

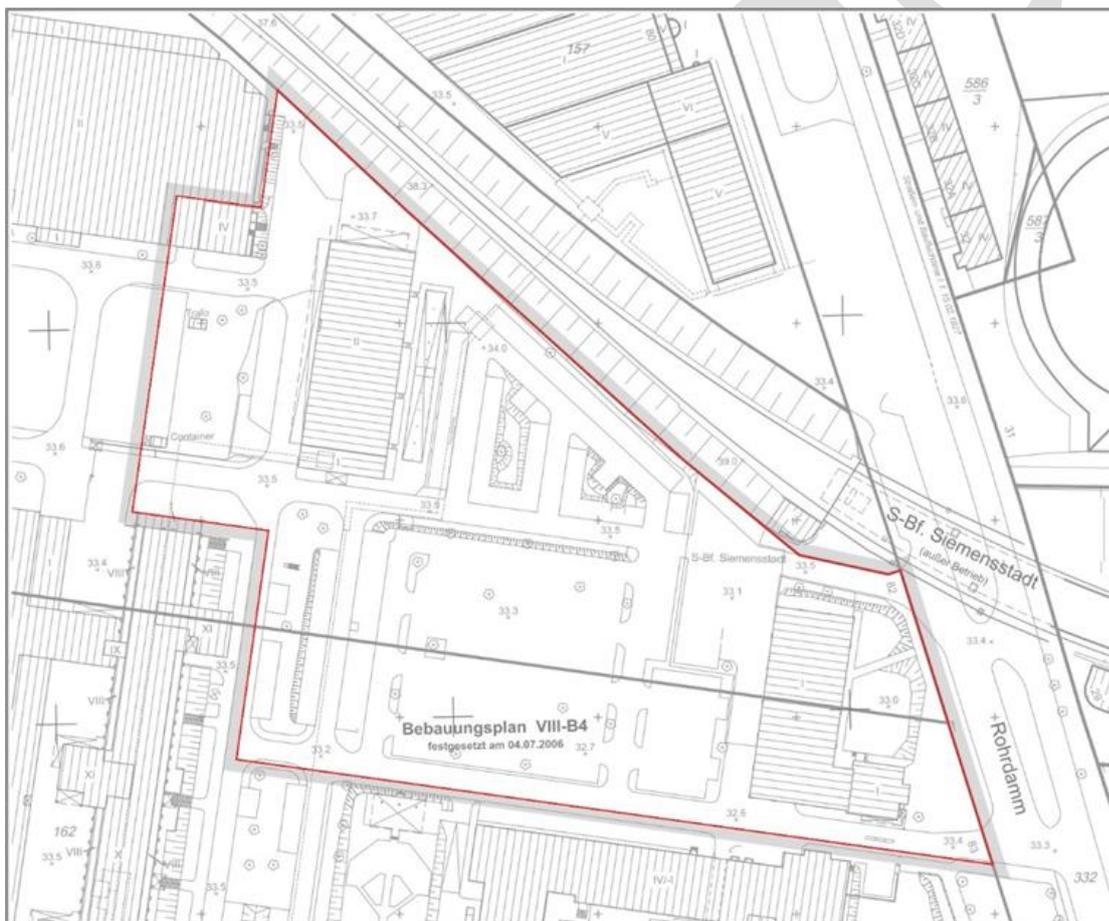


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin
Abt. II Städtebau und Projekte

Begründung zum Bebauungsplan 5-123a (östlicher Stadteingang Siemensstadt²)

für eine nördlich der Nonnendammallee befindliche Teilfläche der Siemensstadt²
angrenzend an die Bahnstrecke der Siemensbahn, den Bhf. Siemensstadt sowie
den Rohrdamm im Bezirk Spandau, Ortsteil Siemensstadt

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a

Endfassung zur Festsetzung am 26. April 2024 mit zusammenfassender Erklärung gem. § 10a Abs. 1
BauGB und Rechtsverordnung (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom
13.04.2024 S. 111)

Inhalt	Seite
A. BEGRÜNDUNG	7
I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2. Beschreibung des Plangebiets	8
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	11
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	11
2.4 Geltendes Planungsrecht	12
2.5 Verkehrserschließung	13
2.6 Technische Infrastruktur	17
2.7 Denkmalschutz	20
2.8 Boden und Altlasten	22
2.9 Kampfmittel	23
2.10 Flora / Fauna / Artenschutz	24
3. Planerische Ausgangssituation	26
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	26
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm	26
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	26
3.1.3 Ziele der Raumordnung aus dem Flächennutzungsplan	28
3.2 Flächennutzungsplan	28
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro 2016)	30
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	31
3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030	31
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030	32
3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030	33
3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0	34
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	37
3.5.1 Nahverkehrsplan	37
3.5.2 Radverkehrsplan	38
3.5.3 Fußverkehrsplan	40
3.5.4 Lärminderungsplanung	41
3.5.5 Luftreinhalteplanung	44
3.5.6 Hochhausleitbild für Berlin	45
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	48
3.6.1 Soziales Infrastrukturkonzept	48
3.6.2 Bezirksregionenprofil 08 Siemensstadt 2021	49
3.6.3 Zentren- und Einzelhandelskonzept	49
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	50
3.8 Planfeststellungen	51
3.9 Sonstige Planungsvorgaben	51
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	52
4.1 Grundsatzvereinbarung - Memorandum of Understanding	52

4.2	Städtebaulicher Wettbewerb – Alternativenprüfung.....	52
4.3	Rahmenplan Siemensstadt ²	53
4.4	Rahmenvertrag	56
4.5	Hochbauwettbewerb für einen ersten Realisierungsabschnitt.....	57
4.6	Freiraumwettbewerb für das zukünftige Entrée der Siemensstadt Square	59
4.7	Fachgutachten und Konzepte	61
4.7.1	Denkmalpflegerisches Konzept	62
4.7.2	Verkehrliche Untersuchung.....	63
4.7.3	Schalltechnische Untersuchung	77
4.7.4	Prognose der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen aus dem Bahnverkehr	85
4.7.5	Expertise Klimaökologie.....	86
4.7.6	Expertise Windkomfort und Besonnung/Belichtung	89
4.7.7	Fachgutachten Regenwasser.....	91
4.7.8	Altlastengutachten.....	94
4.7.9	Ergänzende Stellungnahme zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen	98
4.7.10	Fachgutachten zur Einschätzung der Belange des Natur- und Artenschutzes.....	100
II.	UMWELTBERICHT	102
1.	Einleitung	102
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	102
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, <u>und der Art</u> , wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	102
1.2.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	102
1.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	103
1.2.3	Baumschutzverordnung	103
1.2.4	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....	104
1.2.5	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/ Berliner Wassergesetz (BWG).....	104
1.2.6	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).....	105
1.2.7	Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm (LaPro).....	106
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	107
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	107
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	107
2.1.2	Schutzgut Boden und Fläche	108
2.1.3	Schutzgut Wasser.....	110
2.1.4	Schutzgut Klima/ Luft	111
2.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	113
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	122
2.1.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	123
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung <u>und</u> bei Nichtdurchführung der Planung.....	124
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	124
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	140
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	143

2.3.1	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	143
2.3.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	145
2.4	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	147
2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	151
3.	Zusätzliche Angaben.....	151
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	151
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	151
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	152
4.1	Null-Fall-Prognose.....	152
4.2	Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung	153
4.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	156
4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	156
III.	PLANINHALT	159
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	159
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	160
3.	Begründung der Festsetzungen	161
3.1	Raumbezüge	162
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	163
3.2.1	Modifizierung allgemein zulässiger Nutzungsarten	164
3.2.2	Modifizierung ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten.....	172
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	174
3.3.1	Gewerbegebiet GE 1 und westliches Baufeld im Gewerbegebiet GE 2 - Baukörperfestsetzung.....	175
3.3.2	Östliches Baufeld im Gewerbegebiet GE 2 - Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche	177
3.3.3	Grundfläche im Bereich der Baukörperfestsetzung	178
3.3.4	Vortreten von Gebäudeteilen	179
3.3.5	Unterbaubare Bereiche	185
3.3.6	Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird	187
3.3.7	Festsetzung der Geschossfläche	190
3.3.8	Höhe baulicher Anlagen.....	194
3.3.9	Bauweise.....	200
3.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen und von Stellplätzen und Garagen.....	201
3.4.1	Nebenanlagen	201
3.4.2	Stellplätze und Garagen	202
3.5	Verkehr, Mobilität und Erschließung.....	204
3.5.1	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	205
3.5.2	Grenze des Geltungsbereichs als Straßenbegrenzungslinie.....	208
3.5.3	Einteilung der Straßenverkehrsflächen	209
3.5.4	Erschließung der Grundstücke	209
3.5.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	211
3.6	Immissionsschutz.....	211

3.6.1	Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm.....	212
3.6.2	Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb.....	215
3.7	Klimaschutz.....	215
3.8	Grünfestsetzungen.....	218
3.8.1	Gebot zur Anpflanzung von Bäumen.....	219
3.8.2	Fassadenbegrünung.....	220
3.8.3	Dachbegrünung.....	221
3.8.4	Begrünung unterbaubarer Bereiche.....	223
3.9	Sonstige Festsetzungen.....	224
3.9.1	Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.....	224
3.9.2	Sonderregelung zum Außerkraftsetzen des bisher geltenden Planungsrechts.....	225
3.10	Kennzeichnungen.....	225
3.11	Nachrichtliche Übernahmen (<i>gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</i>).....	227
3.11.1	Eisenbahnrechtlich gewidmete Anlage.....	227
3.11.2	Fernwärmeleitung.....	228
3.12	Städtebaulicher Vertrag.....	228
3.13	Flächenbilanz.....	230
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (<i>gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>).....	231
4.1	Öffentliche Belange.....	231
4.2	Private Belange.....	238
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	242
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	242
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	244
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	244
V.	VERFAHREN.....	245
1.	Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung.....	245
2.	Aufstellungsbeschluss.....	245
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	245
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	250
5.	Senatsbeschluss des Rahmenplans und der Teilung des Bebauungsplans 5-123.....	253
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	254
7.	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	267
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	275
9.	Senatsbeschluss und Beschluss des Abgeordnetenhauses.....	297
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	298
C.	ANLAGEN.....	299
1.	Textliche Festsetzungen.....	299

Abkürzungsverzeichnis

Allgemein übliche Abkürzungen (wie bzw., km, z. B., usw.), die auch das Rechtschreibwörterbuch der deutschen Sprache (DUDEN) auführt, werden verwendet, sind im Folgenden aber nicht verzeichnet.

Abl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BBK	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BbodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BGBl	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
BWB	Berliner Wasserbetriebe
BWG	Berliner Wassergesetz
CEF	continuous ecological functionality
EpB	Entwicklungskonzepts produktionsgeprägter Bereich
EU FFH-Richtlinie	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. V. m.	in Verbindung mit
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull
MoU	Memorandum of Understanding (offizielle Absichtserklärung)
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
StEP	Stadtentwicklungsplan
StEP MoVe	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die von der Siemens Aktiengesellschaft (AG) und dem Land Berlin mit dem Abschluss eines Memorandum of Understanding (MoU) im Oktober 2018 zum Ausdruck gebrachte Absicht, den bestehenden Produktionsstandort im Ortsteil Siemensstadt im Bezirk Spandau von Berlin zu einem vielfältig gemischten, neuen Stadtquartier mit Produktions-, Büro- und Forschungsflächen zu entwickeln, in dem auch Wohnflächen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen integriert werden sollen. Das neue Quartier trägt den Namen Siemensstadt Square, der sich aus dem in einem Namenswettbewerb ausgewählten Titel Siemensstadt² weiterentwickelt hat. Die bislang für die Nachbarschaft unzugänglichen Industrieflächen werden schrittweise geöffnet und für Baugebiete, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen sowie für öffentliche Park- und Freiflächen nutzbar gemacht. Die Produktionsstandorte von Siemens nördlich des zukünftigen Zentrums der Siemensstadt Square und südlich der Nonnendammallee werden unter Berücksichtigung der künftigen urbanen Nachbarschaften konzentriert und ausgebaut. Im neuen Stadtquartier wird somit auch in Zukunft die lange Tradition industrieller Produktion durch Siemens fortgeführt und mit einer Vielzahl neuer Arbeitsformen und Büroarbeitsplätze ergänzt werden.

Aufbauend auf dem Ergebnis eines im Januar 2020 abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerbs für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square wurden die wesentlichen räumlichen, funktionalen und qualitativen Planungsziele in einen „Rahmenplan Siemensstadt²“ übersetzt, der am 20.07.2021 vom Senat von Berlin beschlossen und vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen wurde. Die mit dem Abschluss des MoU zum Ausdruck gebrachten gemeinsamen Entwicklungsabsichten wurden in einem den Rahmenplan begleitenden Rahmenvertrag, der am 05.08.2021 zwischen der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG und dem Land Berlin unter Beteiligung der Siemens AG geschlossen wurde, bekräftigt und konkretisiert. Der Name des Projektes hat sich in der bisherigen Projektlaufzeit mehrmals geändert. Der förmliche Aufstellungsbeschluss führt noch die Bezeichnung „Siemensstadt²“. Zwischenzeitlich hat sich als gesprochene und geschriebene Form „Siemensstadt Square“ durchgesetzt.

Für einen ersten östlichen Teilabschnitt der Siemensstadt Square wurde im Herbst 2020 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, um die konzeptionellen Vorstellungen zu konkretisieren und die städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern. Am Rohrdamm, zwischen dem Bahndamm der Siemensbahn und der Nonnendammallee gelegen, soll der östliche Eingangsbereich in das Quartier entstehen. Geplant ist ein Hochhaus mit bis zu 60 m Höhe (ausgenommen Technikaufbauten und Pergolen) und ein etwa 20 m hohes Atriumgebäude, angepasst an die Höhe des historischen Siemens Verwaltungsgebäudes. In einem eingeschossigen Pavillon soll zudem ein öffentlich zugänglicher Informationspavillon (Siemens Information Center) mit integriertem Café entstehen.

Im Ergebnis eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs zum sogenannten Eingangspfad mit zusätzlichem Ideenteil für den anliegenden Bereich des Rohrdamms, liegen seit Januar 2023 zudem überzeugende Gestaltungsvorschläge für das zukünftige städtebauliche Entree in die neue Siemensstadt Square vor.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung wäre unter Anwendung des derzeitigen Planungsrechts, das ausschließlich industrielle Nutzungen zulässt, nicht genehmigungsfähig. Um die Planungsziele umzusetzen, bedarf es daher der Änderung des Baurechts. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegen vor.

Zuständig für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), weil der Berliner Senat am 26.03.2019 die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung der Entwicklung der Siemensstadt Square festgestellt hat. Am 01.10.2019 hat der Senat beschlossen, die Flächenkulisse um weitere Grundstücke zu vergrößern. Die Flächenkulisse gemäß § 9 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) beträgt insgesamt circa 76 Hektar für das Gesamtgebiet.

Am 19.12.2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123 (Siemensstadt 2.0) gefasst. Am 20.09.2021 wurde der Bebauungsplan geteilt: Das Planungsrecht für den ersten Teilabschnitt der Siemensstadt Square wird im Rahmen des Bebauungsplans 5-123a (Östlicher Stadteingang Siemensstadt²) geschaffen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a wird im Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der erste Teilabschnitt des städtebaulichen Gesamtprojektes, der rund 2,14 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a, befindet sich am künftigen östlichen Eingangsbereich des Quartiers Siemensstadt Square, nördlich der Nonnendammallee, angrenzend an die Bahnstrecke der zurzeit außer Betrieb genommenen Siemensbahn, den künftig wieder in Betrieb zu nehmenden S-Bahnhof Siemensstadt sowie den Rohrdamm.

Da die stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung nicht für sich allein betrachtet werden können, erfolgt im Folgenden eine Beschreibung für das gesamte Gebiet Siemensstadt Square.

Stadträumliche Einbindung

Das rund 76 Hektar große Gebiet der Siemensstadt Square befindet sich im östlichsten Ortsteil des Bezirks Spandau, der Siemensstadt. Sie liegt zwischen dem Hohenzollernkanal (Teilstück des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals) im Norden, Charlottenburg-Nord im Osten, der Spree im Süden und Haselhorst im Westen. Die Fläche des städtebaulichen Gesamtvorhabens wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Paulsternstraße und die Gartenfelder Straße im Westen,
- die Bahnanlagen der S-Bahn (Siemensbahn) im Nord-Osten,
- den Rohrdamm im Osten sowie
- die Motardstraße und die Nonnendammallee im Süden.

Die Nonnendammallee durchschneidet gleichzeitig das Gebiet. Eine ungefähr 0,9 Hektar große Teilfläche des Gebietes des Gesamtvorhabens liegt nördlich der Bahnanlage, südlich der Straße am Schaltwerk und westlich des Rohrdamms. Ein weiteres circa 1,1 Hektar großes Grundstück liegt südlich der Motardstraße.

Im näheren Umfeld des städtebaulichen Gesamtvorhabens befindet sich im Norden der Hohenzollernkanal sowie der in Ost-West-Richtung verlaufende Saatwinkler Damm.

Im Norden grenzt direkt das Wohngebiet an der Gartenfelder Straße mit viergeschossigem Geschosswohnungsbau an. Nördlich des Bahndamms und westlich des Rohrdamms liegen die Wohnsiedlung Rohrdamm, das Sport- und Freizeitzentrum Siemensstadt, eine Kleingartenanlage sowie eine ehemalige Reservefläche für potenzielle gewerbliche und industrielle Nutzungen des Siemensstandortes. Eine südlich des Saatwinkler-Damms gelegene etwa 6,1 Hektar große Teilfläche dieser Reservefläche wurde überplant, und es entsteht derzeit ein neues Wohnquartier mit rund 960 Wohnungen, unter anderem in Form von Wohn- und Geschäftshäusern. Geplant sind überwiegend vier- bis fünfgeschossige Baukörper, Punkthäuser sowie Zeilenbauten, und ein bis zu achtgeschossiger Hochpunkt. Nach ihrer Fertigstellung werden sie einen zusammenhängenden Siedlungscharakter und einen grünen Innenbereich aufweisen.

Östlich des Rohrdamms grenzen zwei denkmalfachlich bedeutende Wohnsiedlungen an, die Siedlung Siemensstadt nördlich und die Siedlung Heimat südlich des Wilhelm-von-Siemens-Parks. Die Wohnsiedlungen sind nach dem Leitbild der modernen aufgelockerten Stadt errichtet und zeichnen sich durch überwiegend dreigeschossige Zeilenbauten der frühen 30er Jahre und zahlreichen Freiflächen aus. Das Ziel der neuen Siedlungen bestand in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Beschäftigte der nahe gelegenen Siemenswerke.

Im östlich angrenzenden Stadtraum liegen große öffentliche Grün- und Freiflächen. Dazu zählt der Wilhelm-von-Siemens-Park (etwa 16 Hektar) und der östlich angrenzende Volkspark Jungfernhede (etwa 146 Hektar). Neben dem reinen Naherholungswert und der ökologischen Funktion bieten diese Areale ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot.

Der südlich angrenzende Stadtraum ist geprägt durch gewerblich und industriell genutzte Flächen. Hier sind unter anderem die Standorte des Kraftwerks Reuter West, des Osram Glaswerks und des ehemaligen Automobil- bzw. Röhrenwerks von Siemens verortet, einschließlich des stadtbildprägenden Uhrenturms von 37 m Höhe. Weiter südlich grenzen der Flusslauf der Spree sowie das Landschaftsschutzgebiet Faule Spree an.

Westlich der Paulsternstraße ist auf einer ehemaligen Reservefläche für potenzielle gewerbliche und industrielle Nutzungen des Siemensstandortes ebenfalls ein neues Wohnquartier entstanden. Dieses weist einen zusammenhängenden Siedlungscharakter mit grünem Innenbereich auf. Es sind Wohngebäude mit vier- bis sieben Geschossen und an der Kreuzung zur Gartenfelder Straße ein multifunktional genutztes elfgeschossiges Hochhaus errichtet worden. Das neue Wohnquartier gehört zum Siedlungsbereich Haselhorst, der städtebaulich durch die Reichsforschungssiedlung (Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre) geprägt ist. Weiter westlich beginnt der Naturraum der Havel.

Das Zentrum des Ortsteils Siemensstadt liegt etwa 500 m östlich des Plangebietes an der Ecke Nonnendammallee/Siemensdamm, welches die Versorgungsfunktion für den Ortsteil wahrnimmt. An der Ecke Nonnendammallee/Paulsternstraße, südwestlich des Plangebietes, liegt das Einkaufszentrum „Siemensstadt Park“.

Die das Gebiet der Siemensstadt Square nordöstlich begrenzende S-Bahnstrecke der Siemensbahn dient der Anbindung des Industriestandortes an die Ringbahn und somit an das Berliner Stadtzentrum. Zu der 4,46 km langen Strecke gehören die Bahnhöfe Wernerwerk und Siemensstadt sowie der Endbahnhof Gartenfeld. Sie wird in einem Abschnitt von etwa 800 m über ein Stahlviadukt und im Übrigen auf einem Bahndamm in Hochlage geführt. In Folge der Aussetzung des Betriebs 1980 hat sich Spontanvegetation auf den Bahnanlagen entwickelt. Für die Bahnstrecke der Siemensbahn ist weiterhin die Planfeststellung als S-Bahn-Strecke anzunehmen.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung der Geltungsbereiche 5-123a, 5-123b und 5-123c und ihrer stadträumlichen Einbindung, ohne Maßstab (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Gebietsentwicklung

Die Siemensstadt entstand infolge des beschleunigten industriellen Wachstums und der Differenzierung der Produkte durch Verlagerung des Produktionsstandortes aus der damals noch selbstständigen Stadt Charlottenburg ab 1898 und die Neuansiedelung der Werke von Siemens & Halske und deren Tochtergesellschaft Siemens-Schuckert mit den zugehörigen Werksiedlungen auf den Nonnenwiesen. In Spandau erstand das Unternehmen durch Grundstückserwerb bis 1923 auf einer Fläche von insgesamt 212 Hektar. Das fast gänzlich unbewohnte und unerschlossene Gelände, welches im Süden von der Spree und der Jungfernheide am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal im Norden begrenzt war, befand sich in einer Gegend, die über Jahrhunderte land- und forstwirtschaftlich genutzt worden war. Die Produktion konnte am 01.08.1899 aufgenommen werden.

Nachdem auf dem Gelände zunächst ausschließlich Fabrikanlagen und Werkswohnungen gebaut wurden, traf die Unternehmensleitung 1910 die Entscheidung, am neuen Standort auch ein Verwaltungsgebäude zu errichten, nachdem immer mehr Verwaltungseinheiten auf die Nonnenwiesen verlagert wurden. Das Gebäude wurde 1913 fertiggestellt und in den Jahren 1922 und 1929/30 erweitert.

Das Schaltwerk wurde ab 1916 errichtet und bestand zunächst aus dem sogenannten Südbau und der Hohen Halle. Bis 1922 wurde der Hallenkomplex um zwei weitere Hallen, den sogenannten Nord- und Ostbau, erweitert. Nachdem die Unternehmensleitung 1926 die Konzentration der gesamten Herstellung von Schaltgeräten in der Siemensstadt beschlossen hatte, waren weitere Flächen erforderlich. Um die benötigten Flächen zu erzielen, entstand zwischen den Schaltwerkhallen und der Hauptverwaltung mit dem „Schaltwerk-Hochhaus“ bis 1928 das erste Fabrikhochhaus Europas.

Mit der Siemensstadt wurde erstmals der qualitative Sprung eines Industrieareals zu einer komplexen städtebaulichen Einheit vollzogen und damit der Anspruch des modernen Industriebaus in die städtebauliche Dimension übersetzt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das rund 76 Hektar große Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square steht nahezu vollständig im Eigentum der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, lediglich etwa 0,9 Hektar stehen im Eigentum privater Dritter und weitere etwa 1,5 Hektar im Eigentum des Landes Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a beinhaltet eine rund 2,14 Hektar große Teilfläche des Gesamtvorhabens. Diese Teilfläche steht vollständig im Eigentum der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG und umfasst jeweils eine Teilfläche des Grundstücks Rohrdamm 82 (Gemarkung Spandau, Flur 29, Flurstück 320 teilweise) und eine Teilfläche des Grundstücks Rohrdamm 83, 85 / Nonnendammallee 101, 104, 108 (Gemarkung Spandau, Flur 29, Flurstück 162 teilweise).

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Verkehrsfläche des Rohrdamms ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Zur Sicherung der planerischen Ziele für die Siemensstadt Square wurde durch das Land Berlin eine Vorkaufsrechtsverordnung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 246 Abs. 2 BauGB erlassen. Mit der Vorkaufsrechtsverordnung soll sichergestellt werden, dass das Land Berlin Flächen erwerben kann, sollte ein Verkauf durch den Eigentümer der Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme entgegenstehen.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist Teil des industriellen Produktionsstandortes und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die bestehenden zwei Gebäude sowie die den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen im Plangebiet werden derzeit gewerblich-industriell genutzt. Die vorgelagerten Freiflächen dienen überwiegend zum Abstellen von Fahrzeugen.

Die Gebäude werden nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt und sind zum Abriss freigegeben. Die Verlagerung der bestehenden Stellplatzflächen auf ein Betriebsgrundstück an der Nonnendammallee ist geplant (siehe Kapitel I. 4.7.2 verkehrliche Untersuchung). Am nordwestlichen

Rand des Plangebietes grenzt eine eingeschossige Fertigungshalle an. Auch diese soll aufgrund der Nähe zum Plangebiet rückgebaut werden.

Die geplanten und zum Teil bereits beantragten Rückbaumaßnahmen sind Voraussetzung für den städtebaulichen Transformationsprozess.

Das nähere Umfeld ist im Süden und Süd-Westen insbesondere geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäude des Schaltwerkhochhauses und des Verwaltungsgebäudes, beide an der Nonnendammallee gelegen. Im Norden und Osten prägen sowohl der Bahndamm der Siemensbahn als auch der Straßenraum des Rohrdamms sowie das östlich an den Rohrdamm angrenzende begrünte Grundstück, bebaut mit einer ehemaligen Sporthalle, das Erscheinungsbild.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne, zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist § 30 BauGB heranzuziehen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem am 04.07.2006 festgesetzten Bebauungsplan VIII - B4 und nach dem Baunutzungsplan von 1958, Neufassung 1961, dem Textbebauungsplan A von 1971 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875.

Der Baunutzungsplan wurde aufgrund seiner verbindlichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG 1960) als Bebauungsplan übergeleitet. Damit bildet er auch heute noch die Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen, sofern kein neueres Planungsrecht besteht.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zudem die am 15.02.1927 förmlich festgestellten (ff) Straßen- und Baufluchtlinien. Sie gelten in Gebieten ohne festgesetzten Bebauungsplan als übergeleitetes Bauplanungsrecht und ergänzen somit im Plangebiet die Bestimmungen des Baunutzungsplans als Straßenbegrenzungslinien und vordere Baugrenzen. Die Fluchtlinien begrenzen die angrenzenden Grundstücke der öffentlichen Verkehrsfläche des Rohrdamms und beschränken nicht die Bebaubarkeit des Plangebiets.

Der Baunutzungsplan stellt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Reines Arbeitsgebiet und die Baustufe 6 (§ 7 Nr. 4d bb und Nr. 15 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958) dar.

Der Bebauungsplan VIII - B4 ersetzt die Festsetzungen des Baunutzungsplanes zur Art der baulichen Nutzung. Er setzt für das Plangebiet ein Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) fest. Im Übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen fort.

Durch den Textbebauungsplan A vom 09.07.1971 ist für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung anstelle der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 anzuwenden. Die Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die Anrechenbarkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen bei der Berechnung des zulässigen Nutzungsmaßes, richtet sich nach den Vorschriften der BauNVO von 1968.

