Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche (Siemensstraße) angebunden.

Eine Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf ist durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich, da dieser nicht die Einflussnahme auf den Zuschnitt von Grundstücken und deren Eigentumsverhältnisse eröffnet. Das angrenzende Grundstück (Flurstück 387) ist im Eigentum der Stadt Berlin und wird als öffentliche Parkanlage genutzt. Eine Verkleinerung öffentlichen Grünflächen zugunsten der Gemeinbedarfsfläche ist nicht vorgesehen, da die Versorgung mit öffentlichem Grün im nördlichen Moabit allgemein als nicht ausreichend angesehen werden muss. Inwieweit Flächen der öffentlichen Parkanlage auf dem angrenzenden landeseigenen Flurstücken 382 und 387 durch die Nutzung „Kunst- und Kulturzentrum“ mitgenutzt werden können, bleibt Abstimmungen mit dem Bezirk vorbehalten. Diese sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans finden innerhalb der durch die Gebietskategorie ermöglichten und im Rahmen der entsprechend vorgegebenen Emissionswerte statt. Diese dürfen nicht zu einer Einschränkung vorhandener benachbarter Nutzungen führen. Weitergehende Vorgaben als die in den Festsetzungen gemachten sind nicht notwendig, um die Nutzungen ‚öffentliche Parkanlage‘ und kulturelle Nutzungen als ‚Kunst- und Kulturzentrum‘ zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Der Vorschlag zur detaillierten Angabe möglicher Nutzungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird, um eine möglichst große Vielfalt an Nutzungen ansiedeln zu können, nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

#### **4.3 Bodenbelastungen durch Altlasten**

Durch die über 100 Jahre dauernde Nutzung der Flächen als Bahnbetriebsanlagen konnte schon vor Planungsbeginn von einer erheblichen Bodenbelastung ausgegangen werden. Im Jahr 1994<sup>5</sup> erfolgten im gesamten Bereich des sog. Block 9 nördlich der Siemens- und der Quitzowstraße entsprechende Bodenuntersuchungen. Durch diese konnte eine Belastung aller im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nachgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit der im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 805 als altlastenverdächtige Fläche geführt wird. Auf diesen Flächen ist generell mit Boden- und Grundwasserbelastungen zu rechnen. Teilbereiche sind hierbei bereits als Altlast bestätigt. Im Geltungsbereich des B-Plans liegt ein tiefreichender, über die Grundstücksgrenzen hinausgehender LCKW Schaden im Grundwasser vor. Trotz diverser Maßnahmen seit 2008 sind die in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Mitte festgelegten Sanierungszielwerte noch nicht erreicht, so dass weitere Schritte anstehen. Als aktuellstes Gutachten liegt der Zwischenbericht des Grundwasser-Monitorings der Kampagne November 2020 vom 06.04.2021 vor.

Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Die Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG wird durch die geplanten Festsetzungen nicht behindert. Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 52 BauO Bln). Diese Regelung schließt auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein. Auch die in § 4 Abs. 3 und 6

---

<sup>5</sup> Erhebung von Dr. Richter „Systematische Erfassung kontaminationsverdächtiger Bodenflächen im Bahn-Gewerbegebiet des nördlichen Moabit (Blöcke 9 und 902) als Grundlage für die stadtplanerische Strukturuntersuchung und Formulierung von Neuordnungskonzepten“, 31.05.1994

BBodSchG genannten Personen sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Treten im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrundsondierungen, Ausschachtungen oder bei ähnlichen Eingriffen in den Untergrund konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf, so sind auch die Bauherrenschaft und die Bauleitung zur Meldung verpflichtet. Diese Regelung wurde in das Berliner Bodenschutzgesetz übernommen.