Dabei gelten die Obergrenzen aus der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 fort, gemäß § 17 Nr. 15 wird das Maß der baulichen Nutzung in der Baustufe 6 mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,4 angegeben.

Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 1968 sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1968). Ebenso können überdachte Stellplätze und Garagen in Industriegebieten ohne die Anrechnung ihrer Grundfläche zugelassen werden (§ 21a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968).

Dies bedeutet, dass nach bislang geltendem Baurecht das Plangebiet vollständig versiegelt werden kann.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO 1968 sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse oder die Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Eine entsprechende planungsrechtliche Regelung liegt nicht vor.

Auf die Geschossfläche sind Dachgeschossflächen anzurechnen, auch wenn sie im rechtlichen Sinn kein Vollgeschoss sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1968).

Fazit

Das Planungsziel der Transformation des ehemaligen Industriestandortes im Bereich des 5-123a zu einem gewerblichen Standort mit überwiegend Büronutzungen ist vor allem aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung derzeit planungsrechtlich nicht zulässig.

2.5 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Bebauungsplangebiet 5-123a liegt am Rohrdamm an und wird über diesen für den Straßenverkehr erschlossen und ist über diesen an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Zudem besteht zwischen dem Schaltwerkhochhaus und dem Verwaltungsgebäude eine betriebsinterne Anbindung an die Nonnendammallee.

Die im Bebauungsplangebiet liegende Teilflächen der Grundstücke `Rohrdamm 82` und `Rohrdamm 83, 85 / Nonnendammallee 101, 104, 108` sind im Grundbuch von Spandau auf Blatt 30293 unter unterschiedlichen Nummern des Bestandsverzeichnisses eingetragen, somit handelt es sich kataster- und grundbuchrechtlich um zwei getrennte Grundstücke. Dies ist für die Beurteilung der Erschließung der Grundstücke im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2023“ ist der Rohrdamm als örtliche Straßenverbindung (Stufe III gemäß StEP MoVe) dargestellt. Er bindet das Bebauungsplangebiet 5-123a in nördlicher Richtung an den Saatwinkler Damm an und im Süden an die Nonnendammallee sowie in seinem weiteren südlichen Verlauf über die Rohrdammbrücke an den Fürstenbrunner Weg und den Spandauer Damm an die Bundesautobahn A 100.

Der Saatwinkler Damm übernimmt im Straßengefüge Berlins die Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II gemäß StEP MoVe) und führt nordöstlich des Plangebiets direkt auf die Bundesautobahn A 111.

Die Nonnendammallee südlich des Bebauungsplangebiets ist ebenfalls als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II gemäß StEP MoVe) dargestellt und bindet in östlicher Richtung über den Siemensdamm an das Autobahndreieck Charlottenburg an die A 100 / A 111 an. In westlicher Richtung verbindet der Straßenzug Nonnendammallee – Am Juliesturm das Plangebiet mit dem Knoten Falkenseer Platz, der die großräumige Verteilung des Straßenverkehrs in den Westraum übernimmt. Über den Knotenpunkt Nonnendammallee – Paulsternstraße und im nördlichen Verlauf über die Gartenfelder Straße und Bernauer Straße ist das Plangebiet an den nördlich gelegenen Siedlungsraum angebunden.

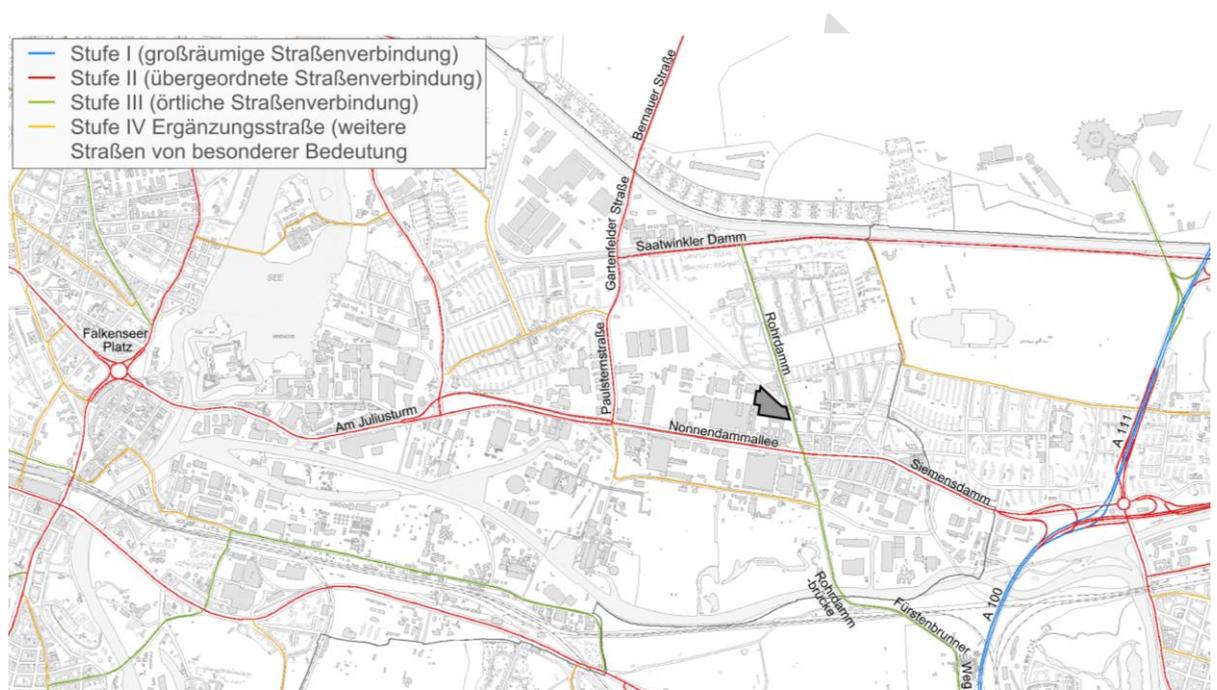


Abbildung 2: Übersichtplan zur Einbindung des Plangebiets in das umliegende Straßenverkehrsnetz, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Berlin / Übergeordnetes Straßennetz Bestand, aktualisiert Januar 2023; Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a durch GfP)

Das Bebauungsplangebiet 5-123a ist somit bereits heute gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Knotenpunkte dieses Netz aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in ihren derzeitigen Ausbauszuständen teilweise nur sehr wenige Kapazitätsreserven aufweisen (siehe Kapitel I.4.7.2 Verkehrliche Untersuchung).

In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2030“ werden die genannten Einstufungen beibehalten. Ab dem Knotenpunkt Nonnendammallee – Paulsternstraße ist in südlicher Richtung eine Netzergänzung durch eine örtliche Straßenverbindung (Stufe III gemäß StEP MoVe) dargestellt. Die Otternbuchtstraße wird neu als örtliche Straßenverbindung dargestellt und soll, durch den Neubau einer Brücke die Spree querend, an die Charlottenburger Chaussee anbinden und so die Spandauer Ortsteile Haselhort und Siemensstadt mit dem Charlottenburger Ortsteil Westend verbinden. Auch ist eine Netzergänzung durch eine übergeordnete Straßenverbindung in Verlängerung des Saatwinkler Damms Richtung Westen, die Insel Gartenfeld querend, bis nach

Hakenfelde dargestellt. Eine Querung des Hohenzollernkanals (Teilstück des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals) ist hier erforderlich.



Abbildung 3: Übersichtsplan zur Einbindung des Plangebiets in das bis 2030 geplante umliegende Straßenverkehrsnetz, ohne Maßstab (Quelle: SenMVKU / Übergeordnetes Straßennetz Planung 2030, aktualisiert Januar 2023; Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a durch GfP)

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Bebauungsplangebiets 5-123a an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt schienengebunden über den U-Bahnhof Rohrdamm (U-Bahnlinie 7, S+U Rathaus Spandau - Rudow) sowie mit Bussen über die Bushaltestellen am U-Bahnhof sowie entlang des Rohrdamms und der Nonnendammallee (Linien 123 S+U Hauptbahnhof - Saatwinkler Damm/ Mäckeritzwiesen, 139 Messe Nord/ICC - Hakenfelde/Werderstraße, N 7 (S+U Rathaus Spandau) Rudow - Flughafen BER Terminal 1-2, N 23 Saatwinkler Damm/Mäckeritzwiesen - U Rohrdamm, N 39 Hakenfelde/Aalemannufer - U Rohrdamm). Die Bushaltestellen werden ganztags und mindestens im 20-Minuten-Takt bedient, werktags zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr auch im 10-Minuten-Takt. Die U-Bahnen der Linie 7 verkehren werktags im 5-Minuten-Takt.

Das Bebauungsplangebiet 5-123a weist somit bereits heute eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

Auch die Reaktivierung des S-Bahnbetriebs auf der Strecke der Siemensbahn vom Bahnhof Jungfernheide bis Endbahnhof Gartenfeld ist beabsichtigt. Der Wiederaufbau der Siemensbahn ist eines von neun Projekten des Entwicklungsprogramms i2030, das die Länder Berlin und Brandenburg sowie die Deutsche Bahn AG im Jahr 2017 vereinbart haben. Mit Stellungnahme vom 07.12.2020 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung teilt die Deutsche Bahn AG mit, dass vorbereitende Planungen durchgeführt werden. Die Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentli-

cher Belange vom 22.09.2022 bestätigt, dass die Deutsche Bahn die Planungen zur Wiederaufnahme des S-Bahnbetriebs vorantreibt. Zudem wird eine mögliche Verlängerung der Strecke der Siemensbahn über Gartenfeld hinaus im Rahmen einer Machbarkeitsstudie betrachtet.

Fuß- und Radverkehr

Eine öffentliche Durchwegung der heutigen Industrieflächen des Gebiets der Siemensstadt Square ist derzeit nicht gegeben. Im Bebauungsplangebiet 5-123a stehen größere private Sammelstellplatzanlagen für Fahrräder der Mitarbeitenden zur Verfügung.

Entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen befinden sich nur auf der Nonnendammallee gut ausgebaute Fußverkehrsanlagen, zumeist in Kombination mit (nicht benutzungspflichtigen) Radverkehrsanlagen. Der Rohrdamm weist beidseitig Gehwege und auf seiner westlichen Seite, also entlang des Bebauungsplangebietes, einen nicht benutzungspflichtigen Radweg im Zweirichtungsverkehr auf.

Lichtsignalanlagen am Knoten Nonnendammallee/Rohrdamm erleichtern das Überqueren der Nonnendammallee und des Rohrdamms. Weitere gesicherte Querungsstellen im direkten Umfeld des Plangebiets sind mit den Fußgänger-Lichtsignalanlagen Rohrdamm / Jugendweg und Nonnendammallee / westlicher Zugang U-Bahnhof Rohrdamm gegeben. Prinzipiell ist das Bebauungsplangebiet 5-123a mit den umliegenden Zielen und Quellen des Fußverkehrs auf den jeweils anderen Straßenseiten verbunden.

Werkverkehr, Lieferverkehr

Nördlich des Verwaltungsgebäudes befindet sich die Pkw- und Lkw-Zufahrt vom Rohrdamm aus auf das Betriebsgelände. Zudem besteht zwischen dem Schaltwerkhochhaus und dem Verwaltungsgebäude eine betriebsinterne Anbindung an die Nonnendammallee.

Verkehrliche Untersuchung

Den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square (5-123, vor seiner Teilung) lag ein Verkehrsgutachten zugrunde (VCDB: Bebauungsplanverfahren 5-123 „Siemensstadt 2.0“ Berlin – verkehrlicher Beitrag zur frühzeitigen Beteiligung, August 2020), das derzeit für den Bereich des Gesamtvorhabens fortgeschrieben und um Ansätze eines Mobilitätskonzeptes ergänzt wird.

Um die verkehrlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a angemessen zu berücksichtigen, wurde zeitgleich eine verkehrliche Untersuchung für diesen erarbeitet. Die verkehrliche Untersuchung betrachtet sowohl die Umsetzung der Planungsziele im Geltungsbereich als auch die Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, da die geplante Erschließung des Stadtquartiers auch nach Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a gewährleistet werden soll. Unter Berücksichtigung der Hinweise aus der Trägerbeteiligung und der Entscheidung zum Wegfall einer ursprünglich geplanten Tiefgarage im Verlauf des Planverfahrens wurde das Fachgutachten im Frühjahr 2023 fortgeschrieben. Das Ergebnis dieser Untersuchung sowie empfohlene Regelungsbedarfe werden in Kapitel I.4.7.2 zusammengefasst dargestellt.

2.6 Technische Infrastruktur

Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass sich im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB befinden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Zur Trinkwasserversorgung kann aufgrund der Bebauungshöhe das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden und daraus resultierende Folgemaßnahmen (z. B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die äußere Erschließung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square bezüglich der Trinkwasserversorgung nur in Teilbereichen gesichert ist und dass ein Trinkwasserversorgungskonzept derzeit erarbeitet wird.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes des Bebauungsplans 5-123a kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit über die Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 im Rohrdamm erfolgen. Die beiden ebenfalls im Rohrdamm liegenden Werksausgangsleitungen DN 1000 des Wasserwerks Tegel stehen hingegen für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung. Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes des Bebauungsplans 5-123a kann über die im Rohrdamm befindlichen Schmutzwasserkanäle erfolgen.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) erstellt zusammen mit den BWB den Masterplan Wasser für Berlin. Für die Erstellung dieses Masterplans wurden bereits im Jahr 2017 Eckpunkte abgestimmt, welche bei der Erstellung des Masterplans berücksichtigt werden müssen. In den Eckpunkten wurde festgelegt, dass möglichst viele Wasserwerke betrieben werden, um eine größtmögliche Flexibilität und Sicherheit für die Wasserversorgung der Stadt zu erhalten und um Zielkonflikte zu den Verpflichtungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (EU FFH-Richtlinie) und den Naturschutzzielen (Erhalt von Feuchtgebieten, Mooren, Biologische Vielfalt, Schutz- und Erholungswald) zu minimieren. Die BWB weisen in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass für das ehemalige Wasserwerk Jungfernheide folgendes Ziel formuliert wurde: „Das Gelände und die Infrastruktur des ehemaligen Wasserwerkstandorts Jungfernheide sind zu sichern. Die ehemalige Schutzzone wird als Vorbehaltsgebiet rechtlich gesichert.“

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplangebiet 5-123a auch künftig nicht in einer Wasserschutzzone des Wasserwerks Jungfernheide liegt.

Regenwasserbewirtschaftung

Im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square anfallendes Niederschlagswasser wird derzeit in die öffentliche Regenwasserkanalisation der BWB, teilweise über Abscheideanlagen eingeleitet. Zudem gibt es im Gebiet eine Vielzahl von Versickerungen über Mulden und Rigo- len, das Dynamowerk verfügt über eine Genehmigung zur Direkteinleitung in die Spree.

Die BWB haben im Rahmen der Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass Regenwasser künftig vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften ist und neben der Versickerung von Regenwasser auch dessen

Verdunstung gefördert werden soll. Dies gilt für private wie für öffentliche Flächen. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet 5-123a kommen daher gegenwärtig dezentrale Maßnahmen, wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht.

Die Versickerung des auf Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallenden Niederschlagswassers soll perspektivisch über Tiefbeete erfolgen (näher erläutert in Kapitel I.4.7.7, Fachgutachten Regenwasser). Die vorgeschlagenen Tiefbeete vom Typ „Spanndauer Modell“ wurden in Abstimmung mit dem Bezirksamt Spandau und den BWB entwickelt und sollen im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erstmalig in dieser Form für die Versickerung von Regenwasser im öffentlichen Straßenland zum Einsatz kommen. Mit dieser technischen Lösung soll die Nutzung von Regenwasser für die Versorgung von Bäumen erzielt werden, dabei sind die Baumstandorte nicht Teil der abwassertechnischen Anlage. Für die Verkehrssicherungspflicht der Tiefbeete werden im Zuge der konkreten Vorhabenplanung mit den Fachbehörden gestalterisch, wirtschaftlich und rechtlich realisierbare Lösungsmöglichkeiten abgestimmt.

Für das Bebauungsplanverfahren 5-123a wurde planungsbegleitend unter Beachtung der Anforderungen der „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ ein Konzept für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser erarbeitet. Das Ergebnis wird in Kapitel I.4.7.7 zusammengefasst dargestellt und fließt in den Umweltbericht (Kapitel II.) ein.

Löschwasserversorgung

Die BWB haben im Rahmen der Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass die Dimensionierung der Versorgungsleitungen grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf erfolgt. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die Berliner Feuerwehr, Abteilung Löschwasserversorgung, hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgezeigt, dass sich Hydranten am Rohrdamm und in der Nonnendammallee befinden. Gemäß Geoportal Berlin / Straßenbefahrung 2014 befinden sich zwei Unterflurhydranten in bis zu 60 m Entfernung nördlich und südlich des Geltungsbereiches am Rohrdamm.

Es ist daher davon auszugehen, dass für die geplante Bebauung eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann.

Erdgas

Im Rohrdamm und in der Nonnendammallee verlaufen gemäß den Leitungsplänen aus der Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin - Brandenburg aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Niederdruckgasleitungen. Zudem verlaufen in der Nonnendammallee und im internen Betriebsweg zwischen Schaltwerkhochhaus und Verwaltungsgebäude jeweils eine Leitung mit höherem Betriebsdruck. In einem Bereich östlich des Schaltwerkhochhauses, der gemäß Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, befindet sich eine Gasdruck-Regelanlage.

Fernwärme

Das Plangebiet ist vollständig mit Fernwärme versorgt (Dreileitersystem). Eine erdverlegte Hauptversorgungsstrasse mit herausragender Bedeutung bezüglich der Versorgung des umliegenden Gebiets mit Fernwärme der Vattenfall Wärme Berlin AG („Vattenfalltrasse“) liegt angrenzend an den Geltungsbereich im Rohrdamm. Eine weitere Trasse, im nördlichen Abschnitt als Bauwerk und im südlichen Abschnitt erdverlegt, durchquert das Bebauungsplangebiet 5-123a und versorgt Dritte außerhalb des Plangebietes. Die Rohrleitungstrasse im Plangebiet ist über einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert (siehe Kapitel I.3.9). Über mögliche Umbaumaßnahmen an der Fernwärmeleitung, im Bereich der geplanten Unterbauung der Verkehrsfläche durch einen privaten Tunnel, stimmen sich die Grundstückseigentümerin und Vattenfall auf Grundlage des bestehenden Vertrages ab.

Im Ergebnis eines Schürfgrubenaufmaßes (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und -ingenieurinnen ZRB, Oktober 2021, im Auftrag der Grundstückseigentümerin) wurden folgende Höhenlagen für die Bestandsleitungen festgestellt:

- Rohr DN 500: Oberkante 32,58 m ü. NHN,
- Rohr DN 250: Oberkante 32,32 m ü. NHN,
- Rohr DN 450: Oberkante 32,45 m ü. NHN.

Im Bereich der Schürfgrube liegt die Oberkante des Geländes an der Rohrleitungstrasse zwischen 33,30 m und 33,14 m ü. NHN. Die Rohrleitungen der Fernwärme liegen hier etwa 0,8 m unter der Geländeoberfläche.

Strom

Aus den Leitungsplänen, die den Stellungnahmen der Stromnetz Berlin GmbH und der Vattenfall Europe Business Services GmbH zur Trägerbeteiligung beigefügt sind, geht hervor, dass innerhalb der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen, dem Rohrdamm und der Nonnendammallee, sowohl Mittel- als auch Niederspannungsleitungen verlaufen. Im Bebauungsplangebiet 5-123a liegen keine Netzstationen. Die nächstgelegene Netzstation befindet sich südlich des Verwaltungsgebäudes (Standort 19554).

Datenfernübertragung

Aus den Leitungsplänen, die den Stellungnahmen der Stromnetz Berlin GmbH und der Vattenfall Europe Business Services GmbH zur Trägerbeteiligung beigefügt sind, lässt sich ablesen, dass sowohl im Rohrdamm als auch in der Nonnendammallee Fernmeldekabel verlaufen.

Zur Datenfernübertragung wird das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square über einen externen, privaten Netzknoten sternförmig mit Breitbandglasfaserkabel (Lichtwellenleiter - LWL) versorgt. Parallel dazu existiert ein Kupfernetz für Telefonie, Digitaler Teilnehmeranschluss / Digital Subscriber Line (DSL) und sonstige analoge Anschlüsse. Weitere Lichtwellenleiternetze werden genutzt für Brandmeldetechnik, Fernwirktechnik, zentrale Stromversorgung und nutzerspezifische Anforderungen. Das Internet- und Telekommunikationsnetz (IT/TK-Netz) wird über unterirdische Lehrrohrtrassen mit Zugschächten geführt.

Grundwasserregulierung und Grundwassermonitoring

Nach der Stilllegung des Wasserwerkes Jungfernheide wurde im Jahr 2013 eine Grundwasserregulierung ausschließlich zur Sicherung der Gebäude und Infrastrukturanlagen vor Vernässung durch Grundwasser in Betrieb genommen. Die wasserbehördliche Erlaubnis hierfür besitzt eine Geltungsdauer bis Dezember 2032. Die Entnahmebrunnen zur Gebäudesicherung und die erforderliche Anlagentechnik liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a und sind für diesen nicht von Belang. Der nächstgelegene Entnahmebrunnen zur Gebäudesicherung befindet sich nahe der nordöstlichen Gebäudeecke des Schaltwerkhochhauses (KWS Geotechnik, ESA P I, Anlage 2.6.1, Entnahmebrunnen SW01_1, Stand 19.06.2019).

Als zuständige Bodenschutzbehörde teilt die SenMVKU (ehemals SenUMVK) im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund einer nachgewiesenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bodenbelastungskataster (BBK) geführt wird (Fläche 103b, als Altlast kategorisiert). Auf dieser Fläche erfolgt zur Grundwasserregulierung im Hinblick auf die Trockenhaltung von Kellern die oben beschriebene permanente Grundwasserhaltung als Regulierungsmaßnahme. Die hierbei gefassten belasteten Grundwässer (insbesondere durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) werden über vorhandene Förder-/ Sicherungsbrunnen und angeschlossene Grundwasserreinigungsanlagen dekontaminiert. Das Bezirksamt Spandau, Umwelt- und Naturschutzamt hatte bereits im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorgenannten Regulierungsmaßnahme nicht um eine Grundwassersanierung handelt, da nicht alle Schadenseintragsquellen der leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffe berücksichtigt werden. Die Regulierungsmaßnahme dient vielmehr in erster Linie dazu, Gebäudevernässungen zu verhindern. Des Weiteren übt sie eine Sicherungswirkung aus und soll ein Abströmen kontaminierter Grundwässer vom Grundstück sicher unterbinden.

Sämtliche bei der Umsetzung des Bebauungsplans vorhabenkonkret erforderliche Eingriffe in das Grundwasser sind modell-rechnerisch zu bearbeiten, mit der Regulierungsmaßnahme abzustimmen und der zuständigen Bodenschutz- und Wasserbehörde zur Entscheidung vorzulegen. Für das Monitoring des Grundwassers stehen innerhalb des Bebauungsplangebietes 5-123a zwei Grundwassermessstellen zur Verfügung (KWS Geotechnik, ESA P I, Anlage 2.6.1, GWMS V5 und P1/06, Stand 19.06.2019). Der Umgang mit Eingriffen ins Grundwasser wird im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a über den städtebaulichen Vertrag geregelt, siehe Kapitel III.3.12.

2.7 Denkmalschutz

Baudenkmale / Gesamtanlagen

Das Landesdenkmalamt teilte im Rahmen der Trägerbeteiligung mit, dass sich im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und der unmittelbaren Umgebung eine Vielzahl von bedeutenden Baudenkmalen und Denkmalbereichen (Gesamtanlagen) befinden, die zum größten Teil Zeugnisse der Industrie- und Wohnsiedlungsgeschichte Berlins sind.

Im Bebauungsplangebiet 5-123a sind keine Denkmale vorhanden, das Plangebiet liegt jedoch in direkter Nachbarschaft zu drei Baudenkmalen und einem Denkmalbereich (Gesamtanlage). Der Denkmalwert der Gebäude und Bauwerke erfordert eine besondere Aufmerksamkeit im Planungsprozess. Hierzu wurde ein denkmalpflegerisches Konzept erarbeitet, dessen Vorgaben in

den Wettbewerbsverfahren Berücksichtigung fanden (siehe Kapitel I. 4.7.1). Der vorliegende Planungsstand entspricht den Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt im Rahmen des baukulturellen Begleitgremiums zu dem Vorhaben.

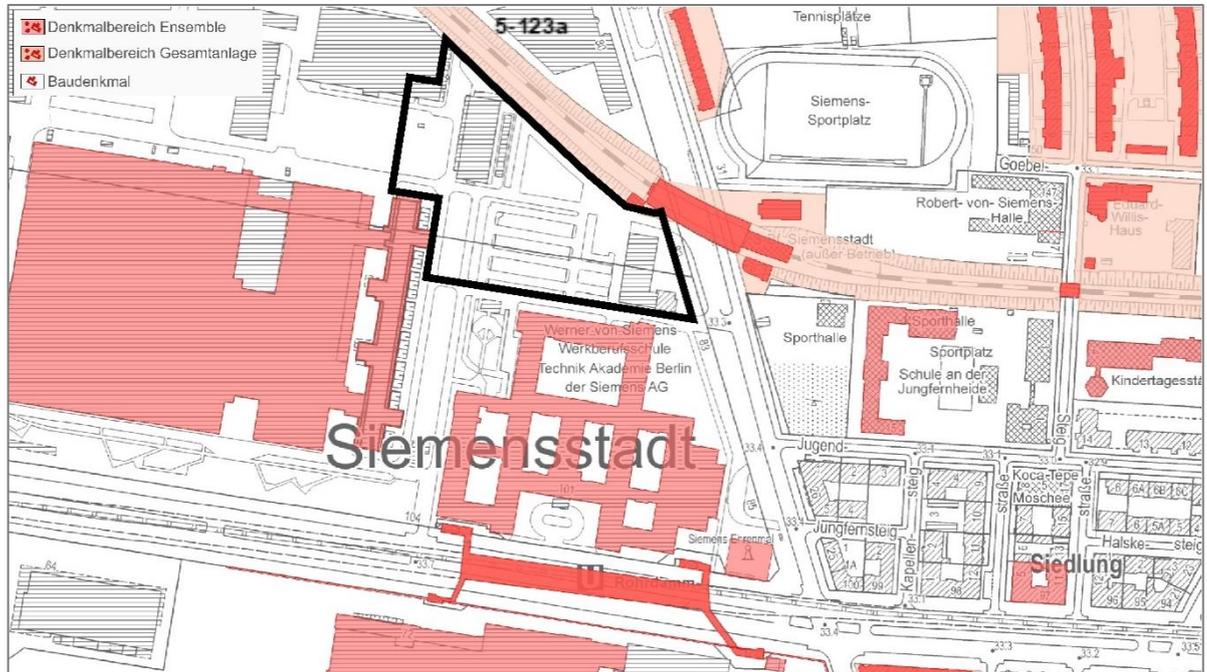


Abbildung 4: Übersichtsplan mit Darstellung der Baudenkmale und Denkmalbereiche im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte von Berlin, veröffentlicht am 29.12.2021); Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a durch GFP.

Folgende Gebäude und Bauwerke angrenzend an das Bebauungsplangebiet 5-123a sind als Baudenkmale in die Berliner Denkmalliste eingetragen:

- Gefallenenehrenmal der Siemenswerke (09085694);
Nonnendammallee, Ehrenmal, 1934 von Hans Hertlein und Josef Wackerle, Rohrdamm.
- Siemens-Hauptverwaltung (09085700);
Nonnendammallee 101, Siemenswerke, Verwaltungsgebäude, 1910-13 von Karl Janisch und Friedrich Blume, 1922, 1929-30 von Hans Hertlein erweitert.
- Siemens-Schuckert-Werke, Schaltwerk-Hochhaus und Hallengebäude (09085701);
Nonnendammallee 104, 108, Siemens-Schuckert-Werke, Halle D für Flugzeugbau, 1916 von Karl Janisch; ab 1919 Schaltwerk, Nordbau und Ostbau, 1921-22, Schaltwerk-Hochhaus, 1926-28 von Hans Hertlein.

In der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes 5-123a befindet sich zudem eine Gesamtanlage mit darin befindlichen Baudenkmalen (Denkmalbereich), die in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist:

- Siemensbahn (09085803, T);
Siemensbahn (zwischen Bezirksgrenze und Bahnhof Gartenfeld) mit Bahnhof Wernerwerk, Bahnhof Siemensstadt, Endbahnhof Gartenfeld, Stellwerk Gartenfeld, Viadukt Rohrdamm, Viadukt zwischen Popitzweg und Spree, Straßenunterführungen Quellweg, Bingelstraße,

Lenther Steig, Jungfernheideweg, Fußgängerunterführung am Heizwerk Ringsiedlung,
Gleichrichterwerk Rohrdamm, Trafohaus Spreegelände, 1928-29 von Hans Hertlein.

Bodendenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, dass das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Sollten bei Bauvorhaben zufällige Bodenfunde auftreten, so besteht eine Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz Berlin und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin.

2.8 Boden und Altlasten

Das Gebiet des Bebauungsplans 5-123a liegt im Warschau-Berliner Urstromtal, entsprechend stellt die Geologische Karte (Historische GK25, Umweltatlas Berlin) für den Geltungsbereich Tal-sande dar. Der Umweltatlas Berlin (Karte 01.01) weist für das gesamte Areal anthropogene Bodengesellschaften aus. Namentlich sind im Geltungsbereich Bodengesellschaften aus Lockersyrose, Regosol, Pararendzina auf anthropogenen Aufschüttungen in Form von Sand, Bau- und Trümmerschutt vorherrschend.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird im Umweltatlas Berlin als „äußerst hoch“ angegeben, der Durchlässigkeitsbeiwert (kf) liegt bei $>3 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Große Flächenanteile sind durch Bebauung, Verkehrswege und Stellplätze versiegelt. Der Umweltatlas Berlin (Karte 01.02. Versiegelung) gibt den Versiegelungsgrad für das gesamte Areal zwischen Siemensbahn, Rohrdamm und Nonnendamm mit 70 bis 80% an.

Das Bebauungsplangebiet 5-123a ist Teil eines Industriestandortes. Bedingt durch die jahrzehntelange intensive industrielle Nutzung der Flächen ist ein Eintrag von umweltrelevanten Stoffen in den Untergrund nicht auszuschließen. Nachweislich sind am Standort bereits Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers eingetreten. Die Altlastensituation stellt damit ein relevantes Standortmerkmal dar und ist als entscheidende Planungsgrundlage für alle folgenden Planungsschritte vorab hinreichend zu klären und zu bewerten.

Zur Ermittlung der Verdachtsflächen im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wurde 2020 eine historische Erkundung und ein Sachstandsbericht im Auftrag der Siemens AG durch das Gutachterbüro KWS erarbeitet (KWS Geotechnik GmbH: Siemensstadt 2.0 - Historische Erkundung, Erläuterungsbericht, Berlin, 20.04.2020).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt vollständig in einer Fläche, die im BBK unter der Nr. 103b geführt wird. Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich. Auf einen über die Grundstücksgrenzen hinausgehenden Grundwasserschaden wird im BBK verwiesen sowie auf das Erfordernis von Detailuntersuchungen.

Die historische Erkundung beschreibt mögliche Verdachtsbereiche für schädliche Bodenveränderungen auf der Fläche BKK 103b wie folgt: Auf dieser BBK-Fläche befindet sich der Standort des Siemens-Schaltwerkes mit diversen altlastenrelevanten Betriebsteilen (wie unter anderem Galvanik, Lackierereien, Gießharzanlagen, Tränkanlagen, div. Lager für wassergefährdende Stoffe (unter anderem leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe), Erdtanks für Lösemittel (leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe) und Öle).

Im Bebauungsplangebiet 5-123a wird weiterhin eine gewerbliche Nutzung mit Sonderfunktionen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen) erfolgen, dabei darf die planungsrechtlich zulässige Bebauung erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht behindern. Aufgrund der Führung der Fläche im BBK besteht ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf, und eine Bewertung der Altlastensituation ist erforderlich. Auf der Basis, der im Jahre 2020 von der KWS Geotechnik GmbH erarbeiteten Historischen Erkundung, wurde dazu in Abstimmung mit dem Bezirksamt Spandau eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (siehe Kapitel I.4.7.8). Das Ergebnis dieser Untersuchung kann dem Umweltbericht (siehe Kapitel II.2.1.2) entnommen werden.

2.9 Kampfmittel

Im Ergebnis einer im Jahr 2019 durchgeführten Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung im Auftrag der Siemens AG (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Esstfeld, 15.11.2019) ist festzustellen, dass das Plangebiet generell Kampfmittelverdachtsfläche ist. Gemäß dem Befund der Kampfmittelvorerkundung liegen im Bebauungsplangebiet 5-123a im nordwestlichen Bereich zwei Kampfmittelverdachtsflächen: Kategorie beschädigte Bausubstanz (beschädigtes Werksgebäude, lfd. Nr. 138, Fläche 1.456 m²) und Kategorie Löschteich (Grube Löschteich, lfd. Nr. 191, Fläche 393 m²).

Ergänzend kann eine ordnungsbehördliche Stellungnahme gemäß § 5 Abs. 2 der „Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KampfmittelV)“ vom 17. Juli 2018 (GVBl. S. 495) vom Grundstückseigentümer beantragt werden. Diese ordnungsbehördliche Stellungnahme beschränkt sich jedoch im Wesentlichen ebenfalls auf die Auswertung der genannten Luftbilder und die fachkundige Ermittlung, ob es sich bei dem untersuchten Grundstück um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Durch die vorliegende Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH ist die Kampfmittelthematik ausreichend gewürdigt worden. Es ist nicht erkennbar, dass ein Antrag auf ordnungsbehördliche Stellungnahme über Informationen zu Kampfmitteln einen sicherheitsrelevanten Mehrwert bieten würde.

Für eine weitestgehend abschließende Gefahrenbewertung ist die Untersuchung / Bergung durch ein nach dem Sprengstoffgesetz zugelassenes Unternehmen anzuraten.

Zuständig für Risiken und Gefahren, die von einem Grundstück mit Kampfmittelverdacht ausgehen oder ausgehen können, sind die Grundstückseigentümer oder die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück.

2.10 Flora / Fauna / Artenschutz

Im Mai 2019 erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Spandau eine Biotopkartierung und Habitatpotenzialanalyse für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, einschließlich der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a. Zudem wurde für das Gebiet des Gesamtvorhabens ein Baumkataster erstellt. Diese fachlichen Grundlagen liegen der fachlichen Beurteilung im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a zugrunde. Die Ergebnisse dieser Bestandserfassung werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Flora

Ein Großteil der Fläche des Geltungsbereiches 5-123a ist bebaut oder versiegelt. Die unbebauten Flächen des bestehenden Betriebsgeländes sind größtenteils als trockene, ruderalisierte Trittrassen ausgeprägt. Stellenweise sind Übergänge zu Möhren-Steinklee-Fluren, zu Halb- und Sandtrockenrasen und zu Zierrasen erkennbar.

Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a sind wertvolle Bestandsbäume vorhanden, die durch die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützt sind. Fünf dieser Einzelbäume weisen zudem einen hohen Wert für das Landschaftsbild auf, ihr Wert leitet sich insbesondere aus ihrer Wuchsform, ihrer Größe oder ihrem Alter und ihrem großen Stammumfang ab. Zwölf weiteren Einzelbäumen wurde gutachterlich ein mittlerer Wert für das Landschaftsbild attestiert.

Fauna

• Avifauna

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wurden Vorkommen von Brutvogelarten erfasst, davon im Geltungsbereich zwei Arten der Höhlen- und Nischenbrüter (Hausrotschwanz und Haussperling, insgesamt vier Brutpaare) und eine Art der Baum- und Gebüschbrüter (Nebelkrähe). Zudem wurden in einem 30-Meter-Puffer um den Geltungsbereich insgesamt 12 Brutvogelarten ermittelt, davon von fünf Arten der Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Haussperling, Kohlmeise), eine Art der Bodenbrüter (Rotkehlchen) sowie sechs Arten der Baum- und Gebüschbrüter (Amsel, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Stieglitz).

Zwar sind alle in Europa natürlicherweise vorkommende Vogelarten nach § 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders zu schützen, aber bei häufigen Arten mit stabilen Beständen ist davon auszugehen, dass Habitats für sie in der modernen Kulturlandschaft in ausreichendem Maße neu entstehen - anderenfalls wären sie ebenfalls gefährdet. Die erfassten Brutvogelarten weisen in Berlin einen guten Erhaltungszustand der Population auf.

- Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches sechs Fledermausarten nachgewiesen, die nach der FFH-Richtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz zu den streng geschützten Arten zählen.

Quartiere von Fledermäusen an den Gebäuden und Bäumen konnten nicht aufgefunden werden, jedoch befinden sich Gehölze mit Quartierpotenzial für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- Reptilien

Für die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches kann aufgrund ihrer Vegetationsausprägung und ihrer isolierten Lage ein Vorkommen, insbesondere von Zauneidechsen, ausgeschlossen werden.

- Amphibien

Gewässer mit potenzieller Lebensraumeignung für Amphibien sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a nicht vorhanden.

- Wildbienen, Blauflügeligen Ödlandschrecke, Xylobionte Käfer (Eremiten oder Heldbock)

Ein Vorkommen dieser Arten konnte nicht nachgewiesen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

Biotopverbund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist nicht Teil des im Landschaftsprogramm Berlin, Programmplan Biotop- und Artenschutz, ausgewiesenen Biotopverbundsystems. Aufgrund der Biotopausstattung sowie des Artenbestandes wird eingeschätzt, dass das Areal auch für den lokalen Biotopverbund von nachrangiger Bedeutung ist.

Für den Bebauungsplan 5-123a wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung darstellt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutz-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, wurden im Artenschutzfachbeitrag ermittelt und dargestellt.

Nähere Ausführungen zu den genannten Einzelthemen, einschließlich einer Bewertung dieser Schutzgüter und der eventuell erforderlichen Schutzmaßnahmen, erfolgt im Umweltbericht, siehe Kapitel II.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) und der Regionalpläne.

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung legt § 5 LEPro 2007 fest. Gemäß Abs. 1 soll der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. In Abs. 2 wird der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung postuliert. Priorität hat demnach die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen. Zudem sollen gemäß Abs. 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, indem sie sich möglichst an vorhandener schienengebundener Verkehrsinfrastruktur des Personennahverkehrs orientiert. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden (Abs. 4).

Die Grundsätze zur Freiraumentwicklung legt § 6 LEPro 2007 fest. Hier ist insbesondere festgelegt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Grundsätze der Verkehrsentwicklung legt § 7 LEPro 2007 fest. Insbesondere soll in Räumen mit verdichteter Siedlungsstruktur der öffentliche Personennahverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig entwickelt werden. Eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung soll durch eine integrierte Verkehrsplanung inklusive Mobilitätskonzept und durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen erreicht werden.

Fazit:

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan 5-123a den genannten Grundsätzen des LEPros nicht widerspricht. In welcher Form sich die Grundsätze auch in Planinhalten wiederfinden, wird in Kapitel III. dieser Begründung aufgezeigt.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist durch Bekanntmachung in den Ländern Berlin (GVBl. 16/19, S. 294) und Brandenburg (GVBl. II/35) am 01.07.2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und ist als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen worden.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Bebauungsplangebiet 5-123a im Gestaltungsraum Siedlung.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Gesamtvorhaben Siemensstadt Square mit, dass die beabsichtigte Entwicklung des etwa 76 Hektar großen ehemaligen Industriestandortes zu einem Stadtquartier mit Produktions-, Büro-, Forschungs- und Wohnflächen aus landesplanerischer Sicht im Gestaltungsraum Siedlung zulässig ist. Zudem erfolgte der Hinweis, dass für die Entwicklung des Gewerbegebietes insbesondere die Grundsätze und Ziele unter Punkt 2 - Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel - des LEP HR maßgeblich sind.

Grundsatz 2.2 des LEP HR formuliert, dass zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen für Gewerbe den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Insbesondere soll gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung ermöglicht werden, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Auch bei der gewerblichen Entwicklung sollen vorhandene Nachverdichtungspotentiale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden.

Bei Integration von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere von großflächigen) sind zudem die Ziele und Grundsätze des LEP HR zum Einzelhandel (2.6 bis 2.14 LEP HR) zu beachten und zu berücksichtigen, wie Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot und Agglomerationsverbot. Gegebenenfalls sind geeignete textliche Festsetzungen zur Einordnung/Beschränkung des Einzelhandels, Gliederung oder Sortimentsbeschränkung zu treffen.

Das Ziel 5.1 - Innenentwicklung und Funktionenmischung - legt fest, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß dem Grundsatz G 5.10 - Nachnutzung von Konversionsflächen - sollen zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden und Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Die Grundsätze zum Klimaschutz, Erneuerbare Energien (G 8.1), stellen klar, dass zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden soll. Zudem soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Gemäß dem Grundsatz G 8.3 - Anpassung an den Klimawandel - sollen bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwir-

kungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Fazit:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in ihrer Stellungnahme zur Trägerbeteiligung mit, dass der Bebauungsplan 5-123a an die Ziele der Landesplanung angepasst ist. In welcher Form sich diese in den Planinhalten wiederfinden, wird in Kapitel III. dieser Begründung aufgezeigt.

3.1.3 Ziele der Raumordnung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) beinhaltet unter anderem auch regionalplanerische Festlegungen, die eine gesonderte Raumplanung ersetzen. Im Bebauungsplangebiet 5-123a selbst sind keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, dass die Ziele Z 1.2 und Z 1.3 im Flächennutzungsplan Berlin - Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie von Bahnflächen (gemäß Signatur im FNP) - hier konkret für die Straßen „Nonnendammallee“, „Paulsternstraße“ und „Gartenfelder Straße“ sowie für die „Siemensbahn“ zu beachten sind.

Fazit:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach Prüfung der aufgeführten Ziele der Raumordnung aus dem Flächennutzungsplan kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan 5-123a diesen Zielen entspricht. In welcher Form sich diese in den Planinhalten wiederfinden, wird in Kapitel III. dieser Begründung aufgezeigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. 2015, S. 31) wurde zuletzt am 5. Januar 2024 (Abl. S. 5, S. 123) geändert. Die FNP-Änderung mit der laufenden Nr. 08/19 „Nonnendammallee - Rohrdamm - Paulsternstraße / Siemens Innovations-Campus“ wurde parallel zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren 5-123 für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square geführt (am 20.09.2021 wurde die Teilung des Bebauungsplans 5-123 unter anderem in den Bebauungsplan 5-123a beschlossen). Die Änderung dient dem gesamtstädtischen Planungsziel, einen bestehenden übergeordneten Industriestandort zukünftig zu einem Zukunftsort mit einer Mischung unterschiedlicher, urbaner Nutzungen weiterzuentwickeln. Mit Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan 5-123a aus der Kulisse des Entwicklungskonzepts produktionsgeprägter Bereich (EpB) entlassen.

In der Arbeitsfassung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan-gebiets 5-123a als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Nördlich dieser Baufläche M2 grenzt zunächst die nachrichtlich übernommene Verkehrsfläche der Siemensbahn an, für die daran anschließenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche W2 und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dar. Östlich sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt, von der Nonnendammallee im Süden ausgehend in ihrer Dichte gegliedert von W1 (Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5; fünf und mehr Geschosse) über W2 (GFZ bis 1,5; drei bis fünf Geschosse, auch Hochhäuser) zu W3 (GFZ bis 0,8; zwei bis drei Geschosse), sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Zudem ist in direkter Nachbarschaft östlich des Rohrdamms eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Südlich der Nonnendammallee schließen sich direkt gewerbliche Bauflächen an. Westlich an das Bebauungsplangebiet 5-123a angrenzend werden ebenfalls gemischte Bauflächen M2 dargestellt und nordwestlich gewerbliche Bauflächen.

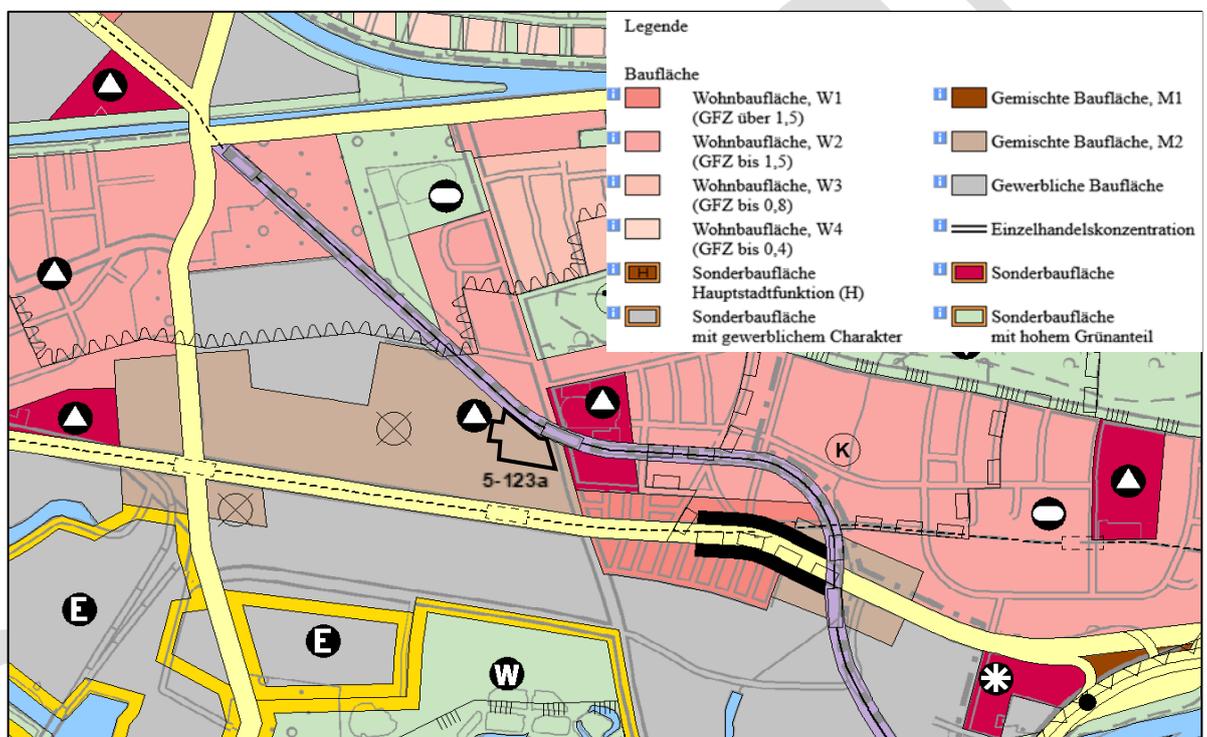


Abbildung 5: Ausschnitt des Geltungsbereichs und seiner Umgebung aus dem FNP (Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, veröffentlicht am 13.06.2022); Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a durch GfP.

Die Nonnendammallee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, und in ihrem Verlauf liegt auch eine U-Bahntrasse mit U-Bahnhof nahe des Rohrdamms. Der Rohrdamm zählt nicht zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Nördlich des Plangebiets ist die Bahnfläche der Siemensbahn mit einem oberirdischen S-Bahnhof verzeichnet.

Für die zukünftige Mischgebietsfläche M2 wurde auf Grund der bisherigen Nutzung eine hohe Wahrscheinlichkeit für ein Vorhandensein erheblicher Boden-, Bodenluft- und Grundwasserbelastungen bestätigt. Als Hinweis auf den Untersuchungsbedarf zur Klärung der Altlastensituation und ggf. eine Bewältigung der Altlastenproblematik auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgt daher eine Kennzeichnung durch das Symbol „schadstoffbelastete Böden“ (Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung).

Nördlich des Bebauungsplangebietes 5-123a erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Tegel.

In der Stellungnahme zur Trägerbeteiligung teilt die SenStadt (ehemals SenSBW) - Referate I A und I B mit, dass die angestrebten Festsetzungen von Gewerbegebieten und Verkehrsflächen im B-Plan 5-123a nur dann aus der FNP-Darstellung einer gemischten Baufläche (M2-Fläche) entwickelbar sind, wenn die angestrebten Festsetzungen der Bebauungspläne 5-123a, b und c in ihrer Gesamtheit innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten M2-Fläche eine ausreichende Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sicherstellen.

Das Land Berlin und die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG haben einen Rahmenvertrag unterzeichnet, der die schrittweise Umsetzung der Masterplanung für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square zum Ziel hat. Im vom Senat beschlossenen Rahmenplan zum Gesamtvorhaben ist ersichtlich, dass in den weiteren Entwicklungsflächen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe angestrebt wird. Derzeit wird für eine angrenzende etwa 34,8 Hektar große Teilfläche des Gesamtvorhabens das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123b geführt. Durch diesen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzungsmischung und somit zur Entwicklung des Gebietes entsprechend den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes geschaffen werden. Der Bebauungsplan 5-123a setzt gewerbliche Nutzungen fest, um den angestrebten Transformationsprozess zu ermöglichen. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG strebt an, bestehende gewerbliche Nutzungen im Gebiet des Gesamtvorhabens in diesen Bereich zu verlagern, um durch das Freiziehen bislang gewerblich-industriell genutzter Flächen eine Umnutzung mit Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Fazit:

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass dieses Entwicklungsgebot für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square gewährleistet ist. Über den Rahmenplan und einen Rahmenvertrag zum Gesamtvorhaben wird sichergestellt, dass trotz des gewerblichen Schwerpunktes im ersten Bebauungsplanmodul dem Entwicklungsgebot insgesamt entsprochen werden kann.

In Kapitel III.2 dieser Begründung wird die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan näher erläutert.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro 2016)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung vom 08.06.2016 (Abl. 2016, S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan stellt das LaPro einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung. Das LaPro ist bindend für öffentliche Planungsträger und gibt Hilfestellungen für die Bewertung der Schutzgüter im Rahmen der Abwägung.

Am 30.05.2021 wurde die Einleitung eines Verfahrens zur Aktualisierung und Fortschreibung des LaPros beschlossen. Aufgrund des frühen Verfahrensstandes ist weiterhin die beschlossene Fassung des LaPros einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung vom 08.06.2016 anzuwenden.

Die Darstellungen des LaPros für den Geltungsbereich können dem Umweltbericht (Kapitel II.1.2.7) entnommen werden.

Fazit:

Im Ergebnis der Umweltprüfung erfolgt die Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen für Natur und Landschaft im Bebauungsplan.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Senat hat den StEP Wirtschaft 2030 am 30.04.2019 beschlossen (StEP Wirtschaft 2030, Herausgeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Kommunikation und Bürgerbeteiligung, Berlin März 2020). Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen fort. Er bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

Das Plangebiet 5-123a ist Teil des im StEP Wirtschaft 2030 dargestellten Produktionsschwerpunktes und Zukunftsortes Nr. 15 „Siemens Innovations-Campus“. Als Zukunftsort sollen im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square Wissenschaft und Wirtschaft, insbesondere Forschung und Produktion, vernetzt werden.

Gemäß dem „Konzeptplan Planungsziele“ des StEP Wirtschaft befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit der Zielstellung „Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP)“ und innerhalb der Entwicklungsfläche 15: „Siemensstadt“ für den produktionsgeprägten Bereich. Mit Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens zum 02.09.2021 wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a aus der Kulisse des EpB entlassen (siehe Kapitel I.3.2).

Der „Konzeptplan Handlungsansätze“ folgt den Darstellungen des „Konzeptplans Planungsziele“ und legt für die Entwicklungsfläche 15: „Siemensstadt“ als standortbezogene Handlungsansätze Verdichtung und Revitalisierung fest.

Fazit:

Die Entlassung des Geltungsbereiches 5-123a aus der Kulisse des EpB ist eine wichtige Voraussetzung für die Transformationen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a und des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Im Bebauungsplangebiet 5-123a sollen überwiegend Büronutzungen angesiedelt werden, die zwar auch zu den gewerblichen Nutzungen zählen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), jedoch keine produzierenden Gewerbebetriebe sind. Die Festsetzung

eingeschränkter Gewerbegebiete ermöglicht ausnahmsweise die Errichtung von Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Hierzu zählen auch Schulen und Hochschulen aller Art, einschließlich Akademien und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen), Forschungseinrichtungen, Bibliotheken und ähnliche kulturelle Einrichtungen. Eine Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft sowie Forschung mit Produktion im Plangebiet und darüber hinaus mit entsprechenden Nutzungen in den angrenzenden und benachbarten Industriegebieten ist somit möglich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die städtebaulichen Ziele und Planinhalte des Bebauungsplans 5-123a nicht im Konflikt zum StEP Wirtschaft 2030 stehen. Insgesamt dienen die Planungsziele für den Bebauungsplan 5-123a zur Verdichtung und Revitalisierung des traditionellen Produktionsstandortes, dessen Teilfläche er ist.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12.03.2019 den StEP Zentren 2030 (StEP Zentren, Herausgeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung I Stadtplanung, Berlin, August 2019) beschlossen. Er ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins und enthält rahmensetzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Ziel des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen können. Nicht zuletzt enthält der StEP Zentren 2030 das Ziel, Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins zu integrieren.

Im StEP Zentren 2030 wird für das Bebauungsplangebiet 5-123a selbst keine Aussage getroffen. Für den Spandauer Ortsteil Siemensstadt wird in der Zentrenhierarchie ein Ortsteilzentrum festgelegt, das etwa 500 m östlich des Plangebietes an der Nonnendammallee/Siemensdamm liegt.

Die nächstgelegenen Stadtteilzentren befinden sich am `Westlichen Kurfürstendamm` (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Halensee/Charlottenburg), an der `Turmstraße` (Bezirk Mitte, Moabit) und am `Kurt-Schumacher-Platz` (Bezirk Reinickendorf, Reinickendorf). Die nächstgelegenen Hauptzentren sind die `Altstadt Spandau` (Bezirk Spandau, Spandau), die `Müllerstraße` (Bezirk Mitte, Wedding) und die `Gorkistraße/Berliner Straße` (Bezirk Reinickendorf, Tegel). Als nächstgelegener Zentrumsbereich ist die City-West von der Wilmersdorfer Straße bis zum Kurfürstendamm/Tauentzienstraße (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Charlottenburg) dargestellt. Das Einkaufszentrum an der Paulsternstraße/Ecke Nonnendamm ist als Fachmarkttagglomeration erfasst.

Für das nahegelegene Ortsteilzentrum Siemensstadt wird in der Karte „Handlungsbedarf“ sowohl städtebaulich als auch den Einzelhandel betreffend ein mittlerer Handlungsbedarf angegeben. Ein zumindest mittlerer Handlungsbedarf in den Bereichen Städtebau und Einzelhandel wird zudem für die weiteren umliegenden Zentren, einschließlich der benachbarten Ortsteilzentren, gesehen. Lediglich für das Stadtteilzentrum an der `Turmstraße` und das Hauptzentrum `Gorkistraße/Berliner Straße` wird den Einzelhandel betreffend ein geringer Handlungsbedarf

gesehen. Für den nächstgelegenen Zentrumsbereich City-West wird insgesamt ein geringer Handlungsbedarf erkannt.

Fazit:

In Gewerbegebieten ist Einzelhandel planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden und geplanten Zentren im Bebauungsplan 5-123a Einzelhandelsnutzungen nur in sehr beschränktem Maß zuzulassen. Zur Einschätzung der Verträglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet (Lademann & Partner, Juni 2022), die im Ergebnis eine Beschränkung der Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a auf 175 m² empfiehlt. Dieser Empfehlung wird durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan und planergänzend im städtebaulichen Vertrag gefolgt (siehe zu den Ergebnissen der gutachterlichen Stellungnahme Kapitel I.4.7.9).