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

#### **4.4 Für Grün- und Freiflächen zu verwendende Arten**

Die Inhalte des 2008 durch das Büro Hemeier erarbeiteten Gutachtens werden in den Begründungstext übernommen. Den Empfehlungen des Gutachtens wird mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 (Grünfestsetzungen) bereits weitgehend entsprochen, eine Aufforderung zur Verwendung bestimmter Arten und zur Pflege der Anlagen wird jedoch neu in die Begründung aufgenommen. Aufgrund der besonderen ökologischen Funktion der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Gewerbebegürtels wird die folgende Passage aus der Untersuchung von 2008 sinngemäß als Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen – sie kann jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche, ihrer geplanten intensiven Freizeitnutzung durch die Bevölkerung und der damit verbundenen, vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit nicht als Festsetzung aufgenommen werden: ‚Bei der Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen sollen kräuterreiche Samenmischungen verwendet werden. Grünflächen sollen nur extensiv gepflegt werden. Dabei sollte auf den Einsatz von Herbiziden, Insektiziden usw. verzichtet werden. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sollen nur einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, wie z.B. solche aus den Gattungen Crataegus, Rosa, Sorbus, Prunus, Malus, Sambucus, Quercus oder Tilia.‘

#### IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturzentrum“ gesichert.

Durch die öffentliche Grünfläche und die Gemeinbedarfsfläche mit Baufensterausweisung wird die Versorgung der Anwohnerschaft mit Grünflächen zur Erholung und durch kulturelle Nutzungen verbessert. Durch das damit verbundene vielfältige Angebot öffentlicher Nutzungen kann der Wohnwert in den angrenzenden Vierteln gesteigert werden.

Die öffentlichen Nutzungen, Veranstaltungen und Zusammenkünfte innerhalb des ZK/U sind dazu geeignet, Schallemissionen durch Personen und durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erzeugen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wurde im März 2021 durch den Bauvorhabenträger die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens veranlasst, in dem die im Zusammenhang mit der Nutzung als Kunst- und Kulturzentrum zu erwartenden Schallbelastungen dargestellt wurden<sup>6</sup>. Das Gutachten wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt Mitte geprüft. Es nennt eine Reihe von Einschränkungen, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens einzuhalten sind. Darunter sind u.a. einzuhaltende Betriebszeiten und Vorgaben für die Nutzung von Beschallungsanlagen. Die Einschränkungen wurden in den Entwürfen für den Umbau des ZK/U berücksichtigt.

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

###### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

###### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

##### 3. Weitere Auswirkungen

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

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des FNP ist nicht ersichtlich.

---

<sup>6</sup> ZK/U geplante Um- und Ausbaumaßnahmen; Schallimmissionsprognose, Projekt-Nr.: 20-0019, Gutachten-Nr.: 20-0019-IM-01.rev02, 3. März 2021, Auftraggeber: Peter Grundmann Architekten, Hochstraße 33, 13357 Berlin



## V. VERFAHREN

Übersicht über den Verfahrensverlauf

### 1. Entscheidung für die Planungsvariante

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

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

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

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

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

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

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 08. Juni 1998 bis einschließlich 08. Juli 1998 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Tiergarten, Alt-Moabit 82 b, 10555 Berlin, durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde zuvor durch Aushang im Stadtplanungsamt, Anzeige in der Tagespresse und Pressemitteilungen bekannt gemacht. Die Beteiligung wurde zeitlich für die Bebauungspläne II-183 bis II-189 durchgeführt. Abgegebene Stellungnahmen beziehen sich teilweise nicht auf einen konkreten Bebauungsplan, sondern auf die Überplanung des gesamten Bereichs nördlich der Siemens- und der Quitzowstraße zwischen Beusselstraße im Westen und Perleberger Brücke im Osten.

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

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

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

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

Die im Jahr 1998 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht ausgewertet. Äußerungen sind teilweise nicht der vorgelegten Planung zuzuordnen. Auf die Auswertung und Einarbeitung der 1998 abgegebenen Stellungnahmen wurde verzichtet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind nicht in die Planungen eingeflossen. Der Beteiligungsschritt wird nach der frühzeitigen Beteiligung der

Behörden und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt.