Die Planung des Bebauungsplans 5-123a steht in Einklang mit den Zielen, Leitlinien und Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe, Herausgeber Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV - Verkehr, Berlin, Februar 2021) als Nachfolger des bisherigen StEP Verkehr verabschiedet. Der StEP MoVe definiert und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr).

Der StEP MoVe weist mit der strategischen Leitlinie, eine klimafreundliche und umweltschonende Mobilität zu fördern, gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Gesamtstädtisches Ziel ist, dass der Mindestanteil des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) am Gesamtverkehr bereits im Jahr 2030 rund 82 Prozent betragen soll. Das Verkehrsaufkommen soll sich dabei wie folgt verteilen: Fußverkehr 30 Prozent, ÖPNV 29 Prozent und Radverkehr 23 Prozent.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans sind die Ziele des StEP MoVe mit bodenrechtlichem und städtebaulichem Bezug relevant:

- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen, insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.
- Ökologische Ziele: Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.

Der Bebauungsplan 5-123a entspricht folgenden raumstrukturellen Maßnahmen des StEP MoVe:

- R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft, Zentren“,
- R4 „Entwicklung von Strategien zur Nachverdichtung von Flächen entlang bestehender Schieneninfrastruktur“,
- R5 „Räumliche Priorisierung der Wirtschafts- und Forschungsförderung zur Sicherstellung flächendeckend vorhandener Arbeitsplätze“.

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a sieht der StEP MoVe folgende konkrete Infrastrukturmaßnahme vor:

- I66 „Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn“, mit dem Ziel der Inbetriebnahme bis 2029, einschließlich des direkt am Plangebiet gelegenen S-Bahnhof Siemensstadt (siehe auch Kapitel I.3.5.1).
- I22 „Planung und Bau von Radschnellverbindungen“ (siehe Kapitel I.3.5.2).

Der StEP MoVe nennt zudem folgende längerfristige Infrastrukturmaßnahmen, von denen perspektivisch verkehrliche Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Bebauungsplan 5-123a erwartet werden können:

- I100 „Neubau einer Straßenverbindung in Spandau (Siemensstadt) in südlicher Verlängerung der Paulsternstraße zum Spandauer Damm / Charlottenburger Chaussee“, zeitliche Einordnung noch offen.
- L5 „Weitere Straßenbahnneubaustrecken“ - in Verbindung mit dem Bedarfsplan des Nahverkehrsplans 2019-2023 - Entwicklung eines Straßenbahnnetzes in Spandau, Verlauf der Strecke in der Paulsternstraße, Ziel ist die bauliche Fertigstellung nach 2030 (siehe auch Kapitel I.3.5.1).

Fazit:

Wie bereits aufgezeigt, entspricht der Bebauungsplan 5-123a den genannten raumstrukturellen Maßnahmen des StEP MoVe.

Da von einer kurzfristigen Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a ausgegangen werden kann, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung der Prognosehorizont 2025 für die Berücksichtigung der Entwicklung der Raumstruktur und Verkehrsinfrastruktur festgelegt (siehe Kapitel I.4.7.2). Die im StEP MoVe genannten Infrastrukturmaßnahmen werden alle absehbar später realisiert sind daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a nicht zu berücksichtigen.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der StEP Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (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 verschiedene

Handlungsansätze hinweg 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 die bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen in Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima 2.0 somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern.

Gemäß der Karte **Räumliches Leitbild Klima 2.0** liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a innerhalb des Stadtgebiets zur Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege. Für das Plangebiet wird die schienenbezogene Gunstlage für die kompakte Stadtentwicklung dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem in einem Stadtbereich, der als besonders hitzevulnerabel dargestellt wird. Als Handlungsansatz wird vorgegeben, Bestand und Neubau durch den Ausbau blau-grüner Strukturen anzupassen. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sollen qualifiziert und klimaoptimiert am Tag und in der Nacht für mehr Kühlung sorgen. Zudem liegt das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square in einem Bereich, in dem die Stärkung der Regionalparks für Naherholung und Klimaanpassung vorgesehen ist.

Die Karte der **Handlungsansätze 1 - Mit kurzen Wegen das Klima schützen** - stellt das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und somit auch das Plangebiet als einen Bereich der kompakten Stadt der kurzen Wege dar. Zudem ist das Gebiet des Gesamtvorhabens als Neues Stadtquartier mit Anbindung an den schienenengebundenen Nahverkehr oder mit Anbindung an das E-Bus-Liniennetz oder andere klimaneutrale Verkehrsnetze markiert. Die südlich des Gebiets des Bebauungsplans 5-123a gelegene Nonnendammallee soll durch Nutzungsmischung, Erhöhung des Grünvolumens und einer den Fuß- und Radverkehr begünstigenden Mobilitätsorganisation zu einer `Stadtachse als klimafreundlicher Mobilitäts- und Lebensraum` entwickelt werden.

Die Karte der **Handlungsansätze 2 - Bestand und Neubau blau-grün anpassen** hebt für das Gebiet des Gesamtvorhabens die `Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung` hervor und kennzeichnet ihn als `Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tage`. Hinsichtlich der Anpassungen im Neu- und Weiterbau ist der Bereich für den klimaoptimierten Neu- und Weiterbau im Einzugsgebiet von Kleingewässern und als Potentialraum mit Synergieeffekten zwischen Stadt und Wasser gekennzeichnet, der sich bis in die südlich gelegene Spreeniederung erstreckt.

Gemäß der Karte der **Handlungsansätze 3 - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren** (am Tage) liegt das Gebiet des Bebauungsplans 5-123a anteilig in einer Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld. Die Karte für **die Nacht** stellt die bestehenden Grünanlagen sowie die Trasse der Siemensbahn als Flächen dar, deren bioklimatische Funktionen als kaltluftproduzierende Wald-, Grün- und Freiflächen beachtet werden sollen. Im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ist zur Nachtzeit die Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete zu beachten.

Gemäß der Karte **Handlungsansätze 4 - Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen** werden an den Bereich des Bebauungsplans 5-123a besondere Anforderungen an das Regenwassermanagement zur Entwicklung von Kleingewässern gestellt. Das topographische Einzugsgebiet erstreckt sich bis zur Spreeniederung.

Der Karte **Handlungsansätze 5 - Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen** ist zu entnehmen, dass Teilflächen des Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square zu Vorsorgeräumen zählen, in denen Maßnahmen zur lokalen Gefährdung durch Überflutung getroffen werden sollen. Das Gebiet des Bebauungsplans 5-123a liegt außerhalb einer Vorsorgefläche.

Das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird in der Karte **Stadtstruktur- und Flächentypen Perspektive 2030** als Typ 7 A Gewerbe und Industrie dargestellt. Ebenfalls ist es als Neues Stadtquartier mit Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten gemäß dem StEP Wohnen 2030 gekennzeichnet. Für den Typ 7 A Gewerbe und Industrie werden für die oben genannten Handlungsansätze Stadt der kurzen Wege, blau-grüne Stadtentwicklung, klimaoptimierte, kühlende Grün- und Freiräume, Synergie Stadt und Wasser sowie Vorsorge Starkregen + Hochwasser entsprechende **Maßnahmen** vorgeschlagen. Unter anderem werden in diesem Gebietstyp größere und kompakte Gebäudeformen, eine Nutzungsmischung und eine Erhöhung des Grünvolumens angestrebt. Eine größere Kompaktheit bringt Kosten- und Effizienzvorteile mit sich. Die größeren Dachflächen können für Kombinationen aus Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen (z. B. als Retentionsdächern) genutzt werden, die sowohl einen Beitrag zur Energiegewinnung als auch Überflutungsvorsorge durch Rückhaltung des Niederschlagswassers leisten. In Abhängigkeit von der Gebäudehöhe tragen begrünte Dächer sowie die Begrünung von Fassaden und Außenräumen und grundsätzlich auch verringerte Versiegelungen dazu bei, dass schattige Entspannungsräume entstehen und eine übermäßige Aufheizung an Hitzetagen vermieden wird. Zudem sollen leistungsfähige, bequeme und sichere Fuß- und Radverkehre zu den Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs und den städtischen Zentren geschaffen werden, um ein Umsteigen auf klimafreundliche Verkehrsmittel und insbesondere die aktive Mobilität (Langsamverkehre) zu fördern.

Fazit:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt bereits die übergeordneten stadtstrukturellen Vorgaben, größere und kompakte Gebäudeformen und eine Erhöhung des Grünvolumens zu erzielen. Auch ist das Mobilitätskonzept der Masterplanung zum Gesamtvorhaben Siemensstadt Square so ausgelegt, dass der Umstieg auf klimafreundliche Verkehrsmittel und insbesondere die aktive Mobilität (Langsamverkehre) gefördert wird. Die planungsrechtliche Sicherung wird über den Bebauungsplan 5-123a und den städtebaulichen Vertrag erfolgen. Der Einordnung als hitzevulnerabler Bereich und den Zielvorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes Klima 2.0 wird ebenfalls Rechnung getragen, indem der Bebauungsplan 5-123a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung blau-grüner Strukturen schafft. Aufgrund der topographischen Lage im Einzugsbereich der Spreeniederung werden die Planinhalte zudem den besonderen Anforderungen an das Regenwassermanagement gerecht.

Zur Berücksichtigung klimaökologischer Belange bei der Erarbeitung des Bebauungsplans 5-123a sowie der Aspekte von Windkomfort, Belichtung und Verschattung wurden Gutachten erarbeitet (siehe Kapitel I.4.7.5 und I.4.7.6).

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Die sonstigen vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen (Planwerke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

3.5.1 Nahverkehrsplan

Das Land Berlin ist als „Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr“ dafür verantwortlich, im Rahmen der Daseinsvorsorge ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn sicherzustellen.

Das Mobilitätsgesetz Berlin regelt in § 16 Abs. 6, dass der vom StEP MoVe gesetzte Rahmen durch den Nahverkehrsplan konkretisiert und ausgefüllt werden muss. Der in § 29 des Mobilitätsgesetzes beschriebene Nahverkehrsplan stellt insbesondere die Anforderungen an Umfang und Qualität des Verkehrsangebotes sowie die Vorgaben für die verkehrsmittel- und unternehmensübergreifende Integration der Verkehrsleistungen im ÖPNV dar. Ziel ist es, den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen ÖPNV am gesamten Verkehr zu steigern. Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossen.

Maßnahmen aus dem ÖPNV-Bedarfsplan für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind:

M36 „Straßenbahnneubaustrecke Paulsternstraße – Gartenfeld – Rathaus Spandau“; Ziel dieser Maßnahme ist es unter anderem, eine umsteigefreie Verbindung aus den Neubaugebieten zum Fernbahnhof Spandau und über die Paulsternstraße an die U7 zu ermöglichen. Zudem bestünde mit der geplanten Reaktivierung der Siemensbahn eine Umsteigemöglichkeit am Straßenbahnhaltepunkt in Gartenfeld an das übergeordnete Schienennetz mit Anbindung an den Nordring und den Hauptbahnhof. Diese Maßnahme wird als vordringlicher Bedarf eingestuft und soll gemäß Nahverkehrsplan bis 2029 realisiert werden (siehe auch Kapitel I.3.4.3, L5 StEP MoVe).

k. A. „Reaktivierung Siemensbahn Gartenfeld – S-Jungfernheide“; Ziel ist es unter anderem, das geplante Gesamtvorhaben Siemensstadt Square effizient zu erschließen, mit attraktiver Anbindung an die Ringbahn und den Hauptbahnhof. Diese Maßnahme wird als vordringlicher Bedarf eingestuft und soll gemäß Nahverkehrsplan bis 2025 realisiert werden (siehe auch Kapitel I.3.4.3, I66 StEP MoVe).

Die zuständige Senatsverwaltung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Erschließungsqualität des ÖPNV auf folgende geplante Maßnahmen hin:

- Auf der U-Bahnlinie 7 ist eine Taktverdichtung in der Hauptverkehrszeit vorgesehen (ab 03/2024). Die U-Bahnlinie soll demnach bei ausreichender Fahrzeugverfügbarkeit – abhängig vom Zulauf von Neufahrzeugen – in der Hauptverkehrszeit im 4-Minuten-Takt fahren. Langfristig ist ein 3,3 Minuten-Takt geplant (ab 2028 in HVZ).
- Angesichts der durch das Plangebiet verursachten Linienumlegung und ggf. notwendigen Taktanpassungen wird der Rohrdamm in das ÖPNV-Vorrangnetz (gemäß Mobilitätsgesetz und Nahverkehrsplan Berlin) aufgenommen. Ein Bussonderfahrstreifen auf dem Rohrdamm in Fahrtrichtung Süd zwischen der S-Bahnbrücke und der Nonnendammallee ist zukünftig zur Abwicklung der Busverkehre erforderlich und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Fazit

Im Nahverkehrsplan wurde die Wiederaufnahme des S-Bahnbetriebs auf der Strecke der Siemensbahn zwar als vordringlicher Bedarf eingestuft, ein Realisierungszeitpunkt 2025 ist jedoch unrealistisch und wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor 2029 erwartet. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen aus dem ÖPNV-Bedarfsplan alle nach 2025 realisiert werden und mit Bezug auf den abgestimmten Planungshorizont bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan 5-123a steht der Verwirklichung der geplanten ÖPNV-Infrastrukturmaßnahmen nicht entgegen. In der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a werden die Wegebeziehungen zu den geplanten Haltestellen des ÖPNVs vorsorglich bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan 5-123a werden die erforderlichen Verkehrsflächen insbesondere zur Führung des ÖPNVs gesichert (siehe Kapitel III.3.4).

3.5.2 Radverkehrsplan

Die Vorgabe zur Konkretisierung und Ausfüllung der Qualitäts- und Handlungsziele des StEP MoVe gemäß § 16 Abs. 6 Mobilitätsgesetz Berlin gilt auch für den Radverkehrsplan. Der in § 40 des Mobilitätsgesetzes beschriebene Radverkehrsplan definiert konkrete Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um einen attraktiven, leistungsfähigen und sicheren Radverkehr zu gewährleisten und den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen Fahrradverkehrs am gesamten Verkehr zu steigern. Der Radverkehrsplan 2019-2023 wurde am 16.11.2021 vom Berliner Senat beschlossen.

Im Netzplan Radverkehrsnetz Berlin, Stand 12.08.2021, des Radverkehrsplans ist die Nonnendammallee Teil des Radvorrangnetzes. Der Rohrdamm, der Saatwinkler Damm sowie eine das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square in Ost-West-Richtung querende Verbindung von der Gartenfelder Straße zur Straße am Schaltwerk sind Teil des Ergänzungsnetzes.

Konkrete infrastrukturelle Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 5-123a und das nähere Umfeld werden im Maßnahmenplan als Anlage zum Radverkehrsplan nicht benannt. Gemäß der Textstelle 2.3.4 des Maßnahmenplans ist das Radverkehrsnetz Berlin bei konzeptionellen, planerischen und baulichen Maßnahmen anderer Akteurinnen und Akteure sowie bei anderen Themengebieten generell zu berücksichtigen.

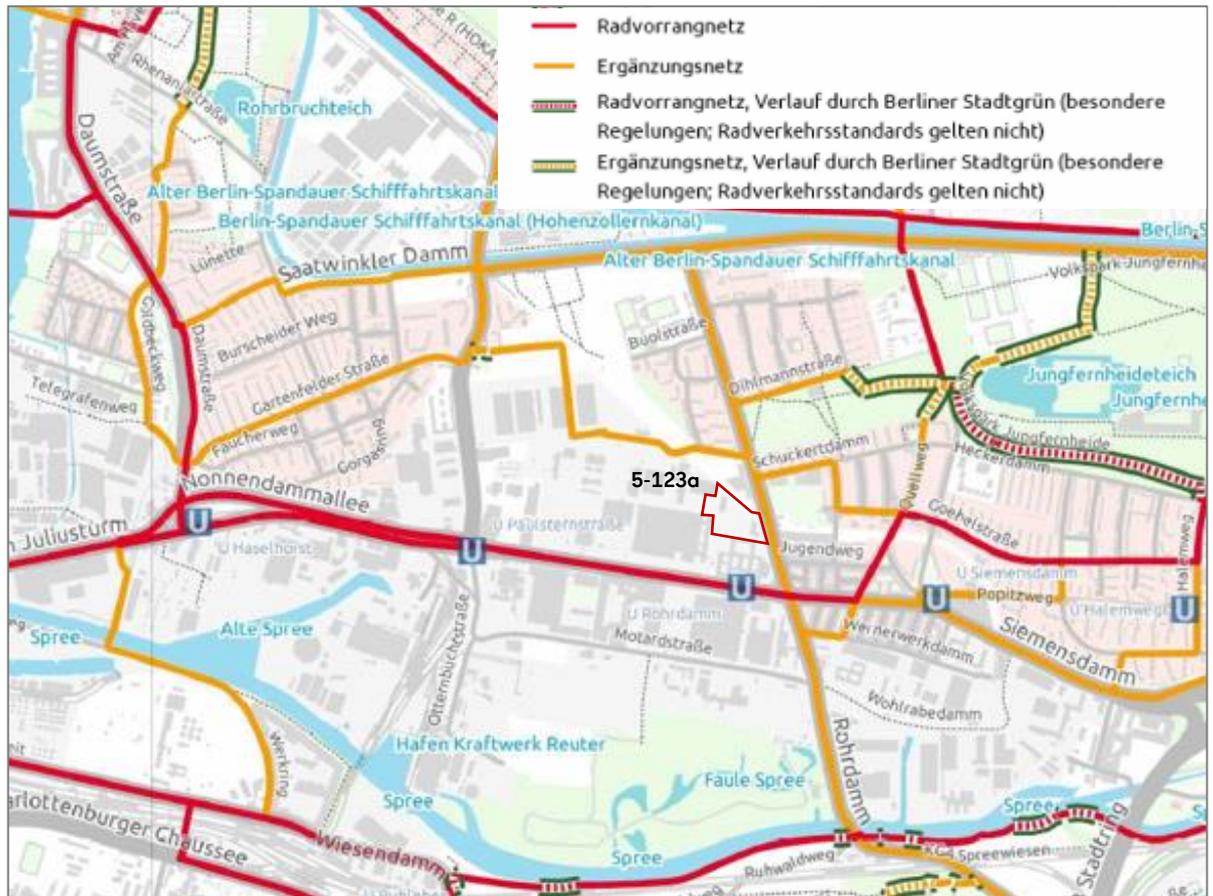


Abbildung 6: Ausschnitt des Netzplans Radverkehrsnetz, veröffentlicht auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung (Quelle: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/verkehr/verkehrsplanung/radverkehr/netzentwurf-radverkehr.pdf; Abfrage am 21.06.2022); Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a durch GFP.

Die zuständige Senatsverwaltung hat die Projektentwicklung der Radverkehrsinfrastruktur an die GB infraVelo GmbH übertragen. Zur Vorbereitung der Infrastrukturmaßnahme „I 22 Planung und Bau von Radschnellverbindungen“ des StEP MoVe (siehe Kapitel I.3.4.3) wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt und unter anderem die Radschnellverbindung (RSV 08) Nonnendammallee – Falkenseer Chaussee betrachtet. Im Ergebnis laufen derzeit die Vorbereitungen für das Planfeststellungsverfahren für diesen Streckenabschnitt mit dem Ziel, den Planfeststellungsbeschluss im 3. Quartal 2026 zu erwirken.

In der Stellungnahme zur Trägerbeteiligung merkt die SenMVKU grundlegend an, dass für die Planung der Radverkehrsanlagen bezüglich Maße und Führungsformen zunächst der Radverkehrsplan und das Mobilitätsgesetz gelten und erst dann subsidiär die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA, sofern widerspruchsfrei).

Bezüglich der Verortung der Fahrradstellplätze wird im Radverkehrsplan gefordert, dass die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück möglichst in den Vorzonen zu errichten sind (Bauordnung Berlin (BauO Bln), § 49 Abs. 2 Satz 2 erster Halbsatz), weil eine „... vor dem Zielort gelegene Anlage ... besser angenommen [wird], als eine hinter dem Ziel gelegene Anlage“. Des Weiteren sollen die „... Bauherrinnen und -herren ein attraktives Angebot an Fahrradabstellanlagen im privaten Raum und in privaten Gebäuden bereitstellen“ und „...vermieden werden, dass private Verpflichtungen wie die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an

Fahrradabstellanlagen zu stark in den knappen öffentlichen Raum verlagert werden.“ (Abschnitt 4.3.1.4 Radverkehrsplan).

Fazit

Das Bebauungsplangebiet 5-123a ist gut in das umliegende Radwegenetz eingebunden. Der geplante Realisierungszeitpunkt der Radschnellverbindung 08 liegt nach dem Planungshorizont 2025, daher kann diese Infrastrukturmaßnahme nicht in die verkehrliche Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplans eingestellt werden. Der Bebauungsplan 5-123a steht den Umsetzungen der Radverkehrsplanung nicht entgegen. Im Bebauungsplan 5-123a werden die erforderlichen Verkehrsflächen zur Führung des Radverkehrs und somit zur gebietsinternen Netzer-gänzung gesichert (siehe Kapitel III.3.4).

3.5.3 Fußverkehrsplan

Fußwege erfüllen eine wichtige Funktion als geschützte Räume, auch und gerade für die schwächsten Verkehrsteilnehmer, und sind der wichtigste Zubringer für den ÖPNV. Das Mobilitätsgesetz Berlin führt daher in § 16 Abs. 6 auch den Fußverkehrsplan als relevant für die Konkretisierung und Ausfüllung der Qualitäts- und Handlungsziele des StEP MoVe an. Der in § 52 Mobilitätsgesetz beschriebene Fußverkehrsplan wird von der zuständigen Senatsverwaltung derzeit erarbeitet.

Folgende Handlungsschwerpunkte werden im Mobilitätsgesetz benannt:

- Die Gestaltung, Ausstattung und Unterhaltung der Fußverkehrsnetze sollen Menschen dazu befähigen und anregen, sowohl kurze als auch längere Strecken zu Fuß zu bewältigen; es sollen Sitzgelegenheiten, die nicht an kommerzielle Zwecke gebunden sind, errichtet werden.
- Jeder Mensch soll in ganz Berlin auf direkten und zusammenhängenden Fußwegen seine Ziele erreichen können; die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden; Blockdurchwegungen sollen auch bei städtebaulichen Verträgen und bei Verfahren der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Die Wege zu, von und beim Umsteigen zwischen den Haltestellen sollen vorrangig entsprechend den Zielen des Mobilitätsgesetzes verbessert und an den Stand der Technik angepasst werden; dies umfasst insbesondere Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit, zur Vermeidung von Umwegen sowie zur erstmaligen Herstellung von Fußwegeverbindungen zu Haltestellen des ÖPNVs.
- Der Vorrang des Fußverkehrs vor dem motorisierten Individualverkehr ist insbesondere bei der Straßenraumaufteilung sowie bei der Schaltung von Lichtzeichenanlagen umzusetzen; der für den Fußverkehr effektiv nutzbare und ohne Hindernisse zur Verfügung stehende Raum soll einen für die Belange des Fußverkehrs und des Aufenthalts im öffentlichen Raum angemessenen Anteil am Straßenraum erreichen.
- Nutzungskonflikte zwischen Fuß- und Radverkehr in Grünanlagen sollen mit geeigneten Mitteln gemindert werden; hierzu zählen grundsätzlich getrennt geführte Rad- und Gehwege, ausreichend breite Wege oder Maßnahmen, die den Vorrang des Fußverkehrs auf für den

Radverkehr freigegebenen Gehwegen verdeutlichen; die taktile Unterscheidung der Flächen ist sicher zu stellen.

Fazit

Fußwegeverbindungen sind kleinräumiger zu betrachten, sodass hier neben der Anbindung der umliegenden Siedlungsräume (beispielsweise für den Weg zur Arbeit aus nahegelegenen Wohnstandorten, zur Pausenerholung und Versorgung der Beschäftigten am künftigen Gewerbestandort) auch ein engmaschiges Netz von Wegeverbindungen und insbesondere die barrierefreie Gestaltung der Wege im Plangebiet von Bedeutung ist. Bei der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a werden sowohl die Anknüpfungspunkte von Wegebeziehungen (Quelle und Ziel) berücksichtigt als auch die Qualität und Verkehrssicherheit bestehender Wege bewertet (siehe Kapitel I.4.7.2). Im Bebauungsplan 5-123a werden darauf aufbauend die erforderlichen Verkehrsflächen zur Führung des Fußverkehrs gesichert (siehe Kapitel III.3.5).

3.5.4 Lärminderungsplanung

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern.

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Berliner Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Entwicklung und Umsetzung der Lärminderungsplanung diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 ist eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L DEN), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (L N), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: L DEN = 70 dB(A) und L N = 60 dB(A)
Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L DEN = 65 dB(A) tags und L N = 55 dB(A)
Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Strategische Lärmkartierung

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die ermittelten Werte sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) ermittelt wurden.

Die strategische Lärmkartierung von Berlin, Stand Dezember 2022 dienen als Grundlage zur Fortschreibung des Lärmaktionsplanes.

Die strategische Lärmkarte „L DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Straßenverkehr“ des Umweltatlas stellt für einen an den Rohrdamm angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplangebietes 5-123a eine Lärmbelastung von > 55-59 dB(A) und für den unmittelbar am Rohrdamm angrenzenden Bereich eine Lärmbelastung von > 60-64 dB(A) fest. Für den Rohrdamm selbst wird eine Lärmbelastung von > 70-74 dB(A) berechnet.

Die strategische Lärmkarte des Umweltatlas „L N (Nacht-Index) Straßenverkehr“ stellt für einen an den Rohrdamm angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplangebietes 5-123a eine nächtliche Lärmbelastung von > 45-49 dB(A) und für den unmittelbar am Rohrdamm angrenzenden Bereich eine nächtliche Lärmbelastung von > 50-54 dB(A) fest. Für den Rohrdamm selbst wird eine nächtliche Lärmbelastung von > 60-64 dB(A) berechnet.

In den strategischen Lärmkarten zum Flugverkehr, Stand 2022, wird aufgrund der Einstellung des Flugbetriebs des Flughafens Tegel für die vorliegende Planung keine Belastung mehr dargestellt.

Relevante Belastungen mit Schienenverkehrslärm sowie mit Industrie- und Gewerbelärm bestehen gemäß den themenspezifischen strategischen Lärmkarten nicht.

Bei einer Fortschreibung der Lärmkartierung ist aufgrund der angestrebten Reaktivierung der Siemensbahn zu erwarten, dass eine Neubewertung der Belastung mit Schienenverkehrslärm erforderlich werden wird.

Lärmaktionsplan

Aufgrund der bisherigen industriellen Nutzung im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a zählt dieser Bereich bislang nicht zu einem Konzept- oder Modellgebiet der Lärmaktionsplanung. Das Bebauungsplangebiet befindet sich zudem weder innerhalb der oder angrenzend an die Gesamtkulisse für ruhige Gebiete und innerstädtische Erholungsflächen 2018 noch in einem verlärmten Bereich.

Mangels standortbezogener und konkreter Maßnahmenvorschläge sind im Bebauungsplanverfahren die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

In der Anlage 7 "Zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren" zum Lärmaktionsplan sind Hinweise zu einer möglichen Vorgehensweise bei der Planung von Mobilität in neuen Stadtquartieren angegeben. Demnach ist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung - insbesondere im schienengebundenen ÖPNV - eine Grundvoraussetzung für nachhaltige Mobilität in neuen Stadtquartieren.

Außerdem sind zur Schaffung nachhaltiger Mobilität in den Stadtquartieren folgende mögliche Maßnahmen angegeben:

- Eine hohe städtebauliche Dichte im Quartier verbessert die Bedingungen für den ÖPNV, erlaubt gemeinsam genutzte Anlagen wie Quartiersgaragen oder Carsharing-Angebote und ist eine notwendige Voraussetzung für eine Nutzungsmischung.
- Eine vielfältige Nutzungsmischung im Quartier ist eine günstige Rahmenbedingung für unmotorisierte Nahmobilität. Dazu gehören bei kleineren Vorhaben vor allem Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kitas und Erholungsräume. Bei größeren Quartieren sind vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie Schulen von Bedeutung.

Bei der Schaffung neuer Stadtquartiere ist außerdem die Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens durch ein Parkraummanagement eine der wichtigsten Stellschrauben. Diesbezüglich mögliche Maßnahmen sind:

- Die Ermittlung der Stellplatzschlüssel sollte sorgfältig in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen und der geplanten Maßnahmen erfolgen.
- In der Planung ist zu klären, ob und in welchem Umfang die Parkmöglichkeiten dezentral im Straßenraum oder gebündelt in Sammelanlagen angeboten werden. Bei einer Bündelung ist das Parken im Straßenraum (ggf. auch in angrenzenden Quartieren) durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Weitere Hinweise enthält der Leitfaden Quartiersgaragen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW).
- Grundsätzlich senken Mehrfachnutzungen die Anzahl der erforderlichen Parkstände.
- Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu beachten, dass diese Bauform die geringste Flexibilität hinsichtlich späterer Umnutzungen bietet.
- Die getrennte Ausweisung von Miet- und Stellplatzkosten ermöglicht eine gerechte Kostenverteilung, indem Stellplatzkosten nicht auf alle Mieter umgelegt werden, sondern gezielt den Pkw-Besitzenden angelastet werden.
- Parkraumbewirtschaftende Maßnahmen im Quartier und ggf. im Umfeld können nicht-notwendige Autofahrten reduzieren und die Ziele des Mobilitätskonzeptes unterstützen.
- Die Bündelung von erforderlichen Pkw-Parkständen begünstigt die Gliederung des Verkehrsnetzes im Quartier zugunsten der nichtmotorisierten Verkehrsarten.

Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde von Seiten der SenStadt in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung.

Fazit:

Aus den strategischen Lärmkarten ist ableitbar, dass im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans die Verkehrslärmsituation betrachtet und bewertet werden muss.

Die westlich und südlich des Plangebiets angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen, die nördlich und östlich benachbarte Wohnbebauung sowie die unmittelbar angrenzende Straßenverkehrsfläche des Rohrdamms und die Planung zur Wiederinbetriebnahme der S-Bahnstrecke bedeuten eine komplexe immissionsschutzrechtliche Konfliktlage. Im Sinne eines verträglichen Übergangs zwischen diesen Nutzungen ist die vorhandene und die durch die Planung bedingte Lärmbelastung differenziert und vorausschauend in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen zu können (siehe Kapitel I.4.7.3).

Die Hinweise aus der Anlage 7 "Zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren" zum Lärmaktionsplan wurden in der übergeordneten Planung zum Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square beachtet, dessen Teilfläche der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist (VCDB: Verkehrsgutachten/Mobilitätskonzept - Gesamtvorhaben Siemensstadt Square. Abschlussbericht. Juli 2022).

3.5.5 Luftreinhalteplanung

Für Luftreinhaltepläne gibt es – anders als für Lärmaktionspläne – keine Verpflichtung zu einer regelmäßigen Fortschreibung. Luftreinhaltepläne sind nach § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) aufzustellen, wenn Luftqualitätsgrenzwerte der 39. BImSchV überschritten werden. Sie müssen fortgeschrieben werden, wenn die im bisherigen Luftreinhalteplan festgelegten Maßnahmen sich als nicht ausreichend herausstellen, um den Zeitraum der Überschreitung so kurz wie möglich zu halten. Dies war der Grund für die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin.

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Zeitraum 2018-2025 wurde vom Senat am 23.7.2019 beschlossen. Aufbauend auf den bisherigen Planungen umfasst er eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse, eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Die Maßnahmen fokussieren sich hauptsächlich auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor, insbesondere durch Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂), darstellt.

Seit dem Jahr 2020 können in Berlin alle Grenzwerte für die Luftqualität eingehalten werden. Es besteht daher kein Grund weitere Maßnahmen in einem Luftreinhalteplan festzulegen.

Für das an das Bebauungsplangebiet angrenzende Straßennetz wird gemäß den Angaben in der Karte 03.11.2 des Umweltatlas Berlins „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ die Luftbelastung mit Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂) als weitestgehend gering eingestuft (Indexwert < 1,20).

Informationen zur möglichen Luftbelastung aufgrund der angrenzenden industriellen Nutzungen liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht in einem Vorranggebiet Luftreinhaltung.

Fazit

Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a und seinem Wirkungsbereich vorliegenden Informationen aus dem Umweltatlas und dem Luftreinhalteplan lassen keine Konfliktlage erkennen. Die Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens wird auch im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren als nicht erforderlich erachtet.

Diese Einschätzung wird gestützt durch die Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung (SenMVKU, Abt. I Umweltpolitik, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz), die in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung mitteilt, dass Hinweise zur Luftreinhalteplanung entbehrlich sind.

3.5.6 Hochhausleitbild für Berlin

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde am 25.02.2020 durch den Senat beschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu betrachten und in die Abwägung einzustellen. Das Leitbild definiert einheitliche, umsetzungsorientierte Planungsgrundsätze zur Sicherung von qualitativen Anforderungen an Hochhausvorhaben.

Der Bebauungsplan schafft unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hochhauses im Gewerbegebiet GE 1 (siehe Kapitel I.4.5), wie es bereits im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen ist. Weil die geplante Errichtung eines Hochhauses den städtebaulichen Maßstab der Umgebung überschreitet, ist das Hochhausleitbild anzuwenden. Die bereits erfolgte Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbs entspricht den Anforderungen des Hochhausleitbilds.

Das Hochhausleitbild formuliert einerseits Zielstellungen, deren Erreichung eng mit der Entwicklung von Hochhäusern verknüpft sind. Andererseits werden konkrete Prüfkriterien benannt, die in die Abwägung einzustellen sind.

Zielstellungen

Das Ziel einer integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung wird durch die Vorgaben des Rahmenplans zu künftigen Hochhausstandorten im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square gewährleistet. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des angrenzenden Siedlungsraumes sind nicht zu erwarten, im Umfeld sind ausreichende und vielfältige Infrastrukturangebote vorhanden. Die Planung des Hochhauses am Standort fördert die Innenentwicklung durch eine umfassende Ausschöpfung von Potentialen in hervorragend erschlossener Lage und ermöglicht die Schaffung von erheblichen und qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Sicherung großzügiger halböffentlicher und öffentlicher Freiräume für die Besucher und Nutzer.

Sie stärkt die örtliche Wirtschaftsstruktur, führt zu einer dauerhaften Schaffung von Arbeitsplätzen und der Aufwertung eines untergenutzten Gewerbestandorts. Dadurch, sowie durch die beabsichtigten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss und auf dem Dach, entsteht ein Mehrwert für die Allgemeinheit.

Prüfkriterien

- *Denkmalschutz*

Das Bebauungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist Ergebnis eines Hochbauwettbewerbes, in das auch die Denkmalbehörden als Sachverständige eingebunden waren. Im Rahmen des dem Verfahren nachgelagerten Planungsprozesses zur Fortentwicklung des Siegerentwurfes als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren fanden vertiefende Abstimmungen mit den Denkmalbehörden statt. Dabei konnte eine weitgehende Übereinstimmung erzielt werden, so dass die Planung mit den denkmalpflegerischen Zielen vereinbar ist.

- *Erhaltungsgebiete gemäß § 172 BauGB*

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete dieser Art.

- *Schutzgebiete nach Naturschutzrecht*

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Volkspark Jungfernhede und Dauerwäldchen“ (LSG-32) etwa 0,5 km östlich des Plangebietes. Es wird nicht vom Schattenwurf des westlichen Hochhauses überstrichen, woraus keine negativen Folgen ableitbar sind.

- *Flächennutzungsplan*

In der Arbeitsfassung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

In Bezug auf das Zentrenkonzept des Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet nordwestlich in einer Entfernung von etwa 0,5 km zum Stadtteilzentrum „Siemensstadt“ und etwa 1,0 km zur Fachmarkttagglomeration „Paulsternstraße“. Die mit dem planungsrechtlich zulässigen Hochhaus erreichbare Verdichtung kann bei gleichzeitigem Ausschluss von großflächiger Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit Zentrenbezug im vorhandenen Stadtteilzentrum und der Fachmarkttagglomeration beitragen.

Die geplante Dichteentwicklung entspricht über die beiden geplanten Gewerbegebiete hinweg betrachtet, auch bei Realisierung des Hochhauses, den Intentionen des Flächennutzungsplans bei gleichzeitiger Beachtung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (für M2-Flächen sieht die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vor, dass das zulässige Nutzungsmaß der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen bleibt).

- *Verkehrliche Anbindung*

Das geplante Hochhaus befindet sich im Einzugsbereich einer Haltestelle des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs. Die fußläufige Entfernung zum U-Bahnhof Rohrdamm beträgt etwa 250 m. Zudem liegt das geplante Gebäude unmittelbar an einem Ausgang des künftigen S-Bahnhofs Siemensstadt. Am Rohrdamm und in der Nonnendammallee befinden sich weiterhin fußläufig erreichbare Angebote des Busverkehrs. Damit ist im Sinne der Nachhaltigkeit das Potential für einen hohen Nutzungsanteil öffentlicher Verkehrsmittel gegeben, der zu einer geringen

Nutzung des motorisierten Individualverkehrs und der dadurch bedingten Nachteile in Form von Flächen- und Energieverbrauch sowie Lärm- und Luftschadstoffbelastungen beitragen kann. Durch die direkte Anbindung über den Rohrdamm an den Saatwinkler Damm im Norden und die Nonnendammallee im Süden, die beide Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes (Stufe II) sind, ist auch die verkehrliche Anbindung für den verbleibenden Individualverkehr und für den gewerblichen Lieferverkehr gegeben. Eine für das Bebauungsplanverfahren erstellte verkehrliche Untersuchung (siehe Kapitel I.4.7.2) weist die Leistungsfähigkeit der Knoten auch unter Berücksichtigung der geplanten Hochhausentwicklung nach.

- *Partizipation*

Während des bisherigen Planungsprozesses gab es bereits verschiedene Partizipationsangebote. Ergänzend zu Beteiligungsformaten, die eine persönliche Präsenz erfordern, wurden digitale Formate entwickelt, die frei zugänglich und barrierefrei sind.

Im Juli 2019 startete der städtebauliche Planungswettbewerb für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square, der Siegerentwurf wurde im Januar 2020 gekürt. Auch die Bürgerinnen und Bürger konnten ihre Ideen in einem 3-wöchigen interaktiven Onlinedialog sowie in einem Bürgerforum einbringen. Die Planer und die Jury erhielten diese Vorschläge als Empfehlungspapier. Auch der Hochbauwettbewerb, der das Baukonzept im Plangebiet des Bebauungsplans 5-123a konkretisiert, wurde durch einen interaktiven, frei zugänglichen und barrierefreien Onlinedialog begleitet, in dem Bürgerinnen und Bürger ihre Vorschläge einbringen konnten. Beide Partizipationsformate wurden parallel online auf den Internetseiten der Senatsverwaltung unter mein.berlin.de zur Verfügung gestellt. Zum Partizipationsprozess gehören auch die Präsentation der Wettbewerbsergebnisse sowohl vor Ort im Verwaltungsgebäude als auch virtuell auf den projektbezogenen frei zugänglichen und barrierefreien Internetseiten der Vorhabenträgerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG.

Hinzu kommt die zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Oktober / November 2020 durchgeführt (siehe Kapitel V.3).

- *Hochbauwettbewerb*

Im August 2020 wurde ein Hochbauwettbewerb gestartet, der das Baukonzept im Plangebiet des Bebauungsplans 5-123a konkretisiert. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG hat in Abstimmung mit dem Land Berlin sechs Architekturbüros eingeladen, Entwürfe für die ersten drei Neubauten des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square zu erstellen. Neben dem Hochhaus und dem Atriumgebäude war auch der Entwurf eines öffentlich zugänglichen Pavillons (Siemens Information Center) auf dem privaten Vorplatz des 5-123a Teil des Wettbewerbs. Ende November 2020 wurde der Siegerentwurf gekürt.

- *Öffentliche Teilnutzung*

Das Hochhausleitbild regt zur Schaffung eines attraktiven Nutzungsmixes an, indem es bei Hochhausplanungen gemischt genutzte - möglichst durch die Öffentlichkeit nutzbare - Sockel und/oder Dachgeschosse vorsieht.

Aufgrund der Lage des Hochhauses in direkter Nachbarschaft zu industriellen Nutzungen und der damit verbundenen Immissionen können bei der Hochhausplanung lediglich lärmrobuste, überwiegend gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zugelassen werden. Das geplante Hochhaus ist jedoch Bestandteil des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, das die Entste-

hung eines gemischt genutzten urbanen Quartiers zum Ziel hat. Die Nutzungsmischung - einschließlich von öffentlichen Räumen - ist somit im Bereich des Hochhauses innerhalb des Quartiers gewährleistet.

Im Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs wird für das rund 60 m hohe Gebäude (ohne Pergola und Technikaufbauten) ein öffentlich zugängliches Stadtgeschoss sowie eine öffentlich zugängliche Dachterrasse vorgesehen. Die Ausgestaltung dieser Nutzung ist im Rahmen der Entwurfsfortschreibung noch vertieft zu prüfen.

Fazit

Die Hochhausplanung im Bebauungsplangebiet 5-123a entspricht den Vorgaben des Hochhausleitbildes Berlin. Die Umsetzung des Hochhausleitbildes wird auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sein.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Soziales Infrastrukturkonzept

Das Soziale Infrastrukturkonzept für den Bezirk Spandau von Berlin (SIKo) wurde am 19.12.2017 vom Bezirksamt beschlossen. Dem Konzept sind Richt- und Orientierungswerte für die jeweiligen Flächenbedarfe der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu entnehmen. Auf Grundlage dieser Werte wurde im SIKo eine fachliche Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose vorgenommen.

Es zeigt die Zahl an Flächen für die Entwicklung sozialer Infrastrukturen mit inhaltlichem Stand vom Juli 2017. Die mit dem Gesamtvorhaben Siemensstadt Square angestrebte Entwicklung des derzeit gewerblich-industriell genutzten Plangebietes zu einem urbanen Stadtquartier war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Sozialen Infrastrukturkonzepts nicht bekannt, sodass für den Geltungsbereich keine Wohnbaupotentialflächen dargestellt werden. Die im sozialen Infrastrukturkonzept genannten Maßnahmen berücksichtigen somit nicht den Bedarf in Folge der Umsetzung des Gesamtvorhabens. Die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum wird Bedarfe an sozialer Infrastruktur mit sich bringen.

Fazit

Der Bebauungsplan 5-123a schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, das Teil des städtebaulichen Strukturkonzeptes und der Nutzungsüberlegungen zum Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ist. Wohnen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a nur ausnahmsweise in Form von betriebsbezogenen Wohnnutzungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Die Nutzungsarten, die planungsrechtlich zugelassen werden sollen, führen nicht zu Bedarfen an sozialer Infrastruktur. Die erforderlichen Flächen zur Bedarfsdeckung können im Rahmen der Bebauungspläne für diese Teilbereiche gesichert werden, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan 5-123a ist nicht erforderlich.

3.6.2 Bezirksregionenprofil 08 Siemensstadt 2021

Das Bezirksregionenprofil Teil I Siemensstadt (BZRP I 08) ist die Basis für die sozialraumorientierte Abstimmung der gemeinsamen stadtentwicklungspolitischen Zielrichtung und Strategie. Da der Bebauungsplan 5-123a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes schafft, werden die fachliche Einschätzung und Empfehlung der Wirtschaftsförderung hier wiedergegeben.

Die Wirtschaftsförderung gibt im Bezirksregionenprofil folgende fachliche Einschätzung: Die bevorstehende Transformation des Siemensgeländes zur Siemensstadt Square bringt die Auflassung von gewerblichen Flächen mit sich. Der bedeutsame Industriestandort Siemensstadt ist zwar zu einem Berliner Zukunftsort erklärt worden, die ausgewogene Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung ist hier aber zwingend zu gewährleisten. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung müssen die Formulierungen zum StEP Wirtschaft 2030 (siehe Kapitel I.3.4.1) bei der Planung ausreichend gewürdigt werden. Insbesondere sollen die Möglichkeiten zur Ausschöpfung der Potenziale der neuen Arbeitswelten und der Bedarfe an kleineren, flexiblen Gewerbeflächen genutzt werden.

Fazit

Im Fazit zu Kapitel I.3.4.1 wurde bereits aufgezeigt, dass der Bebauungsplan 5-123a eine Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft und auch Forschung mit Produktion im Plangebiet und mit entsprechenden Nutzungen in den angrenzenden und benachbarten Industriegebieten ermöglicht. Insbesondere lässt die für den Gewerbestandort geplante Baustruktur erwarten, dass diese in einem besonderen Maß geeignet ist, „neue Arbeitswelten“ anzusiedeln und Bedarfe an kleineren, flexiblen Gewerbeflächen zu decken (siehe Kapitel III.3.2). Der Bebauungsplan 5-123a entspricht den Zielen der Wirtschaftsförderung.

3.6.3 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept, das am 03.11.2020 vom Bezirksamt beschlossen wurde, sieht für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square eine Einzelhandelsnutzung vorrangig im Bereich der im Rahmenplan gekennzeichneten zentralen Fläche für „öffentlichkeitswirksame Nutzungen; Schwerpunkt Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, soziale Infrastruktur“ vor. Die Größe der Verkaufsfläche soll hier insgesamt auf 3.500 m² begrenzt werden. Das neue urbane Stadtquartier soll mit einer moderaten Einzelhandelsstruktur sowohl als modernes Quartierszentrum entwickelt werden als auch die bestehenden Stadtteilzentren in Haselhorst und Siemensstadt ergänzen.

In einer nördlichen Teilfläche des Rahmenplans zum Gesamtvorhaben Siemensstadt Square soll auf einer Fläche für „urbane Wohnnutzung mit gewerblichen Anteil“ zudem die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Insgesamt sollen im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square somit 4.300 m² an Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Fazit

Die Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Spandau werden bei der Formulierung zulässiger Nutzungsarten für die im Bebauungsplan 5-123a festgesetzten Gewerbegebiete berücksichtigt.

Die Vorgehensweise wurde bereits im Fazit zum StEP Zentren (siehe Kapitel I.3.4.2) beschrieben. Zu den Ergebnissen der gutachterlichen Stellungnahme zur Einzelhandelsverträglichkeit im Bereich des Bebauungsplans 5-123a siehe Kapitel I.4.7.9 und zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a siehe Kapitel III.3.1.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Festgesetzte Bebauungspläne

Für die angrenzenden Baugebiete gelten der Baunutzungsplan, der Textbebauungsplan A, die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien und die planergänzenden Bestimmungen der Berliner Landesbauordnung. Diese planungsrechtlichen Grundlagen werden durch den Bebauungsplan VIII - B4 ausschließlich für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ersetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus vier Teilbereichen. Die auf Blatt 1 des Bebauungsplans VIII - B4 dargestellten beiden Teilbereiche umfassen den östlichen Bereich des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, zwischen dem Bahndamm im Norden und der Motardstraße im Süden.

Bebauungspläne im Verfahren

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123b an. Dieser umfasst eine nördlich der Nonnendammallee befindliche Teilfläche der Siemensstadt Square zwischen Paulsternstraße, Gartenfelder Straße und der Bahnstrecke der Siemensbahn sowie das Grundstück Straße am Schaltwerk 6 und das Flurstück 313 (Sickerfläche) und die Straße am Schaltwerk.

Südlich und in einem kleinen Abschnitt auch westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123c an. Dieser umfasst nördlich und südlich der Nonnendammallee befindliche Teilflächen der Siemensstadt Square zwischen Paulsternstraße, Rohrdamm und Motardstraße sowie das Grundstück Motardstraße 63 und einen Abschnitt der Nonnendammallee.

Östlich des Rohrdamms wird für den Bereich der ehemals im Eigentum der Firma Siemens befindlichen und inzwischen durch das Land Berlin zum Zweck der Erweiterung eines Schulstandortes erworbenen Flächen (Sportplatz und Robert-von-Siemens-Halle), zwischen dem Schuckertdamm im Norden und den Bahnanlagen im Süden, der Bebauungsplan 5-110 aufgestellt.

Fazit

Das in den angrenzenden Bereichen derzeit geltende Planungsrecht ist insbesondere bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und der Bebauungsplan 5-110 außerhalb des Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square weisen zum Zeitpunkt des Festsetzungsbeschlussverfahrens des vorliegenden Bebauungsplans 5-123a noch einen sehr frühen Verfahrensstand. Dennoch wurden bei der Aufstellung

des Bebauungsplans 5-123a die städtebaulichen Ziele dieser Pläne berücksichtigt. Der Bebauungsplan 5-123a steht der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

3.8 Planfeststellungen

Die Deutsche Bahn AG teilte im Rahmen der Trägerbeteiligung mit, dass die Anlagen der seit 1980 nicht mehr befahrenen, jedoch in Betrieb befindlich anzunehmenden S-Bahn-Strecke „Siemensbahn“ auf den Grundstücken der Deutschen Bahn AG, einschließlich der Zugangsgelände, planfestgestellt und eisenbahnrechtlich gewidmet sind. Sie unterliegen gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das Eisenbahn-Bundesamt informiert im Rahmen der Trägerbeteiligung, dass die Anlagen der Bahn Bestandschutz genießen. Dieser beinhaltet insbesondere, dass künftige an die bestehenden Betriebsanlagen angrenzenden Anwohner/Nutzer Immissionen, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben. Die Wiederaufnahme des S-Bahnbetriebs ist geplant.

Fazit

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a wurde der S-Bahnverkehr als in Betrieb befindlich berücksichtigt.

3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Leitungsrechte

Die durch das Plangebiet verlaufende Fernwärmeleitung „Vattenfalltrasse“ ist über einen Vertrag zwischen dem Leitungsträger und der Grundstückseigentümerin gesichert. Bei Übertragung der betroffenen Grundstücke an Dritte geht vertraglich eine Verpflichtung zur weiteren Sicherung hervor. Die Fernwärmeleitung wurde ohne planungsrechtliche Sicherung realisiert, genießt aber Bestandsschutz. Es besteht auch heute kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Baulasten, Bauvorbescheide, Baugenehmigungen

Eine Baulastenauskunft für die Grundstücke im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wurde im Juni 2022 eingeholt. Im Baulastenverzeichnis von Spandau sind für das Bebauungsplangebiet 5-123a keine Rechte eingetragen.

Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planung zumindest für die öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neue Grundstücke gebildet werden müssen. Im weiteren Verfahren ist daher die Erforderlichkeit grundbuchlich zu sichernder Rechte zu prüfen.

Zur Zeit der Planaufstellung lagen keine Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen für Vorhaben im Plangebiet vor.

Fazit

Bestehende sonstige Planungsvorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a nicht zu berücksichtigen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a umfasst eine Teilfläche des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Die geplante Entwicklung dieses Bereiches ist eingebunden in die stadtentwicklungspolitischen Vorgaben und abgestimmten städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Ziele und Qualitäten zur Entwicklung des Gesamtvorhabens.

4.1 Grundsatzvereinbarung - Memorandum of Understanding

Im Oktober 2018 haben sich das Land Berlin und die Siemens AG in einem Memorandum of Understanding auf wichtige gemeinsame Entwicklungsziele für ein neues innovatives Stadtquartier in der traditionsreichen Spandauer Siemensstadt verständigt. Gemeinsames Ziel ist die langfristige Weiterentwicklung eines Industriestandortes in attraktiver Lage zum schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr zu einem gemischt genutzten Quartier. Dieses soll neben der bestehenden industriellen Produktion zusätzlich flexible Nutzungen für Büros, Start-ups, Forschung, Entwicklung und Ausbildung, Wohnen, Hotel, Handel und soziale Infrastruktur in einer zukunftsweisenden städtischen Umgebung ermöglichen.

4.2 Städtebaulicher Wettbewerb - Alternativenprüfung

Im Sommer 2019 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durch die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG ausgelobt, um das beste Konzept für die räumliche Umgestaltung des bestehenden Industrieareals von Siemens zu einem offenen Stadtquartier mit einem urbanen Nutzungsmix, Freiräumen und einer zukunftsfähigen Erschließung zu finden. Die mit der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs definierten Ziele für die Entwicklung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square werden vom Land Berlin, dem Bezirk Spandau und der Siemens AG gemeinsam getragen. Im Rahmen des Wettbewerbs, der unter informeller Beteiligung der Öffentlichkeit und berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt und zudem gutachterlich begleitet wurde, erfolgte eine umfangreiche Alternativenprüfung. Unter den 17 eingereichten und diskutierten Wettbewerbsbeiträgen ging nach Entscheidung des Preisgerichtes am 08.01.2020 der Siegerentwurf hervor.

Die gemeinsam verabredeten Ziele des Memorandum of Understanding wurden konkretisiert und in einen städtebaulichen Entwurf umgesetzt. Gemäß den Empfehlungen des Preisgerichtes sowie fachplanerischen, funktionalen und wirtschaftlichen Überarbeitungsbedarfen wurde der Siegerentwurf des Architekturbüros Ortner & Ortner Baukunst / Landschaftsarchitekten capatfistaubach Urbane Landschaften schrittweise optimiert und bis September 2021 in ein städtebauliches Strukturkonzept überführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren daher Planungsvarianten nicht mehr zu diskutieren. Aufgrund dieses Planungsvorlaufs lagen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bereits fachliche Voruntersuchungen für die Belange Biotop- und Artenschutz, Lärmschutz, Verkehr, Altlasten, Kampfmittel und Denkmalschutz vor.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde im Ergebnis der Abstimmungen zum Mobilitätskonzept als Planungsziel festgelegt, dass im Hinblick auf die Verkehrswende im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square private Stellplätze ausschließlich in Quartiersgaragen und nicht mehr in Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Dies ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend den dann vorliegenden Mobilitätsanforderungen eine Umnutzung der Quartiersgaragen. Diese übergeordnete Zielvorgabe wird im Bebauungsplanverfahren 5-123a berücksichtigt.

Städtebauliches Strukturkonzept

Für den Bereich des Bebauungsplans 5-123a sieht das städtebauliche Strukturkonzept eine offene Platzsituation vor, mit der sich das Quartier nach Osten, zum Rohrdamm hin, öffnet. Durch diese Öffnung soll städtebaulich der Auftakt des zentralen Boulevards, eine das Gebiet des Gesamtvorhabens querende Ost-West-Achse, geschaffen werden. An diesem neuen Haupteingang des Quartiers sind zwei Gebäude geplant, die sich um die neue Platzsituation gruppieren: Ein Hochhaus mit einer Höhe von rund 60 m (ohne Pergola und Technikaufbauten) und ein Gebäude, dessen Höhe Bezug auf das südlich angrenzende denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude nimmt und daher eine Höhe von maximal 20 m aufweist. Zudem ist die Errichtung eines Pavillons auf der südlich gelegenen (privaten) Platzfläche vorgesehen, das so bezeichnete Siemens Information Center (SIC). Nicht zuletzt mit Blick auf die Klimafolgenanpassung werden für die Platzflächen Baum- und Strauchpflanzungen dargestellt sowie die Anlage einer Wasserfläche.

Nutzungskonzept

Im Nutzungskonzept, Stand 24.02.2021, von Ortner & Ortner Baukunst sind für den Bereich des Bebauungsplans 5-123a überwiegend Büro und Gewerbe sowie ergänzend Einzelhandel und Sonderfunktionen (wie beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen) vorgesehen.