#### 4. Geltungsbereichsänderung 2008

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans aus dem Jahr 1998 umfasste der Geltungsbereich zunächst eine wesentlich größere Fläche zwischen der heutigen Einmündung der Erna-Samuel-Straße in die Siemensstraße im Westen und reichte im Osten bis zur Blockmitte an der Bremer Straße. Dieser Bereich wurde nach Verfahrensbeginn in kleinere Einheiten unterteilt.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 05.12.2006 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-189 um eine Teilfläche des Grundstücks Siemensstraße 27 - 29 und um die Grundstücke Siemensstraße 20 A, 21 - 26 A und 50, Unionstraße 12 und 35 sowie um die Flächen der Siemensstraße (teilweise), der Unionstraße, der Bremer- und der Birkenstraße sowie der Quitzowstraße zu reduzieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nach der Änderung nur noch die mittlere Teilfläche des Grundstücks Siemensstraße 27 - 49 sowie Teilflächen der Siemensstraße und der Erna-Samuel-Straße.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs wurde erforderlich, da sich geänderte Erfordernisse und Planungen für den Bereich ergeben haben. Beteiligt waren die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Deutsch Bahn AG und die Firma Hamberger. Zum Ankauf der heutigen öffentlichen Grünfläche über Sanierungsförderungsmittel war es zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche erforderlich, das vorliegende Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

#### 5. Überarbeitung der Planunterlagen zur Durchführung bzw. zur Wiederholung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Um das bereits im März 1998 eingeleitete Bebauungsplanverfahren fortzuführen, wurden die vorhandenen Unterlagen durch das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte von Berlin nach Wiederaufnahme des Verfahrens erneut geprüft und aktualisiert. Zudem wurden die gesetzlichen Grundlagen und die Aussagen der übergeordneten Planungsvorgaben aktualisiert. Weiterhin ergab sich die Notwendigkeit einer inhaltlichen Überarbeitung der Begründung und der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in den Planunterlagen mit Stand 04.06.2009. Dabei wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Neustrukturierung des Inhalts entsprechend den Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Rundschreiben Nr. 2/2012 vom 03.12.2012 „Arbeitshilfe zur Gliederung der Begründung von Bebauungsplänen in Berlin“
- Überarbeitung des Textes auf Grundlage der aktuellen Rechtsgrundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches, Bundesnaturschutzgesetz, Planzeichenverordnung)
- Aktualisierung der sog. informellen Planungen (Kap. I., Planerische Ausgangssituation)
- Aktualisierung des Umweltberichts (Kap. II)
- Aufnahme textlicher Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und Dächern zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Niederschlagswasserrückhaltung (Kap. III)

#### 5. Geltungsbereichsänderung 2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen Nutzungen der Grundstücke geändert. Von der Änderung ist auch der östlich angrenzende Bebauungsplan II-188 betroffen. Die aktualisierte Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der westlichen bzw. nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 383 und 386. Diese Flurstücke werden als Zufahrt bzw. gewerblich genutzt.

Das Flurstück 382 wird in den Geltungsbereich einbezogen. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs wurde am 01.12.2020, Beschluss-Nr. 1250, durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin gefasst.

Die beabsichtigten Funktionen der öffentlichen Parkanlage zur Erholung, Spielplätze und auch gärtnerische Nutzungen fallen, da sie öffentlich zugänglich sind, mit unter die Festsetzungsmöglichkeit der öffentlichen Grünfläche. Das Grundstück (Flurstück 387) ist in städtischem Eigentum. Die Festsetzung wird beibehalten und um die Zweckbestimmung „mit Spielplatz“ ergänzt. Die Angabe Spielplatz wird nicht konkretisiert, um das Nutzungsspektrum möglichst weit fassen zu können.

In dem Bestandsgebäude der vormaligen Bahnnutzungen (Güterbahnhof Moabit) ist mit dem privaten Träger KUNSTrePUBLIK e.V. das Zentrum für Kunst und Urbanistik ZK/U untergebracht. Dem Träger gehört auch das Grundstück, auf dem das Gebäude steht (Flurstück 374). Die Gemeinnützigkeit ist dadurch gegeben, dass die Einrichtung einem weiten, nicht näher bestimmten Personenkreis offensteht und da sich die Arbeit des Vereins mit unterschiedlichen Veranstaltungen mit öffentlichem Charakter, mit Kunst- und Bildungsangeboten, auch auf die Öffentlichkeit und die Anwohnerschaft der näheren Umgebung bezieht. Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturzentrum“ versehen, um die Nutzungsmöglichkeiten mit einem Fokus auf künstlerische Nutzungen möglichst offen zu halten.