Da das städtebauliche Konzept im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a keine oberirdischen Quartiersgaragen vorsieht, wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens 5-123a der verkehrspolitischen Zielsetzung folgend abgestimmt, dass der prognostizierte planbedingte Stellplatzbedarf im angrenzenden Gebiet des Gesamtvorhabens der Siemensstadt Square gedeckt werden soll. Tiefgaragen sind im Gebiet des Gesamtvorhabens und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a nicht zulässig.

4.3 Rahmenplan Siemensstadt²

Das Planungsrecht für das etwa 76 Hektar große Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square soll durch mehrere Bebauungspläne für kleinere Teilgebiete geschaffen werden, um so schrittweise die bauliche Umsetzung zu ermöglichen. Die planerischen Ziele, die das Gesamtvorhaben betreffen, werden in einem übergeordneten Rahmenplan festgehalten. Der „Rahmenplan Siemensstadt²“ definiert neben den stadtentwicklungspolitischen Vorgaben auch die städ-

tebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Ziele und Qualitäten des neu entstehenden Quartiers. Für die Handlungsfelder Freiraum und Verkehr wurden eigene sektorale Pläne erarbeitet.

Der Rahmenplan Siemensstadt² und die zugehörigen Sektoralpläne wurden am 20.07.2021 vom Senat von Berlin beschlossen und anschließend dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben. Somit ist der Rahmenplan eine informelle Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Abwägungsdirektive für alle künftigen Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Der beschlossene Rahmenplan berücksichtigt die zahlreichen Hinweise, Anregungen und Bedenken aus dem projektbegleitenden partizipativen Prozess (siehe Kapitel I.4.3) und aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB (siehe Kapitel V.3 und V.4), für die die Rahmenplanunterlagen als Grundlage dienen.

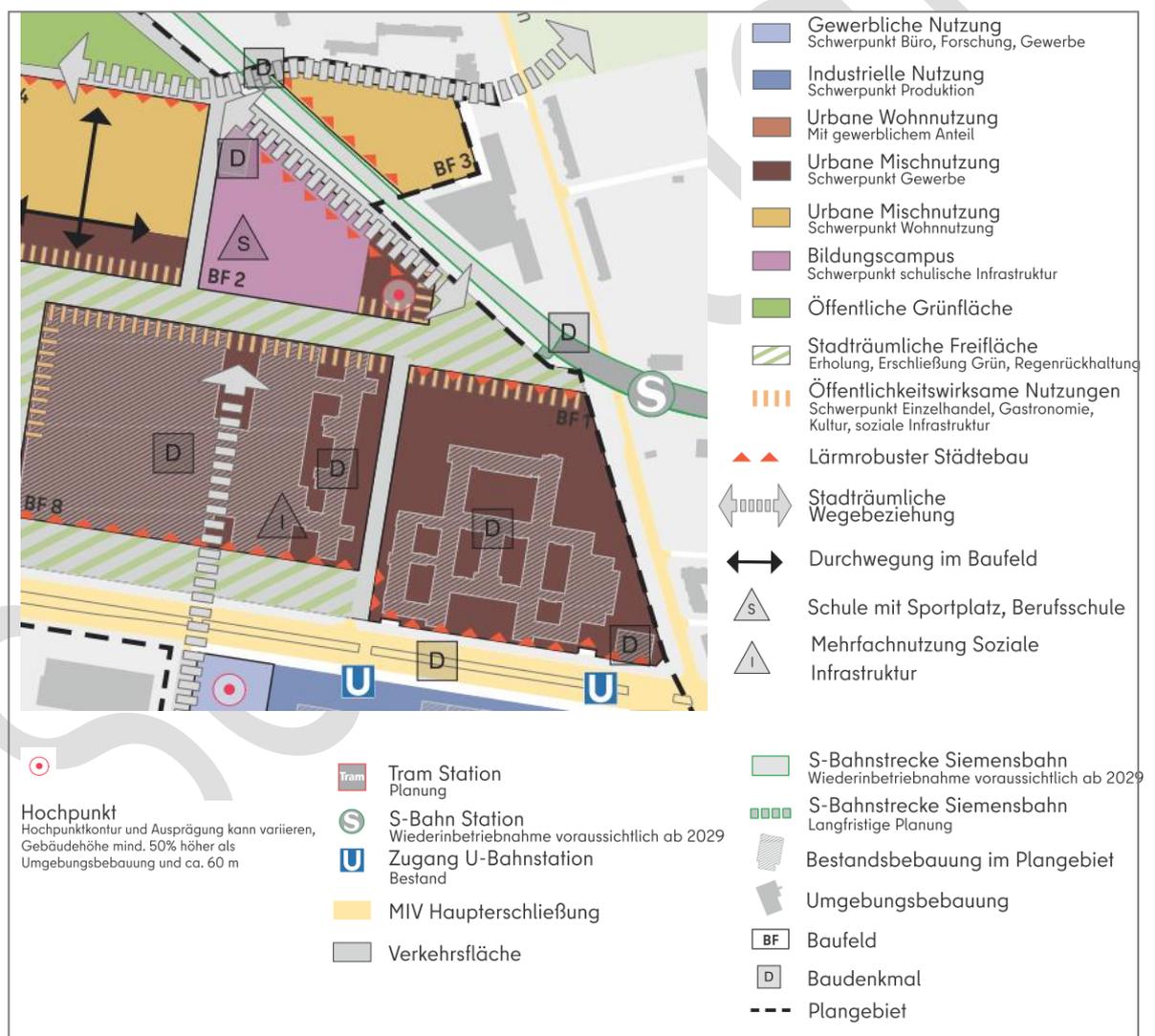


Abbildung 7: SenStadt: „Rahmenplan Siemensstadt²“, Auszug, ohne Maßstab, Juli 2021

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a definiert der Rahmenplan einschließlich der zugehörigen Sektoralpläne folgende stadtentwicklungspolitische Vorgaben sowie städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Ziele und Qualitäten:

- zwei Bauflächen für „urbane Mischung – Schwerpunkt Gewerbe“;
- entlang der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen „Öffentlichkeitswirksame Nutzungen – Schwerpunkt Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, soziale Infrastruktur“;
- durchschnittlicher Wohnanteil 20-80 % (bei der Zielsetzung zum Anteil Wohnen sind alle Gebiete mit „urbaner Mischung“ gesamthaft zu betrachten: in der Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt der Schwerpunkt auf einer gewerblichen Nutzung; weiteren Teilflächen im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square kommt als Gebiet mit „urbaner Mischung“ dann der Schwerpunkt Wohnen zu);
- „Bildungscampus – Schwerpunkt schulische Infrastruktur“ an das nördliche Baufeld westlich angrenzend;
- durchschnittliche GFZ von 3,0 und einer Bandbreite für die GFZ von 1,2-6,2;
- regelmäßige Geschosshöhe VII (sieben) und Bandbreite für die Geschosshöhe von I-XVI (eins bis sechzehn);
- „Hochpunkt, Hochpunktkontur und Ausprägung kann variieren, Gebäudehöhe mindestens 50 % höher als Umgebungsbebauung und etwa 60 m“;
- eine zentral gelegene großzügige „stadträumliche Freifläche – Erholung, Erschließung, Grün, Regenrückhaltung“; als „öffentliche Platzfläche“ verbindet sie beide Baufelder und ist Teil der „Gebietsgliedernden Folge öffentlicher Räume“ mit einem „Gestaltungsschwerpunkt, Ort mit besonderer Bedeutung“;
- in westlicher Richtung schließt sich an diese Freifläche ein „Boulevard mit besonderer Gestaltungsqualität“ an, der ebenfalls Teil der „Gebietsgliedernden Folge öffentlicher Räume“ ist;
- „stadträumliche Wegebeziehung“ entlang des Bahndamms;
- die Freifläche und der Boulevard dienen gemeinsam mit der stadträumlichen Wegebeziehung zugleich als „Fußverkehrsfläche, teilweise freigegeben für Radverkehr“;
- die „Fußverkehrsfläche, teilweise freigegeben für Radverkehr“ wird im Bereich des Boulevards überlagernd dargestellt als „autoarmer Bereich“ und „Busstrecke, Planung, mögliche Streckenführung“;
- für beide Baufelder ist ein „geplanter Standort Quartiersgarage, Tief“ eingetragen; diese Rahmenvorgabe wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geändert, denn im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a werden oberirdisch nur bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze zugelassen, die nutzungsspezifisch erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen im Gesamtvorhaben Siemensstadt Square nachzuweisen (siehe auch Kapitel 0);
- eine geplante „Zufahrt MIV“ für den motorisierten Individualverkehr liegt am Rohrdamm, zwischen Boulevard und dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude, eine weitere an der Nonnendammallee zwischen dem denkmalgeschützten Schaltwerkhochhaus und dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude;
- in der Nonnendammallee ist die „Radschnellverbindung, Vorzugsvariante (Stand 2021)“ und entlang des Bahndamms eine „Radverbindung im Gebiet“ eingetragen;

- entlang des Rohrdamms und der Nonnendammallee sind die bestehenden „Busstrecken“ und die „Zugänge (zur) U-Bahnstation“ gekennzeichnet; durch die entsprechende Eintragung des „Einzugsbereichs 300 m“ wird deutlich, dass das gesamte Plangebiet im Einzugsbereich von Haltepunkten des ÖPNVs liegt;
- Hinweise auf den erforderlichen „lärmrobusten Städtebau“ zur S-Bahnstrecke für beide Baufelder;
- Hinweise auf „Baudenkmale“ (Schaltwerkhochhaus, Schaltwerkhallen, Anlagen der Siemensbahn);
- Hinweis auf „S-Bahnstrecke Siemensbahn, Wiederinbetriebnahme voraussichtlich ab 2029.“

Weiterführende Informationen zum Rahmenplan und dem Prozess seiner Erarbeitung können der Infobroschüre „Siemensstadt² - Siemens macht Platz: ein neues Quartier für Berlin“ entnommen werden, Herausgeber ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II A, September 2021. Dieses Dokument ist öffentlich und barrierefrei zugänglich und steht auch auf der Internetseite der Senatsverwaltung unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/projekte/siemensstadt/#rahmenplan_siemensstadt) zur Verfügung.

4.4 Rahmenvertrag

Zur Sicherung der planerischen Ziele des Rahmenplanes für die Siemensstadt Square hat das Land Berlin am 05.08.2021 einen städtebaulichen Rahmenvertrag mit der Siemensstadt Grundstücks-GmbH und Co. KG unter Beteiligung der Siemens AG abgeschlossen. Dieser regelt für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square geltende Ziele und Verpflichtungen und die künftige Zusammenarbeit zu verschiedenen fachlichen Themen.

Zu den Vertragsinhalten zählen insbesondere:

- Zielwerte für das Geschossflächengerüst, die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für die im Bestand gesicherten Produktionsflächen;
- Regelungen zur städtebaulichen Qualifizierung und der baukulturellen Begleitung;
- Regelungen zu Eigentumsübertragungen öffentlicher Anlagen;
- Regelungen zu möglichen Nutzungsverlagerungen;
- Regelungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie zur sozialen Infrastruktur;
- Regelungen für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger;
- Regelungen zur CO₂-neutralen Energieversorgung und zu nachhaltigem Bauen sowie zur Sicherung fachlicher Qualitätsziele zu den Themen Mobilität, Nachhaltigkeit, Freiraum, Grün, Denkmalschutz und Immissionsschutz.

Das städtebauliche Strukturkonzept sowie das Nutzungskonzept sind Anlage des Rahmenvertrages und visualisieren beispielhaft die städtebauliche Machbarkeit des Rahmenplanes, der einschließlich der zugehörigen Sektoralpläne ebenfalls Anlage des Vertrages ist.

Konkrete grundstückbezogene vertragliche Regelungen, die im Zusammenhang mit der verbindlichen Baurechtschaffung stehen, erfolgen im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu den jeweiligen Bebauungsplänen.

4.5 Hochbauwettbewerb für einen ersten Realisierungsabschnitt

Zeitgleich zur planerischen Vertiefung des Städtebaus für das Gesamtareal Siemensstadt Square wurde bereits im August 2020 ein Hochbauwettbewerb zur Umsetzung eines ersten Teilareals ausgeschrieben. Das Architekturbüro Robertneun konnte das Verfahren für den künftigen Eingangsbereich in das Quartier Siemensstadt Square am S-Bahnhof Siemensstadt für sich entscheiden.

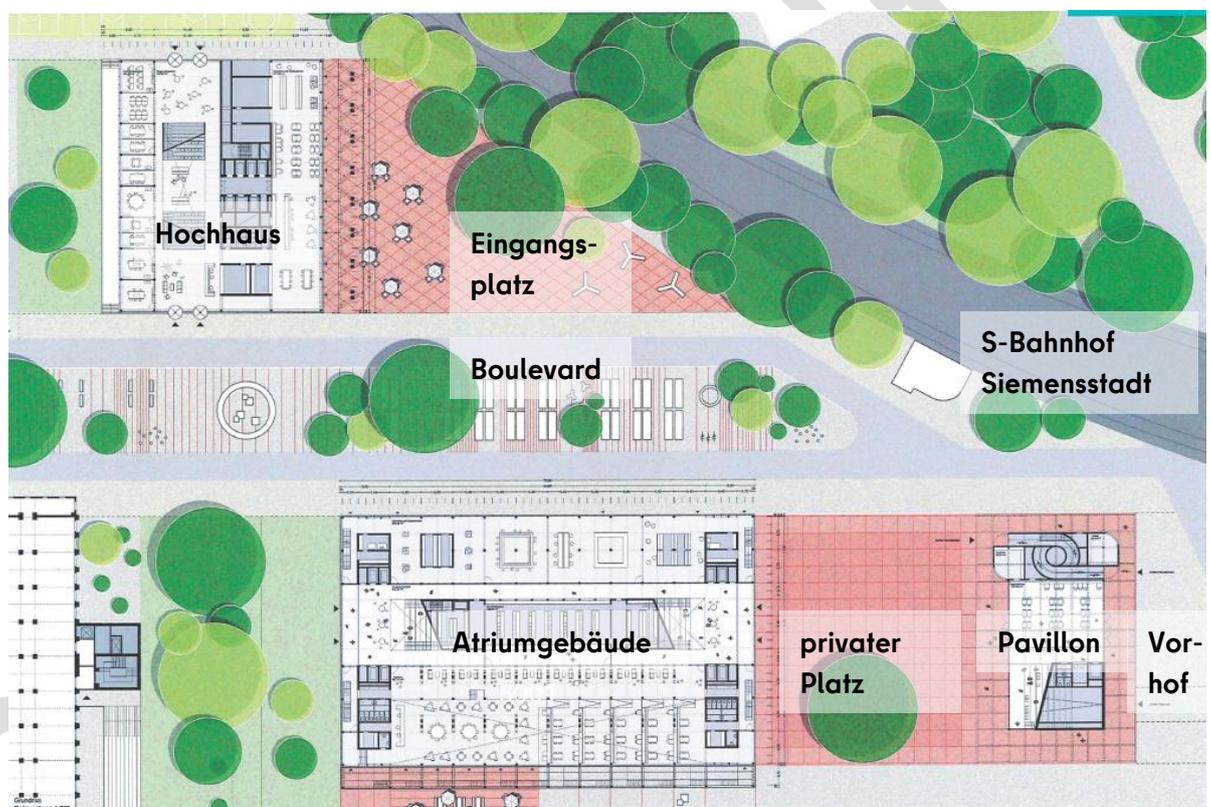


Abbildung 8: ROBERTNEUN™: Wettbewerbsbeitrag 6001, Siemensstadt 2.0, Lageplan Erdgeschoss, November 2020. Ergänzung GfP: Eintragung der in der Begründung verwendeten Bezeichnungen.

Besonders gewürdigt wurde durch die Jury des Wettbewerbs, dass „der Gewinnerentwurf mit seinem rund 60 m hohen Hochhaus, einem neuen Atriumgebäude sowie einem Info-Pavillon die historischen und denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu einem Ensemble aus alt Siemens AG Communications und neu ergänzt. Im Inneren des neuen Atriumgebäudes begrüßt ein weites Atrium die Besucher im öffentlich zugänglichen Stadtgeschoss. Auch das Hochhaus greift diese Idee des offenen Stadtgeschosses auf. Beide verfügen zudem über eine öffentlich zugängliche Dachterrasse. Gemeinsam mit dem optisch über dem Platz schwebenden Info-Pavillon bilden sie den zukünftigen Eingangsbereich zur neuen Siemensstadt. Von ihm aus wird ein begrünter Boulevard als weitgehend autofreie Verbindungsachse“ in das Stadtquartier Siemensstadt Square führen. Auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit hob sich der Siegerentwurf hervor, unter

anderem mit einer besonders nachhaltigen Holzhybrid-Bauweise, begrünten Dächern und einem schlüssigen ökologischen Gesamtkonzept. (SenStadt Pressemitteilung vom 25.11.2020)

Die Entwurfsidee wird durch das Architekturbüro Aukett & Heese, Berlin, mit sachverständiger Beratung durch das baukulturelle Begleitgremium zum Gesamtvorhaben Siemensstadt Square fortgeschrieben.

Das Ergebnis des Hochbauwettbewerbs und auch seine Fortschreibung orientieren sich am städtebaulichen Strukturkonzept und am Nutzungskonzept des fortgeschriebenen Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Kapitel I.4.2). Das hochbauliche Konzept gibt somit den Rahmen für den Bebauungsplan 5-123a vor und wurde den baustrukturellen Planinhalten zugrunde gelegt.

In einer Sitzung des baukulturellen Begleitgremiums zur Entwurfsfortschreibung am 03.05.2022 wurden die städtebaulichen Nutzungsmaße beraten und durch die SenStadt in der Folge als Grundlage für den Bebauungsplan 5-123a festgelegt. Zudem wurde empfohlen, dass das auf der südlich gelegenen (privaten) Platzfläche vorgesehene Gebäude (Info-Pavillon / Siemens Information Center), das in der Entwurfsfortschreibung in seiner Kubatur deutlich reduziert wurde, auch aus Gründen der Nachhaltigkeit künftig dauerhaft zugelassen werden soll. Diese Empfehlung wurde ebenfalls in den Bebauungsplan 5-123a als Vorgabe übernommen.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde das architektonische Konzept weiter geschärft, und es ergaben sich in Abstimmung mit dem Architekturausschuss, der als Ansprechpartner für die Hochbauplanung aus dem Begleitgremium gebildet wurde, gegenüber dem Bebauungsplanentwurf zum Stand der Trägerbeteiligung folgende Anpassungsbedarfe:

Änderung und Ergänzung zulässiger Nutzungsarten

- Läden werden bis zu einer Tiefe ihrer Geschossfläche von 15 m zugelassen werden (zuvor bis zu einer Tiefe von 10 m).

Erhöhung der maximal zulässigen Geschossfläche für das Hochhaus

- Angepasst an den fortgeschriebenen Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs wird, unter Beibehaltung der festgesetzten Oberkante des Gebäudes, eine um 2.110 m² höhere Geschossfläche zugelassen. Die maximal zulässige Geschossfläche für das Hochhaus beträgt jetzt 27.240 m².

Zulassung von Fassadenelementen

- Ein Vortreten vor die Baugrenze wird für Fassadenelemente, wie Bauteile zur architektonischen Gliederung, Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung oder Fassadenbegrünungen, bis maximal 0,5 m zugelassen.

Höhenbeschränkung der Stützen des Hochhauses

- Die zum Eingangspfad ausgerichteten ausnahmsweise zulässigen Stützen des Hochhauses werden in ihrer Bauhöhe auf 42,1 m ü. NHN beschränkt (d. h. 8,5 m über der mittleren Geländehöhe).

Zulassung einer Unterbauung außerhalb der Baukörperfestsetzung

- Sowohl für das Hochhaus als auch das Atriumgebäude wird ein auskragendes Untergeschoss entsprechend den ermittelten Bedarfen ermöglicht.

Neufassung der Bedingungen zur Zulassung von Dachaufbauten

- Die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten werden in ihrer Höhe differenziert beschränkt, für das Atriumgebäude auf bis zu 3,7 m und für das Hochhaus auf bis zu 5,5 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (zuvor für beide Baukörper bis zu 3,0 m Überschreitung der OK).
- Für das Pavillongebäude wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Schornsteine und Entrauchungsanlagen zugelassen, die festgesetzte Oberkante für das Pavillongebäude beträgt 38,6 m ü. NHN.
- Solaranlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Höhen der Dachaufbauten um bis zu 0,5 m überschreiten, d. h. bis zu einer maximalen Gesamthöhe des Hochhauses von 99,6 m ü. NHN und des Atriumgebäudes von 57,4 m ü. NHN.

Die zurücktretenden ersten beiden Geschosse des Hochhauses zum Eingangsplatz hin werden in ihrer Tiefe und lichten Höhe reduziert

- Die ersten beiden Geschosse treten mindestens um 3,2 m zurück; zuvor betrug die Tiefe 3,5 m.
- Der entstandene Luftraum weist eine lichte Höhe von mindestens 6,9 m auf, zuvor betrug die lichte Höhe 8,5 m.

Durch den mit der Plangrundlage zur Vorhabenplanung beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurden die mittleren Geländehöhen im Plangebiet ermittelt und die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechend redaktionell angepasst:

- Für die Grundstücksfläche im nördlichen Baufeld (GE 1) wurde eine mittlere Geländehöhe von 33,60 m ü. NHN ermittelt, es wird ein Baukörper mit einer Höhe von 60 m über Gelände zugelassen (OK 93,60 m ü. NHN).
- Die Grundstücksfläche im südlichen Baufeld (GE 2) weist eine mittlere Geländehöhe von 33,40 m ü. NHN auf. Die Denkmalfachbehörde trägt eine Höhendifferenz zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem Atriumgebäude von 0,90 m mit, so dass ein Baukörper mit einer Höhe von 19,79 m über Gelände zugelassen wird (OK 53,2 m ü. NHN).

4.6 Freiraumwettbewerb für das zukünftige Entrée der Siemensstadt Square

Zur Qualifizierung der planerischen Vorgaben für die Gestaltung des Freiraums und Festlegung des Standortes des Pavillons wurde ein Freiraumwettbewerb ausgelobt. Die am Rohrdamm gelegenen Verkehrsflächen und die Wiederinbetriebnahme der Anlagen der Siemensbahn wurden räumlich und inhaltlich mitbetrachtet. Am 11. Januar 2023 wurde der Siegerentwurf von Greenbox Landschaftsarchitekten Schäfer + Pieper PartG mbB, Köln, der Öffentlichkeit präsentiert.

Die Freiflächen des Entrées liegen zwischen dem künftigen S-Bahnhof Siemensstadt, dem Rohrdamm und dem neuen Stadtteil Siemensstadt Square. Sie umfassen insgesamt mehr als

20.000 m². Das Entrée ist damit fast so groß wie drei Fußballfelder und gliedert sich in drei Bereiche: den Platz am S-Bahnhof, den Vorplatz zum Siemens-Atriumgebäude und das Areal am Rohrdamm.

Im Ergebnis des Freiraumwettbewerbs liegt ein Freiraumkonzept vor, das die Einteilung der Straßen- und Platzflächen und die qualitätvolle Ausgestaltung dieser Flächen festlegt. Durch Aufnahme des städtebaulichen Rasters der Siemensstadt Square und den darin eingebetteten vielfältigen Freiraumnutzungen lässt der Siegerentwurf die Entwicklung eines attraktiven Quartiers- eingangs erwarten. Historische und neue Gebäude treten in eine identitäts- und raumbildende Beziehung zueinander, auch der Pavillon wird als Teil des baulichen Ensembles behandelt. Großzügige Pflanzflächen tragen wesentlich zur einladenden Atmosphäre bei und leisten einen wertvollen Beitrag zur Stadtökologie sowie zum Wassermanagement. Der Entwurf bietet barrierefreie Raumqualitäten und schafft eine selbstverständliche Verknüpfung mit der Nachbarschaft und dem umliegenden Stadtraum.

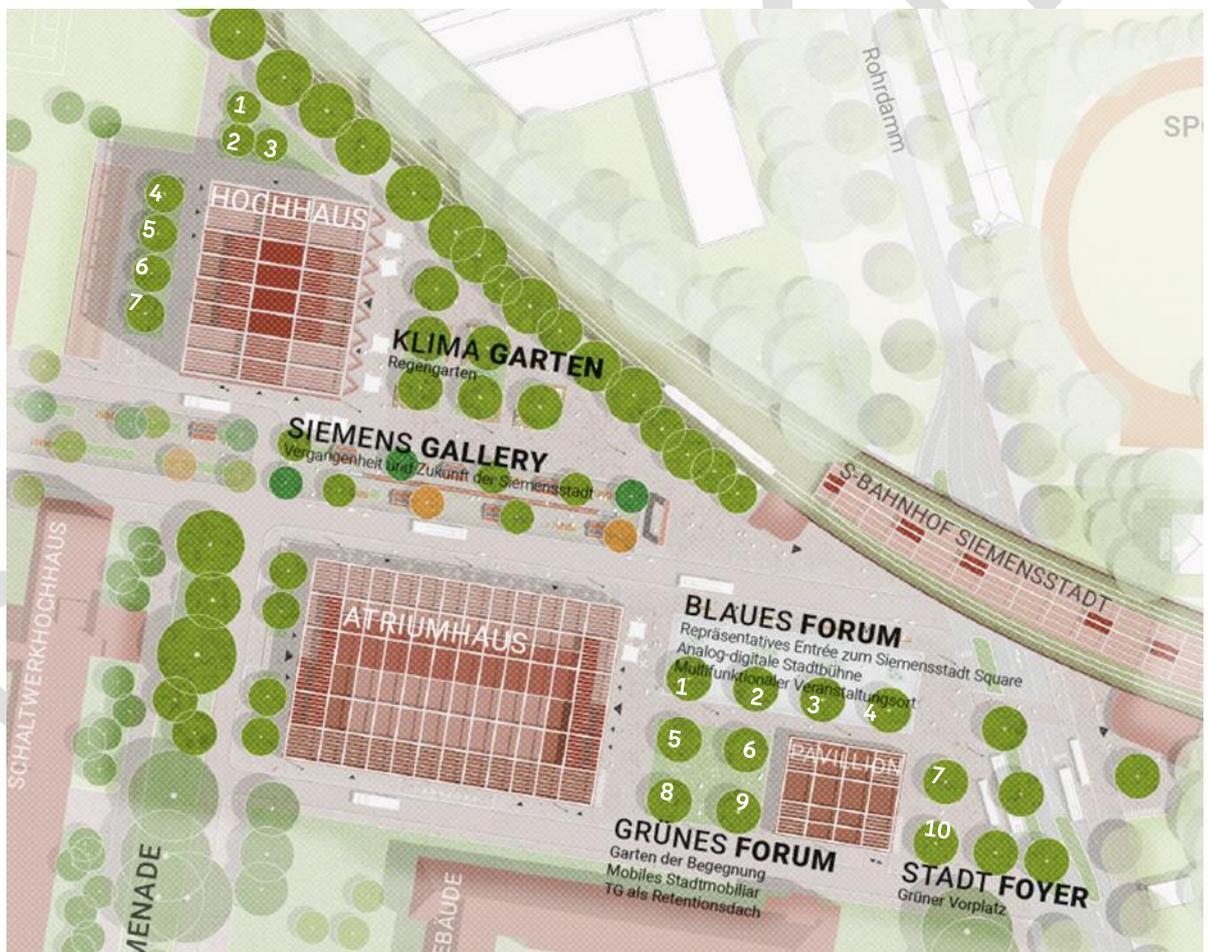


Abbildung 9: Greenbox Landschaftsarchitekten Schäfer + Pieper PartG mbB: Wettbewerbsbeitrag 101209, Siemensstadt², 'Blaugrünes Tor für den smarten Campus der Zukunft', Gesamtlageplan, Anbindung Siemensstadt, Januar 2023.

Die Umsetzung des Freiraumwettbewerbs wird über folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan 5-123a gesichert:

Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Baukörper des Pavillons

- Der Siegerentwurf des Freiraumwettbewerbs gibt als städtebauliches Ziel eine Ost-West-Ausrichtung des Pavillons vor. Entsprechend wird das ehemalige "Suchfeld" auf ein Bau-fenster von 37 m × 24 m reduziert. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt weiterhin 600 m².

Gebot zur Anpflanzung von Laubbäumen

- Den übergeordneten Zielen des LaPros und des Stadtentwicklungskonzeptes Klima 2.0 folgend, wird durch Qualifizierung der Grünfestsetzungen das Biovolumen im Plangebiet erhöht. Der Siegerentwurf des Freiraumwettbewerbs sieht die Pflanzung von 7 Bäumen im nördlichen Baufeld und von 10 Bäumen im südlichen Baufeld vor (siehe Nummerierungen in Abbildung 9). Diese Baumpflanzungen werden planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend wird die Umsetzung des Freiraumkonzeptes über den städtebaulichen Vertrag gesichert, indem das Ergebnis des Freiraumwettbewerbes Anlage des städtebaulichen Vertrages wird. Durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages und die Freigabe der Planungsunterlagen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau behält das Land Berlin die Hoheit über die Planungen zum öffentlichen Freiraum.

4.7 Fachgutachten und Konzepte

Bei der modularen Entwicklung in zeitlich voneinander unabhängigen Bebauungsplänen für Teilbereiche des Gesamtvorhabens wird während des gesamten Planungsprozesses und auch bei der Erarbeitung von Fachgutachten darauf geachtet werden, dass die Umsetzung des betreffenden Bebauungsplans, somit auch des Bebauungsplans 5-123a, selbständig und unabhängig von der Festsetzung der übrigen Bebauungspläne gewährleistet werden kann. Andererseits ist für die planerische Konfliktbewältigung im jeweiligen Bebauungsplanverfahren auch, die Entwicklungsabsicht auf den Nachbarflächen zu berücksichtigen, beispielsweise in einer Variante, sofern diese das Ergebnis des Gutachtens und die Planinhalte beeinflussen kann.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a geben der vom Senat von Berlin beschlossene „Rahmenplan Siemensstadt²“, einschließlich der Sektoralpläne für die Handlungsfelder Freiraum und Verkehr (Juni 2021), der SenStadt, die Entwicklungsziele vor (siehe Kapitel I.4.3). Zudem sind die Ergebnisse des Hochbau- und Freiraumwettbewerbs qualifizierte Vorgaben für die Planinhalte des Bebauungsplans 5-123a (siehe Kapitel I.4.5 und I.4.6).

Für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wurde eine Biotopkartierung durchgeführt, und ein faunistisches Fachgutachten (März 2021) sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (September 2021) erarbeitet. Der Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan 5-123a stellt einen Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Gebiet des Gesamtvorhabens von 76 Hektar dar und entspricht ihm insbesondere in der Maßnahmenkonzeption. Die räumlichen Verflechtungen artenschutzrechtlicher Belange sind somit berücksichtigt.

Das 2,14 Hektar große Gebiet des Bebauungsplans 5-123a ist Teil der Erschließungskonzeption für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) hat für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square Aspekte eines Mobilitätskonzeptes erarbeitet, die in das Verkehrsgutachten für das Gebiet des Gesamtvorhabens übernommen wurden (VCDB: Verkehrsuntersuchung/Mobilitätskonzept Gesamtvorhaben Siemensstadt Square, Abschlussbericht, Juli 2022).

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a wurden zudem folgende Konzepte und Fachgutachten erarbeitet:

- Denkmalpflegerisches Konzept (Kapitel I.4.7.1)
- Verkehrliche Untersuchung mit Ansätzen eines Mobilitätskonzeptes (Kapitel I.4.7.2)
- Schalltechnische Untersuchung (Kapitel I.4.7.3)
- Prognose der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen aus dem Bahnverkehr (Kapitel I.4.7.4)
- Expertise Klimaökologie (Kapitel I.4.7.5)
- Expertise Windkomfort und Besonnung / Belichtung (Kapitel I.4.7.6)
- Fachgutachten Regenwasser (Kapitel I.4.7.7)
- Altlastengutachten (Kapitel I.4.7.8)
- Ergänzende Stellungnahme zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen (Kapitel I.4.7.9)
- Fachgutachten zur Einschätzung der Belange des Natur- und Artenschutzes (Kapitel I.4.7.10 und Umweltbericht Kapitel II.)

Es liegen somit die erforderlichen Informationen vor, um die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und auch die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigen zu können.

4.7.1 Denkmalpflegerisches Konzept

In Kapitel I.2.7 Denkmalschutz wurde bereits aufgezeigt, welche Gebäude und Bauwerke im Umfeld des Bebauungsplans 5-123a als Baudenkmale in der Berliner Denkmalliste eingetragen sind. Mit Blick auf den Umgebungsschutz sollen Baukörper in der Nähe der Baudenkmale insbesondere den erforderlichen Wirkraum respektieren und eine städtebauliche Konkurrenzsituation vermeiden.

Im Einvernehmen mit der damals zuständigen Siemensstadt-Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Fachabteilung Bau- und Gartendenkmalpflege, wurde im Jahr 1994 die „Denkmalschutzkonzeption Siemensbauten in Siemensstadt, Teil 1 Industriegebäude“ veröffentlicht (Herausgeber: Wolfgang Schäche, Redaktion Manfred Strielinsky, Dietrich Worbs). Im Auftrag der heute zuständigen Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG wurde zudem im Jahr 2020 eine denkmalpflegerische Bestandsaufnahme durchgeführt (V08 Denkmalpflegerische Bestandsaufnahme Siemensstadt; Verfasser: büro west denkmalpflege, Berlin).

Diese beiden Dokumente waren Teil der Auslobungsunterlagen des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square. Das Landesdenkmalamt kommt in seiner

Überprüfung des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs, Stand 08.01.2020, insgesamt zu dem Ergebnis, dass der Entwurf denkmalfachlich sehr überzeugend ist. Der Umgang mit den gesamten Kernbereichen sei besonders positiv hervorzuheben. Die Planung würdige den architekturräumlichen Zusammenhang von Schaltwerkhallen und Schaltwerkhochhaus in besonderem Maße. Das Landesdenkmalamt ist im beratenden baukulturellen Begleitgremium vertreten, sodass das hochbauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 5-123a zugrunde liegt, ebenfalls mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt ist. Einer separaten denkmalpflegerischen Konzeption für den Bebauungsplan 5-123a bedarf es nicht.

Planungsrechtliche Einordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten (§ 9 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Im unmittelbaren Wirkraum der Denkmale befindet sich das geplante Gewerbegebiet GE 2, daher wurden vom Landesdenkmalamt mit Bezug zum denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude vertragliche Bauhöhen vorgegeben.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und der Umgang mit den Belangen des Denkmalschutzes wird in Kapitel III.3.3.8 begründet.

4.7.2 Verkehrliche Untersuchung

Die städtebauliche Zielplanung für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square basiert für das Themenfeld Mobilität und Erschließung auf dem Leitgedanken der Entwicklung eines autoarmen Quartiers der kurzen Wege.

Die verkehrstechnische Machbarkeit wird derzeit für das Gebiet des Gesamtvorhabens abgeklärt und die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Planung voruntersucht (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH (VCDB): Verkehrsuntersuchung inklusive Aspekte eines Mobilitätskonzeptes für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square (VU/MobKo S²); inklusive vier Anlagen. Juli 2022). Die Aspekte eines Mobilitätskonzeptes werden dabei in Ansätzen mitbedacht (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV). Der mit den Fachbehörden abgestimmte Prognosehorizont für das Gesamtvorhaben zur Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung der Raumstruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist das Jahr 2030.

Die verkehrlichen Wirkungen der jeweiligen Bebauungspläne für Teilbereiche, so auch für den Bebauungsplan 5-123a, müssen aus planungsrechtlichen Gründen separat betrachtet werden. Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a wurde daher eine planbezogene verkehrliche Untersuchung erarbeitet (VCDB: Aktualisierung Verkehrliche Untersuchung „Östlicher Stadteingang Siemensstadt Square“ - Bebauungsplanverfahren 5-123a, Abschlussbericht, Juli 2023).

Methodik - Berücksichtigung des Gesamtvorhabens

Der Bebauungsplan 5-123a ist aufgrund der geplanten Baugebietsart (Gewerbegebiet), der Lage am Rohrdamm, seiner Gebietsgröße und der beabsichtigten kurzfristigen Realisierung geeignet, bereits vor Fertigstellung der verkehrlichen Untersuchung für das Gesamtvorhaben in sei-

nen verkehrlichen Auswirkungen beurteilt werden zu können. Da mit einer kurzfristigen Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a zu rechnen ist, wurde mit den Fachbehörden abweichend vom Prognosehorizont für das Gesamtvorhaben als Prognosehorizont das Jahr 2025 abgestimmt (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 1.3, S. 20/21).

In der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a wurde geprüft, ob die Umsetzung des Bebauungsplans losgelöst vom Gesamtvorhaben verkehrlich möglich und mit den Belangen aller Verkehrsarten prinzipiell vereinbar ist.

Darüber hinaus wurden die Planung für das Gesamtvorhaben und die für diesen Bezugsraum ermittelten verkehrlichen Auswirkungen berücksichtigt. Insbesondere wird gewährleistet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-123a der geplanten Erschließung des Gesamtvorhabens nicht widerspricht.

Mit Blick auf das Erschließungskonzept für das Gesamtvorhaben wurde bei der Erarbeitung der verkehrlichen Untersuchung für den Bebauungsplan 5-123a sichergestellt, dass trotz des geplanten Ausschlusses einer Befahrung durch den motorisierten Individualverkehr die Umsetzung des Erschließungskonzeptes für das Gebiet des Gesamtvorhabens und insbesondere auch die Funktionalität des Siemens-Boulevards als zukünftig westlich anschließende Haupterschließung sichergestellt ist (insbesondere wird eine Busbefahrung gewährleistet werden).

Die zu erwartende Entwicklung der Raumstruktur und Verkehrsinfrastruktur wurde auch über den Zielhorizont 2025 hinaus mitgedacht (Reaktivierung der Siemensbahn, zukünftiges Busnetz Spandau etc.), auch wenn diese aufgrund ihres Planungsstandes und des anzusetzenden Realisierungszeitpunktes in ihren Wirkungen bei der verkehrlichen Betrachtung für diesen Bebauungsplan noch nicht unterstellt werden können. Die mit diesen Maßnahmen verbundenen Anforderungen, wie Wegebeziehungen in Richtung Zugang zum S-Bahnhalft „Siemensstadt“ und möglicher Haltestellen des Busverkehrs, wurden vorausschauend bereits betrachtet.

Nach Realisierung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird eine Nutzungsmischung vorliegen und zudem ist davon auszugehen, dass bis 2035 (Planungshorizont für das Gesamtvorhaben) ein verbessertes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln vorliegt, dies allein schon durch die beabsichtigte Reaktivierung der Siemensbahn. Der Gutachter prognostiziert dann eine maßgebende Verschiebung des Modal-Splits.

In der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a erfolgt eine Maximalbetrachtung der möglichen Verkehrsmengen. Entsprechend der Charakteristik der festgesetzten Gewerbegebiete wird eine 100-prozentige Büronutzung unterstellt. Bei der Verkehrsverteilung werden die Planinhalte des Bebauungsplans 5-123a berücksichtigt. Es wurde geprüft und bestätigt, dass die vorhandene Infrastruktur und insbesondere das übergeordnete Streckennetz die maximal mögliche Ausnutzung des geplanten Baurechtes bewältigen kann.

Die Untersuchung umfasst unter anderem eine Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, eine Überprüfung der Verkehrsqualität und Knotenleistungsfähigkeit sowie eine Beurteilung der Sicherheit und Qualität der Verkehrsanlagen für alle Verkehrsarten. Darüber hinaus wurden die ermittelten Verkehrszahlen für die Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung aufbereitet und dem Schallgutachter zur Verfügung gestellt, die aktuellen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen aus dem Jahr 2019 (RLS-19) kamen dabei zur Anwendung.

Der Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit (aller Verkehrsträger) wird sowohl im Kontext der Gesamtuntersuchung (in welcher der BP 5-123a einen Teil der Entwicklungen darstellt) als auch separat für den B-Plan 5-123a geführt.

Gutachtenrelevante Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans 5-123a im Anschluss an die Behördenbeteiligung

- Zulässigkeit von Stellplätzen

Im Anschluss an die Behördenbeteiligung im Jahr 2022 wurde als übergeordnetes Planungsziel festgelegt, dass Stellplätze im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ausschließlich oberirdisch in Quartiersgaragen und nicht mehr in Tiefgaragen untergebracht werden sollen (siehe Kapitel I.4.2). Diese Vorgabe führt zu folgender Änderung des Planinhaltes (textliche Festsetzung 3.2): „*Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Stellplätze und Garagen, auch als Tiefgaragen, unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.*“

Über eine planergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag wird gewährleistet, dass die Deckung des prognostizierten planbedingten Stellplatzbedarfes auf einem Grundstück der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square gedeckt wird, bevorzugt auf einem Grundstück südlich der Straße am Schaltwerk.

- Erschließung des Plangebiets

Über eine planergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag wird zudem die planungsrechtliche Erschließung des festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 über die Eintragung einer Bau- last gesichert (siehe Kapitel III.3.5.4).

- Grundstückszufahrt GE 2

Im Ergebnis der Hinweise aus der Behördenbeteiligung im Jahr 2022 wird im B-Plan 5-123a für das Gewerbegebiet GE 2 eine Regelung aufgenommen, die den Bereich für die grundstücksbezogene Zufahrt vom Rohrdamm aus an der südlichen Grundstücksgrenze festlegt (Planzeichen gemäß 6.4 Planzeichenverordnung für „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“, siehe Kapitel III.3.5.5).

Bei der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens zum B-Plan 5-123a im Anschluss an die Behördenbeteiligung wurden die Hinweise aus den Stellungnahmen, die übergeordnete Planungsvorgabe, die geänderten Inhalte des Bebauungsplans sowie die Regelung im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Datengrundlage

Der verkehrlichen Untersuchung liegt das integrierte Verkehrsmodell des Landes Berlin für den Prognosehorizont 2030 zugrunde, dass aufgrund der weiträumigen Bedeutung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Verfügung gestellt wurde. Die darin enthaltene Berechnung des Fuß- und Radverkehrs sowie des

öffentlichen Personennah- sowie motorisierten Individualverkehrs ermöglicht eine qualifizierte Einschätzung der aus der Planung resultierenden Verkehrsmengen und dies sowohl hinsichtlich der Verkehrsaufteilung auf die Verkehrsarten (öffentlicher Personennahverkehr, motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr) als auch die Verkehrsverteilung (Quell- und Zielwahl) sowie die Wegewahl in Bezug auf das vorhandene Straßennetz und das Netz des öffentlichen Verkehrs. Ebenso ermöglicht das Verkehrsmodell eine qualifizierte Abschätzung von Wirkungen umfangreicher Angebotsverbesserungen im motorisierten Individualverkehr sowie im öffentlichen Verkehr. Dies können beispielsweise neue Linien des ÖPNVs oder Netzerweiterungen im Straßennetz sein.

Da für den Bebauungsplan 5-123a als Prognosehorizont 2025 anzusetzen ist, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung (SenMVKU Abteilung IV A) das integrierte Verkehrsmodell hinsichtlich struktureller und infrastruktureller Entwicklungen auf einen Zwischenzustand ertüchtigt, der perspektivisch das Jahr 2025 wiedergibt. Somit wurde die Basis geschaffen für alle verkehrlichen Bewertungen (im Prognose-Nullfall als auch Prognose-Planfall) und die Verkehrsmodellierung liefert im Ergebnis Werte für den durchschnittlichen täglichen Verkehr an einem Werktag (DTVw). Anhand von Spitzenstundenfaktoren werden diese Tagesbelastungen auf die maßgebenden Stundenwerte umgerechnet. Diese haben Eingang in die Leistungsfähigkeitsberechnungen gefunden.

Ermittlung der aktuellen verkehrlichen Belastung

Die Anbindung des Geltungsbereiches an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt derzeit über die Nonnendammallee und den Rohrdamm. Zur Erschließung für den Werkverkehr wird festgestellt, dass sämtliche großen Lkw-Verkehre (Sattelzüge), die das Gebiet des Gesamtvorhabens andienen, neben einer vorhandenen Zufahrt an der Paulsternstraße auch eine weitere Zufahrt vom Rohrdamm nutzen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt.

Zur Ermittlung der aktuellen verkehrlichen Belastung wurde das Gebiet des Gesamtvorhabens in Teilflächen untergliedert. Die farbigen Linien markieren Teilflächen des Siemensareales, in denen den dort jeweils bestehenden Nutzungen die jeweiligen, im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen zugeordnet werden. Die Verortung von Zufahrtsmöglichkeiten zum nördlich der Nonnendammallee gelegenen Siemensareal und den dort bestehenden Stellplatzanlagen ist in der Abbildung 10 dargestellt, für das Siemensareal südlich der Nonnendammallee erfolgt diese Darstellung in Abbildung 11.

Der Abbildung 10 ist zu entnehmen, dass die Deckung des Stellplatzbedarfs für Nutzungen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a und im südlich gelegenen Verwaltungsgebäude befinden (Teilfläche innerhalb der blauen Begrenzungslinie), sowohl innerhalb dieser Teilfläche (Kapazität 374 Stellplätze) als auch außerhalb dieser Teilfläche, auf einer bestehenden Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk (Kapazität 307 Stellplätze) und ebenfalls Teil des Siemensareals, erfolgt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a wurde ein Großteil der Fläche des Geltungsbereiches als private Erschließungsfläche sowie als Stellplatzfläche, mit einer Kapazität von 304 Stellplätzen, genutzt. Das Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet des Bebauungsplans 5-123a wurde dementsprechend zunächst maßgeblich durch die Stellplatzanlage bedingt.

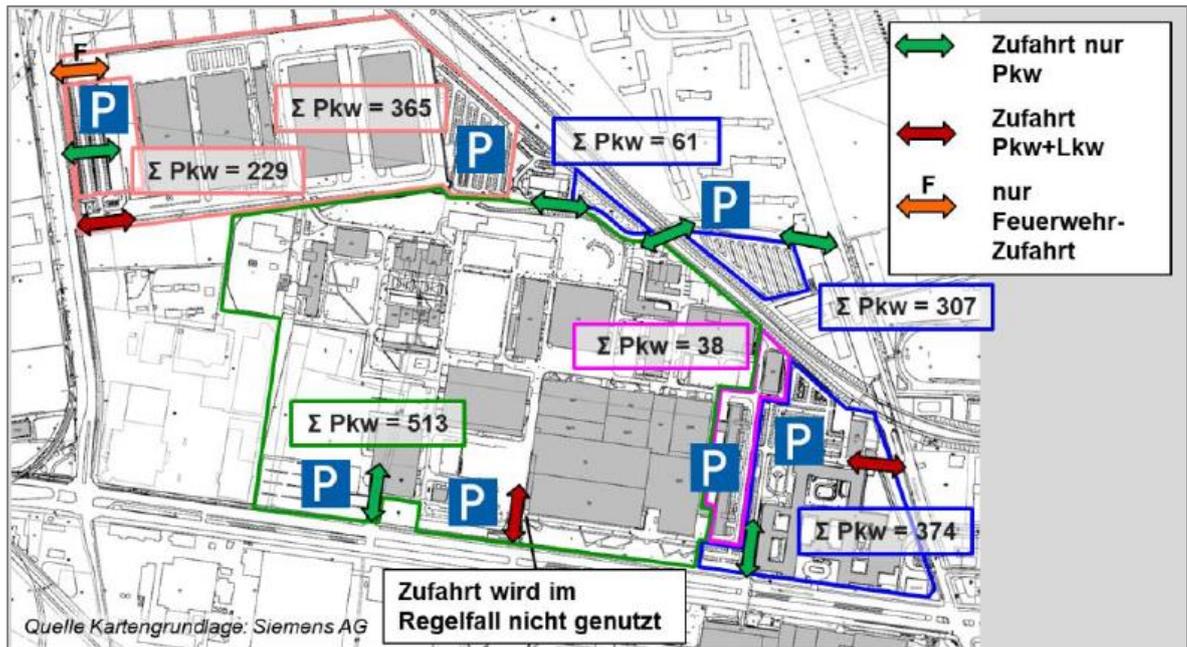


Abbildung 10: VCDB: Aktualisierung Verkehrliche Untersuchung „Östlicher Stadteingang Siemensstadt Square“ - Bebauungsplanverfahren 5-123a, Abschlussbericht, Auszug Abb. 3.22, März 2023, Zufahrten zum Siemensareal nördlich der Nonnendammallee und bestehende Stellplatzanlagen.

An den Zufahrten der Teilfläche (blaue Begrenzungslinie), die durch den Bebauungsplan 5-123a anteilig überplant wird, befinden sich Abstellanlagen für Fahrräder, die nach gutachterlicher Einschätzung ausgelastet sind. Für Zufußgehende gibt es neben den genannten Zufahrten weitere Zugänge, die ausschließlich für die Nutzung durch diese Verkehrsteilnehmer geeignet sind. Der U-Bahnhof Rohrdamm ist der Hauptzubringer für Nutzende der öffentlichen Verkehrsmittel zum Teilbereich des ersten Bebauungsplanmoduls im Siemensareal (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 3.11, S. 70-73).

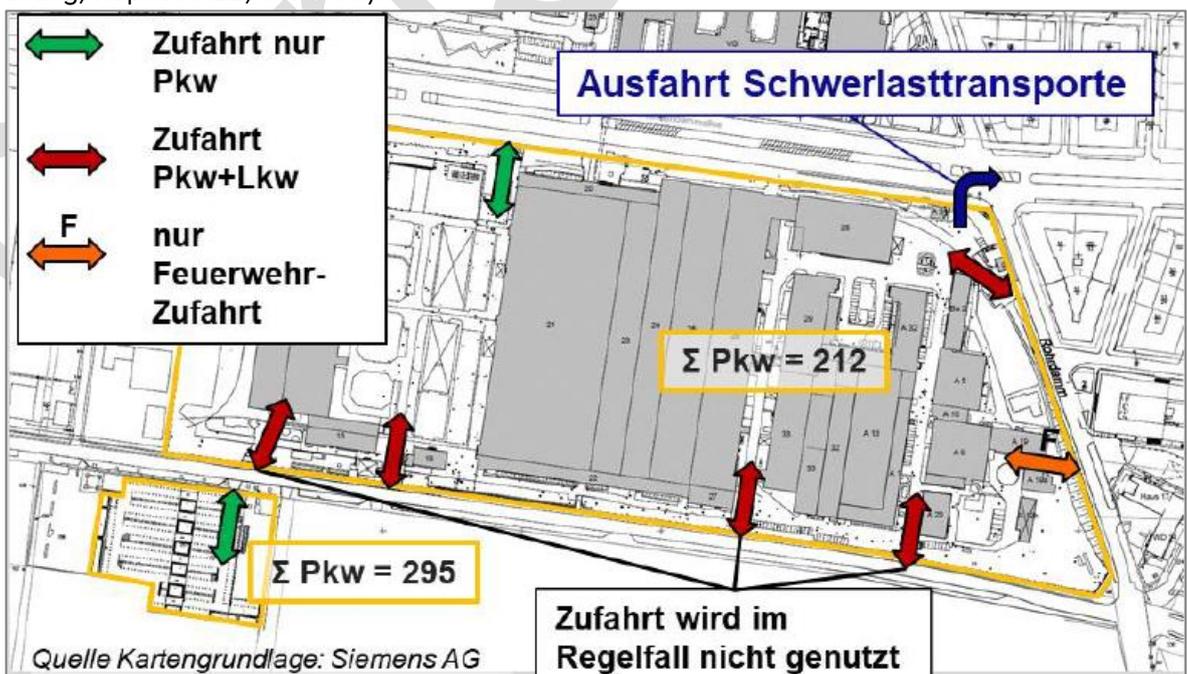


Abbildung 11: VCDB: Aktualisierung Verkehrliche Untersuchung „Östlicher Stadteingang Siemensstadt Square“ - Bebauungsplanverfahren 5-123a, Abschlussbericht, Auszug Abb. 3.23, März 2023, Zufahrten Siemensareal südlich der Nonnendammallee und bestehende Stellplatzanlagen.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und als projektvorbereitende Maßnahme wurde die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Stellplatzanlage (304 Stellplätze) im Jahr 2022 in das südlich der Nonnendammallee gelegene Siemensareal verlegt. Im Rahmen dieser Baufeldfreimachung wurden von der Grundstückseigentümerin die Zufahrtsberechtigungen zu den Stellplatzanlagen überprüft und korrigiert. Alle Nutzer der im Geltungsbereich vorhandenen Stellplatzanlage haben nun Zufahrt zum neuen Interimsstellplatz auf dem Dynamowerksgelände südlich der Nonnendammallee (siehe Abbildung 12, gelb markiert). Durch Schichtbetrieb und die gestiegene Homeoffice Nutzung ist eine höhere Sharing Rate anzunehmen, weshalb die Kapazität des Interimsstellplatzes als ausreichend erachtet wird. Sollte der Stellplatzbedarf zu einem späteren Zeitpunkt steigen, sind ausreichend Freiflächen im südlich der Nonnendammallee gelegenen Siemensareal vorhanden, um diese Bedarfe abzudecken.



Abbildung 12: VCDB: Aktualisierung Verkehrliche Untersuchung „Östlicher Stadteingang Siemensstadt Square“ - Bebauungsplanverfahren 5-123a, Abschlussbericht, Auszug Abb. 4.1, März 2023, Verlegung von 304 Stellplätzen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a (gelb) auf eine Stellplatzanlage im Siemensareal südlich der Nonnendammallee.

Nutzungen in der betrachteten Teilfläche (siehe Abbildung 10, blaue Begrenzungslinie) werden nach dieser Neuordnung die folgenden Stellplatzanlagen zugeordnet (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 4.3.3, S. 78-81):

- Stellplatzanlage südlich der Nonnendammallee (Kapazität 310 Stellplätze)
- Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk (Kapazität 307 Stellplätze)
- Stellplatzanlage im Bereich westlich des Verwaltungsgebäudes (Kapazität 70 Stellplätze) innerhalb der relevanten Teilfläche aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a, diese Stellplatzanlage wird auch mittelfristig am Standort verbleiben.

Zusätzlich zu den von der zuständigen Senatsverwaltung zur Verfügung gestellten Verkehrserhebungen wurden am Knotenpunkt Gartenfelder Straße / Saatwinkler Damm am 28.05.2019 sowie an den Knotenpunkten Motardstraße / Otternbuchtstraße, Rohrdamm / Straße am Schaltwerk und Paulsternstraße / Zufahrt Einkaufszentrum jeweils am 19.11.2019 durch die Verkehrsgutachter Knotenstromzählungen durchgeführt (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 3.4.1 und Anhang 2, Verwendete Verkehrserhebungen). Im Ergebnis weisen die das Plangebiet umgebenden Straßen ein hohes Verkehrsaufkommen auf.

An nahezu allen erhobenen Knotenpunkten war die Spitzenstunde am Nachmittag (Spitzenstunde spät) höher als die Spitzenstunde am Vormittag (Spitzenstunde früh) (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 3.4.1, S. 40).

Maßgebend für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bestand ist die Wartezeit der einzelnen Verkehrsströme. Die Knotenpunkte im Hauptverkehrsstraßennetz weisen in ihren derzeitigen Ausbauzuständen teilweise nur sehr wenige Kapazitätsreserven auf (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 3.8.1, S. 61 / 62, und 3.8.3, S. 65). Aufgrund der Geometrie der Knotenpunktbereiche behindern sich Linksabbieger an den Knotenpunkten der Nonnendammallee gegenseitig, wodurch die Leistungsfähigkeit weiter gemindert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 3.8.1, S. 61 / 62, und 3.12, S. 73).