#### 6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 25.05.2021 wurden insgesamt 29 Behörden und Träger öffentlicher Belange (inkl. Fachämter des Bezirksamtes) um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Sechs der angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht bzw. waren in ihren Belangen nicht berührt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zu Änderungen geführt, welche die Grundzüge der Planung berühren. Den Planungszielen entgegenstehende Sachverhalte wurden jedoch nicht vorgebracht. Die Begründung des Bebauungsplans muss nach Auswertung der o.g. Stellungnahmen an zahlreichen Stellen ergänzt oder redaktionell geändert werden (Änderungen A1 bis A3). Die nachfolgend aufgeführten Änderungen werden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen:

1. Einfügen der neuen textlichen Festsetzung Nr. 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 48 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
2. Ersatz der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgrund des Rundschreibens Nr. 4/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, nach Einfügen einer neuen textlichen Festsetzung Nr. 1 jetzt textliche Festsetzung Nr. 3, durch folgenden Text: 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.
3. Ergänzung der Hinweise um folgenden Text: Bei der Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen sollen kräuterreiche Samenmischungen verwendet werden. Grünflächen sollen nur extensiv gepflegt werden. Dabei sollte auf den Einsatz von Herbiziden, Insektiziden usw. verzichtet werden. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sollen nur einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, wie z.B. solche aus den Gattungen Crataegus, Rosa, Sorbus, Prunus, Malus, Sambucus, Quercus oder Tilia.

Die Planzeichnung muss nach Auswertung der während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der TöB eingegangenen Stellungnahmen wie folgt geändert werden:

1. Die öffentliche Grünfläche wird auf das gesamte Flurstück 387 ausgedehnt (Bestandssicherung). Dies entspricht der aktuellen Nutzung. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden auf das Flurstück 374 beschränkt (Bestandssicherung). Dies entspricht der aktuellen Nutzung und dem durch den Träger des ZK/U gepachteten Grundstück.
2. Statt eines ‚Fußgängerbereichs‘ wird künftig ein ‚Fußweg‘ festgesetzt. Diese Festsetzung stellt für den zu sichernden schmalen Verbindungsweg die passende Zweckbestimmung dar.
3. Statt der Präzisierung der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als ‚Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz‘ wird künftig die Bezeichnung ‚Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz‘ verwendet. Diese Festsetzung stellt für die zu sichernde öffentliche Grünfläche die passende Zweckbestimmung dar.
4. Die auf der Zeichnung wiedergegebenen textlichen Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans aktualisiert. Die Auswertung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde im Dezember 2022 abgeschlossen.

#### 7. Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der langen seit Aufstellung des Bebauungsplans vergangenen Zeit ist die bereits erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Abschluss der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (siehe 6.) nochmals durchzuführen.

## **B. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14.10.2022 geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Berlin, den

.....

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## **C. Anhang**

### **1. Textliche Festsetzungen**

#### Höhe baulicher Anlagen

TF 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 48 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

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

#### Verkehrsflächen

TF 2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Immissionsschutz

TF 3 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB

#### Grünfestsetzungen

TF 4 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

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

TF 5 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

TF 6 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° (ca. 9 %) zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

## Nachrichtliche Übernahme

Kompensationsflächen aus dem Bebauungsplanverfahren 1-20

Teile des Geltungsbereichs sind im Rahmen des Bebauungsplans 1-20 (Clara-Weck-Straße, Tiergarten) als Ausgleichsfläche benannt. Diese Flächen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-189 mit Städtebaufördermitteln umgesetzt.

## Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

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

Bei der Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen sollen kräuterreiche Samenmischungen verwendet werden. Grünflächen sollen nur extensiv gepflegt werden. Dabei sollte auf den Einsatz von Herbiziden, Insektiziden usw. verzichtet werden. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sollen nur einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, wie z.B. solche aus den Gattungen Crataegus, Rosa, Sorbus, Prunus, Malus, Sambucus, Quercus oder Tilia.

## **2. Pflanzliste**

### Laubbäume, großkronig

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

### Laubbäume, kleinkronig

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