Dem Einmündungsbereich in das Bebauungsplangebiet 5-123a vom Rohrdamm aus wird hingegen für Kfz-Verkehr und Zufußgehende eine gute Leistungsfähigkeit bescheinigt (die Wartezeiten sind hier kurz), für den Radverkehr kommt es hier jedoch zu im Vergleich dazu zu spürbaren Wartezeiten. An der signalgesteuerten Querung der Nonnendammallee auf Höhe des Einmündungsbereichs in das Plangebiet kommt es hingegen für Kfz-Verkehre zu beträchtlichen Wartezeiten und für Fuß- und Radverkehr zu extrem langen Wartezeiten, was ein Zeichen für die Überlastung der Verkehrsanlage ist (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 3.8.1, S. 62, und 3.8.3, S. 65).

Die Erschließungsqualität im ÖPNV wird für das Bebauungsplangebiet als gut bewertet. Durch die geminderte Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wird jedoch auch der Busverkehr beeinträchtigt. Die vorhandenen, meist nicht benutzungspflichtigen Radverkehrsanlagen entsprechen nicht dem heutigen Standard und die vorhandenen Radabstellanlagen werden als nicht ausreichend bewertet. Hinsichtlich der Erschließungsqualität für Zufußgehende wird eine fehlende Quermöglichkeit des Rohrdamms aus Richtung Nordosten bemängelt (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 3.12, S. 73 / 74).

Bemessung und Bewertung des planbedingten Verkehrszuwachses

Zur Bemessung des potenziellen Verkehrszuwachses wurde zunächst eine Verkehrsermittlung für den **Prognose-Nullfall** vorgenommen. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen dem Verkehrsaufkommen, das sich aus der real anzutreffenden heutigen Nutzungsintensität der Flächen im Plangebiet ergibt und demjenigen, welches sich bei der vollständigen Ausnutzung des geltenden Planungsrechts ergeben würde. Planungsrechtlich ist als Prognose-Nullfall das sich aus dem geltenden Planungsrecht ergebende Verkehrsaufkommen anzusetzen, da eine entsprechende Entwicklung bereits heute jederzeit möglich wäre.

Wird eine aus dem geltenden Planungsrecht abgeleitete zulässige Geschossfläche in Höhe von 35.700 m² sowie eine Nutzungsverteilung von 38 % Büronutzung und 62 % industrieller Produktion angesetzt (Methodik und Parameter für die Ermittlung der Strukturkennziffern wurden mit der

SenStadt abgestimmt), so kann für das Bebauungsplangebiet 5-123a für den Prognose-Nullfall ein Verkehrsaufkommen berechnet werden.

Demnach werden im Prognose-Nullfall über 24 Stunden verteilt im Bebauungsplangebiet 5-123a durch Mitarbeitende der Unternehmen etwa 1.250 Wege pro Werktag erzeugt (DTV_w). Unter Berücksichtigung des Modal Splits (Ergebnis der vom Dienstleister durchgeführten Verkehrsmodellberechnungen) für den Prognose-Nullfall von 14 % nichtmotorisiertem Individualverkehr, 50 % öffentlichem Verkehr und 36 % motorisiertem Individualverkehr ergibt sich folgende Verteilung des Verkehrsaufkommens (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.2, S. 148):

- 150 Wege pro Werktag im nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV),
- 650 Wege pro Werktag im öffentlichen Verkehr (ÖV) und
- 450 Wege pro Werktag im motorisierten Individualverkehr (MIV); unter Berücksichtigung des Pkw-Besetzungsgrades von 1,1 (Verkehrliche Untersuchung, Anhang 3, Kapitel 1.2) werden 409 Fahrten pro Werktag berechnet.

Für den Werkverkehr wurde im Prognose-Nullfall ein Verkehrsaufkommen in Höhe von 240 Pkw-Werkfahrten pro Werktag und 50 Lkw-Werkfahrten pro Werktag ermittelt (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.2, S. 147).

In der Summe sind damit etwa 700 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten.

Zudem werden die räumliche und zeitliche Verteilung des Verkehrs untersucht und auf die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte umgelegt. Im Ergebnis der Betrachtung des Prognose-Nullfalls in Varianten wird eingeschätzt, dass die Belastung durch Kfz-Verkehr aufgrund der Entwicklung der Raumstrukturen im Umfeld des Plangebietes bereits ohne das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square signifikant ansteigen wird. Dies führt zu einer weiteren Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für alle Verkehrsteilnehmer.

Die Planungen zur Entwicklung des ÖPNVs sehen eine Taktverdichtung vor. Zur Verflüssigung des Verkehrsablaufes werden eine Bevorrechtigung des ÖPNVs an den Knotenpunkten, die Beeinflussung der Steuerung der Lichtsignalanlagen (Erhöhung der Umlaufzeiten) und in einer Verlagerung der südlichen Linksabbiegeverkehre Richtung Spandau vom Knotenpunkt Nonnendammallee/Rohrdamm auf die Achse Motardstraße/Boltonstraße vorgeschlagen. In der verkehrlichen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen nicht durch das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square und auch nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a veranlasst werden (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 4.11.1, S. 129, und Kapitel 4.11.2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des östlichen Eingangs in das Quartier Siemensstadt Square. Hier mündet der zentrale Boulevard in den Rohrdamm ein, wobei öffentliche und private Freiflächen das Entrée in das Quartier bilden. Mit Blick auf die Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a das Planungsziel verfolgt, für die öffentlichen Verkehrsflächen im Streckenabschnitt zwischen dem Stadtplatz und dem Gewerbegebiet GE 2, Langsamverkehre (Fuß- und Radverkehr) und den ÖPNV mit Bussen zu privilegieren.

Durch die entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnungen soll eine Zufahrtsbeschränkung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgen. Im Bereich des Stadtplatzes und des Zugangsbereichs des S-Bahnhofs Siemensstadt, der perspektivisch in Betrieb genommen wird, wird

ein hohes Verkehrsaufkommen von Langsamverkehren erwartet, weshalb diese steuernde Maßnahme erforderlich ist. Da im Plangebiet keine Quartiersgarage geplant ist, ist das nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen der anliegenden Grundstücke gering.

Im **Prognose-Planfall** wird davon ausgegangen, dass das Gewerbegebiet GE 1 von der Nonnendammallee aus erschlossen wird sowie das Gewerbegebiet GE 2 vom Rohrdamm und von der Nonnendammallee aus, wobei bei letzterem ein Einrichtungsverkehr empfohlen wird (Ergänzender Hinweis: Zur Sicherung der planungsrechtlichen Erschließung durch die Werksstraße in Richtung Nonnendammallee, ist bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 5-123c und öffentlicher Widmung der Werksstraße die Eintragung einer Baulast erforderlich, siehe Kapitel III.3.5). Über die im Bestand vorhandene Zufahrt kann weiterhin der Wirtschaftsverkehr zum südlich des Geltungsbereichs gelegenen Hof des Verwaltungsgebäudes geführt werden (Ergänzender Hinweis: nach Grundstücksteilung ist auch diese Zufahrtberechtigung vertraglich zu vereinbaren, siehe Kapitel III.3.5).

In der verkehrlichen Untersuchung wurde zugrunde gelegt, dass dem Wirtschaftsverkehr (teils auch große Lkw-Verkehre/Sattelzüge) keine Wendemöglichkeit in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ermöglicht wird. Bei der makroskopischen Betrachtung wurde also vereinfachend zugrunde gelegt, dass sämtliche Lkw-Verkehre über die Zufahrt am Rohrdamm ein (Zielverkehr) und über die Nonnendammallee wieder aus (Quellverkehr) fahren. Ob die Erschließung über den Rohrdamm und / oder die Nonnendammallee erfolgt, habe aufgrund der sehr geringen Anzahl an planbedingtem Kfz-Verkehr, die das Bebauungsplangebiet anfahren dürfen, keine Auswirkung (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 6.1, S. 167).

Die private Grundstückszufahrt des Gewerbegebietes GE 2 vom Rohrdamm aus soll so eingeordnet werden, dass verkehrstechnisch beherrschbare Knotenpunktabstände entlang des Rohrdamms entstehen.

Die Verkehrsströme im motorisierten Individualverkehr werden so modelliert, dass sämtlicher planbedingter Pkw-Verkehr die Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk nutzt (siehe Abbildung 13). Bereits im Prognose-Nullfall wird diese bestehende Stellplatzanlage dem planrelevanten Teilbereich des Siemensareals zugeordnet (blauen Begrenzungslinie, siehe Abbildung 10). Auch nach Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square soll die Deckung des Stellplatzbedarfes aus diesem planrelevanten Teilbereich dort erfolgen, dann anteilig auf einer Fläche dort geplanten mehrgeschossigen Garagengebäudes, (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.1, S. 142 / 143).

Die Zufahrt für Wirtschaftsverkehr und die Erschließung des benachbarten Industriegebietes ist von Süden über die Nonnendammallee gewährleistet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der dort bestehenden Verkehrsinsel voraussichtlich nur ein Rechtsabbiegen aus dem Plangebiet und für aus dem Osten kommende Verkehre in das Plangebiet möglich ist. Es ist zu erwarten, dass Lkw-Schwerlastverkehr, aus westlicher Richtung über die Nonnendammallee kommend, nicht direkt in das Gebiet einfahren kann und somit Umwege erzeugt werden.

Die Verkehrserzeugung für den Prognose-Planfall wurde auf Grundlage der Strukturkennziffern des Bebauungsplans ermittelt, die aus dem hochbaulichen Konzept abgeleitet wurden (siehe Kapitel I.4.5). Im Bereich des Bebauungsplangebietes, für den als Entwicklungsziel schwerpunktmäßig die Errichtung eines Bürostandortes planungsrechtlich umsetzbar gemacht werden soll,

wurden etwa 1.080 Arbeitsplätze bei rund 43.040 m² Geschossfläche (GF) und 40 m² Geschossfläche pro Beschäftigten (BE) angenommen (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.1, S. 144).

Demnach werden über 24 Stunden verteilt im Planfall des Bebauungsplans 5-123a durch Mitarbeitende der Unternehmen etwa 2.340 Wege pro Werktag erzeugt. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Modal Splits von 14 % nichtmotorisiertem Individualverkehr, 51 % öffentlichem Verkehr und 35 % motorisiertem Individualverkehr ergibt sich folgende Verteilung des Verkehrsaufkommens (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.2, S. 147/148):

- 350 Wege pro Werktag im nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV).
- 1.200 Wege pro Werktag im öffentlichen Verkehr (ÖV) und
- 800 Wege pro Werktag im motorisierten Individualverkehr (MIV), unter Berücksichtigung des Pkw-Besetzungsgrades von 1,1 (Verkehrliche Untersuchung, Anhang 3, Kapitel 1.2) werden 750 Fahrten pro Werktag berechnet.

Für den Wirtschaftsverkehr wurde im Prognose-Planfall ein Verkehrsaufkommen in Höhe von 510 Pkw-Wirtschaftsverkehrsfahrten pro Werktag und 30 Lkw-Wirtschaftsverkehrsfahrten pro Werktag ermittelt. In der Summe sind damit etwa 1.290 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten. Der Zuwachs gegenüber dem Prognose-Nullfall beträgt folglich rund 600 Kfz-Fahrten pro Werktag (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.2, S. 147 und 149).

Durch das Umverlegen der Verkehrsmengen auf das vorhandene Netz wird deutlich, dass am Knotenpunkt Nonnendammallee/Rohrdamm im Verhältnis zur derzeitigen Verkehrsbelastung eine geringe Mehrbelastung entsteht, da die im Bestand im Geltungsbereich vorhandene Stellplatzanlage nicht mehr angefahren werden muss. Die zusätzlichen Wege im öffentlichen Personennahverkehr werden fast ausschließlich mit der U-Bahnlinie 7 zurückgelegt (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.2, S. 149).

Ergebnis der **Gegenüberstellung** der betrachteten Varianten der Verkehrsabwicklung im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall ist, dass die planbedingte Verkehrszunahme nur geringe Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hat. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist in allen betrachteten Varianten gegeben (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.4). Auch ein Vergleich des Prognose-Planfalls mit der Analyse der derzeitigen Verkehrssituation macht deutlich, dass planbedingt mit wenig Mehrverkehr auf den bereits stark ausgelasteten Hauptverkehrsstraßen zu rechnen ist (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.5).

Im weiteren Planungsfortschritt für das Gesamtprojekt Siemensstadt Square ist durch die Reaktivierung der Siemensbahn und die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang der S-Bahntrasse (Richtung Gartenfeld) am zentralen Eingangsbereich mit einem hohen Fuß- und Radverkehrsaufkommen zu rechnen. Gutachterlich wird empfohlen, diesen in den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Es wird durch die geplante Erschließung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie die Verlagerung des nutzungsbezogenen erforderlichen Stellplatzbedarfes in das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square möglich sein, den zentralen Eingangsbereich hin zum S-Bahnhaltepunkt vollständig als Fläche für den Fuß-, Rad- und Busverkehr zu widmen (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 6.2, S. 169, Abbildung 5.2, S. 143).

Abschätzung des Stellplatzbedarfes

Die verkehrliche Untersuchung beinhaltet auch eine Abschätzung des Stellplatzbedarfes für die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes. Dabei wird gutachterlich davon ausgegangen, dass privat genutzte Pkw für einen längeren Zeitraum abgestellt werden als für den Werkverkehr genutzte Fahrzeuge.

In der verkehrlichen Untersuchung werden zwei verschiedene methodische Ansätze zur Abschätzung des Stellplatzbedarfes aufgezeigt, einen strukturbasierten und einen modellbasierten Ansatz (letzterer berücksichtigt auch das typische Verhalten der Verkehrsmittelwahl bzw. den Modal-Split). Aus den oben genannten Strukturkennziffern resultiert – ohne ergänzende Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und Verkehrlenkung und unter Anwendung des abgestimmten Stellplatzschlüssels – ein Bedarf von mindestens 280 und maximal 400 Kfz-Stellplätzen und mindestens 70 bis maximal 430 Fahrradabstellplätzen im Plangebiet.

Der Wirtschaftsverkehr mit Lastkraftwagen (Lkw) besitzt separate Lieferzonen, weshalb er bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes außen vor bleibt (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.6, S. 157-158).

Der tatsächliche Stellplatzbedarf für Kfz und Fahrräder ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a vorhabenkonkret zu ermitteln.

Die bestehende Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk weist eine Kapazität von 307 Stellplätzen auf (siehe Abbildung 10) und dient derzeit noch anteilig Nutzungen im Gelungsbereich, die bei Überplanung durch den Bebauungsplan 5-123a entfallen. Wird der nach dem strukturbasierten Ansatz ermittelte planbedingte Stellplatzbedarf in Höhe von etwa 280 Kfz-Stellplätzen auf dieser Stellplatzanlage gedeckt, können die aufgrund der Kapazität dann noch freien 27 Stellplätze beispielsweise weiterhin Nutzungen im Verwaltungsgebäude dienen.

Der nutzungsbedingt erforderliche Stellplatzbedarf kann erst vorhabenkonkret ermittelt und der Nachweis der Bedarfsdeckung im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Sollten die bestehenden Stellplätze nicht ausreichen, so stehen im Siemensareal ausreichend Freiflächen zur Verfügung, um zumindest temporär der Bedarfsdeckung zu dienen. Modellhaft wird davon ausgegangen, dass auch diese über die Straße am Schaltwerk erreichbar sind (siehe Abbildung 10, Darstellung der Zufahrt mit grünen Pfeilen). Grundsätzlich wäre auch die Bedarfsdeckung auf Teilflächen des Siemensareals südlich der Nonnendammallee möglich. Beides sind nach geltendem Planungsrecht Industriegebiete und Stellplatzanlagen zählen zu den dort zulässigen Nutzungen. Die Verträglichkeit des Betriebs ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gutachterlich wird eingeschätzt, dass ausreichend Flächen im Siemensareal für die Deckung des Stellplatzbedarfes zur Verfügung stehen. Aus der Nutzung des Stellplatzangebotes werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der übergeordneten Straßeninfrastruktur erwartet (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.6.1, S. 158).

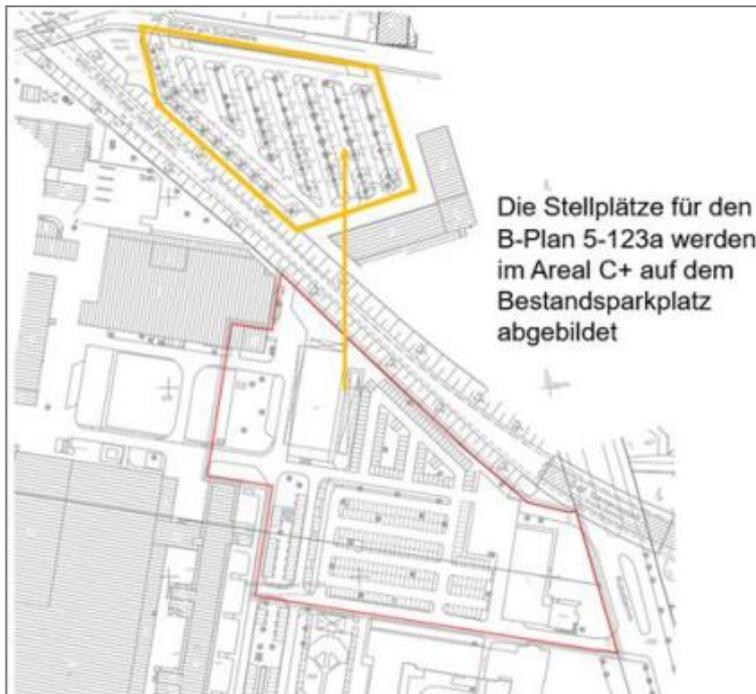


Abbildung 13: VCD B: Aktualisierung Verkehrliche Untersuchung „Östlicher Stadteingang Siemensstadt Square“ - Bebauungsplanverfahren 5-123a, Abschlussbericht, Auszug Abb. 5.2, März 2023, Optionale Teilfläche des Siemensareals zur Deckung des planbedingten Stellplatzbedarfs des Bauungsplans 5-123a (gelb) auf einer nördlich gelegenen bestehenden Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk.

Die nutzungsbezogen notwendigen Fahrradstellplätze, gemäß der verkehrlichen Untersuchung in einem Umfang von bis zu insgesamt 430 Fahrradstellplätzen beziffert, sind in den Baugebieten, d. h. auf privaten Grundstücksflächen, unterzubringen. Im Ergebnis des abgestimmten Freiraumkonzeptes (Kapitel I.4.6) wird dies vorrangig in den Gebäuden erfolgen.

Wegebeziehungen für Fuß- und Radverkehr zu Nachbarquartieren

Da mit dem Bauungsplan 5-123a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bürostandortes geschaffen werden sollen und keine Wohnnutzungen oder Versorgungsschwerpunkte, ist eine gesonderte Untersuchung von Wegebeziehungen in die Nachbarquartiere zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich. In den folgenden Bauungsplanverfahren im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ist hingegen zu erwarten, dass durch die geplanten Nutzungen ein Erfordernis hierfür besteht.

Der Rahmenplan für das Gesamtvorhaben sieht eine „stadträumliche Wegebeziehung“ entlang des Bahndamms vor. Die Betrachtung dieser Wegebeziehung für den Fuß- und Radverkehr wird im weiteren Verfahren zur Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erfolgen. Zu unterscheiden sind entsprechend ihrer Funktion im Radwegenetz gemäß Radverkehrsplan zwei Streckenabschnitte. Der nördlich der S-Bahnüberführung der Straße am Schaltwerk gelegene Streckenabschnitt ist Teil des Ergänzungsnetzes und dient somit auch als überörtliche, gebietsdurchquerende Wegebeziehung den östlich und westlich gelegenen Stadtquartieren. Der südlich der S-Bahnüberführung der Straße am Schaltwerk gelegene Streckenabschnitt, der anteilig im Geltungsbereich des Bauungsplans 5-123a liegt, dient hingegen ausschließlich der internen Erschließung des Stadtquartiers Siemensstadt Square. Er ist nicht Teil des Radvorrangnetzes.

Anbindung des Bebauungsplangebietes an den Rohrdamm

Die stark beanspruchte Verkehrssituation am Rohrdamm, zwischen der S-Bahnbrücke und dem Knotenpunkt Rohrdamm / Nonnendammallee, erfordert die verkehrliche Untersuchung der Anbindung des Bebauungsplangebietes an den Rohrdamm (siehe Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.7 und 5.9). Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a führt zu einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen als im Prognose-Nullfall. Bei der Bewertung des Verkehrsablaufs wurde festgestellt, dass eine Zufahrtsregelung, beispielsweise mittels Lichtsignalanlage, nicht erforderlich ist.

Ein größtmöglicher Abstand zwischen der Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 und der Anbindung des zentralen Boulevards vom Rohrdamm aus wird empfohlen.

Maßnahmenempfehlungen im Ergebnis der Betrachtung des Prognose-Nullfalls

- Zur Sicherung einer hinreichenden Leistungsfähigkeit und verkehrssicheren Abwicklung des Kfz-Verkehrs im Prognose-Nullfall wird die Notwendigkeit des Ausbaus der Achse Motardstraße-Boltonstraße dargelegt.
- Zur Verflüssigung des Verkehrsablaufes wird bereits im Prognose-Nullfall eine Bevorrechtigung des ÖPNVs an den Knotenpunkten, die Beeinflussung der Steuerung der Lichtsignalanlagen (Erhöhung der Umlaufzeiten) und eine Verlagerung der Linksabbiegeverkehre vom Knotenpunkt Nonnendammallee / Rohrdamm hin zur Achse Motardstraße / Boltonstraße für erforderlich erachtet.
- Beim Ausbau des Rohrdamms sollte auf eine verkehrssichere Führung des Radverkehrs geachtet und von der bestehenden Führung im Zweirichtungsverkehr auf dem westlich der Fahrbahn angeordneten Radweg abgesehen werden. Bis zur baulichen Neugestaltung des Rohrdamms wird empfohlen, die Verbindung zwischen westlicher und östlicher Fahrbahn des Rohrdamms unmittelbar südlich der Eisenbahnquerung zu sperren (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.7.1, S. 160).

Planbedingte Maßnahmen

(Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 6.1, S. 167)

- Sicherung der planungsrechtlichen Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 sowie Sicherung der empfohlenen Erschließung (nur Ausfahrt) des Gewerbegebietes GE 2 bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 5-123c über die temporäre Eintragung einer Baulast,
- Sicherung der nutzungsbezogen erforderlichen Stellplätze im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square,
- größtmöglicher Abstand zwischen der Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 und der Anbindung des zentralen Boulevards (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) vom Rohrdamm aus,
- Zufahrtsbeschränkung für den motorisierten Individualverkehr für den Streckenabschnitt südlich des Eingangsplatzes, im Zugangsbereich zum S-Bahnhof Siemensstadt.

Perspektivische Maßnahmen zur Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square

Bei der verkehrlichen Betrachtung zum Bebauungsplan 5-123a wurden die Erschließungsbelange des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square beachtet. Konkret wurde sichergestellt, dass der zentrale Boulevard (Siemensstrip) auch im späteren Planungsverlauf über die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan 5-123a mit Busverkehr angefahren werden kann (Verkehrliche Untersuchung, Kapitel 5.7.1, S. 159/160, und Kapitel 6.2, S. 167/168).

- Für die Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird empfohlen, im Bereich des S-Bahnhofes Siemensstadt am Rohrdamm eine Bushaltestelle anzuordnen, um die Anbindung und somit Attraktivität des Busverkehrsangebotes zu erhöhen.
- Des Weiteren sollte eine signalgesteuerte Querungsstelle am Rohrdamm geprüft werden, da mit erhöhtem Querungsbedarf durch Langsamverkehre am Rohrdamm aufgrund des prognostizierten Fuß- und Radverkehrsaufkommens gerechnet werden muss. Die Anbindung des östlichen Siedlungsraumes an das Gebiet des Gesamtvorhabens wird damit für Fuß- und Radverkehr attraktiviert.
- Die verkehrssichere Querung der Radverkehrsanlagen mit Kraftfahrzeugen ist zu beachten.

Planungsrechtliche Einordnung

Im Bebauungsplan sind die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu beachten (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a werden die erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des Sektoralplans Verkehr und unter Berücksichtigung der verkehrlichen Untersuchung durch Ansätze eines Mobilitätskonzeptes für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square gesichert.

Mit dem verkehrlichen Gutachten zum Bebauungsplan 5-123a wird nachgewiesen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a verkehrlich möglich und mit den Belangen aller Verkehrsteilnehmer prinzipiell vereinbar ist. Für den Planfall wurden gegenüber dem Prognose-Nullfall keine weiteren, für die Sicherung einer ausreichenden Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität notwendigen, Flächen identifiziert. Allerdings werden die folgenden planbedingten Maßnahmen erforderlich, die sowohl in den Bebauungsplan 5-123a als auch in den planergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag übernommen wurden (siehe Kapitel III.3.5):

- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger-, Rad sowie Busverkehr“ zur Zufahrtsbeschränkung für den motorisierten Individualverkehr im durch Langsamverkehre intensiv genutzten Streckenabschnitt,
- Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten entlang des Rohrdamms,
- Sicherung der Eintragung der erforderlichen Baulasten und Grunddienstbarkeiten zur Erschließung über planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Für den nutzungsbezogenen Stellplatznachweis ist keine Sicherung mittels Baulast notwendig.
- Sicherung der für die Erschließung des Gebiets des Gesamtvorhabens als sinnvoll erachtete Wegebeziehung für Fuß- und Radverkehr entlang des Bahndamms.

Die im Ergebnis des Prognose-Nullfalls vorgeschlagenen Maßnahmen werden nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a veranlasst. Planungsrechtlich ist es daher nicht zulässig, diese Maßnahmen in den Planinhalt des Bebauungsplans aufzunehmen.

Die zur Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 5-123b und 5-123c geprüft und dort entsprechend berücksichtigt.

4.7.3 Schalltechnische Untersuchung

Die westlich und südlich des Plangebiets angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen, die nördlich und östlich benachbarte Wohnbebauung, die unmittelbar angrenzende Straßenverkehrsfläche des Rohrdamms sowie die Planung zur Wiederinbetriebnahme der S-Bahnstrecke bedeuten eine komplexe immissionsschutzrechtliche Konfliktlage. Im Sinne eines verträglichen Übergangs zwischen diesen Nutzungen ist die vorhandene und die durch die Planung bedingte Lärmbelastung differenziert und vorausschauend in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen (Siemensstadt Square - Bebauungsplan 5-123a, Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM, Berlin, März 2023). Damit sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet und in seinem Wirkraum gewährleistet werden. Die schalltechnische Untersuchung betrachtete den auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie den Gewerbelärm.

Die angrenzenden Industrieflächen wie auch die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a befinden sich im Eigentum der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG. In einem Rahmenvertrag haben die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG und das Land Berlin ihr gemeinsames Interesse an der städtebaulichen Entwicklung der an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke erklärt. Gemäß der städtebaulichen Zielplanung soll dieser Bereich nicht länger industriell genutzt, sondern zu einem gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden, in dem auch störsensible Nutzungen wie beispielsweise Wohnen und Bildung / Betreuung zulässig sind. Die städtebauliche Entwicklungsabsicht wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorausschauend mitbedacht.

Maßstab für die Bewertung der vorhandenen und prognostizierten Schallimmissionen durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr, aufgrund des anzunehmenden Betriebs des S-Bahnverkehrs) als auch durch gewerbliche Anlagen in der Bauleitplanung sind die hierfür einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Der Straßenverkehrslärm ist bereits nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19 berechnet, entsprechend den vom Verkehrsgutachter (VCDB) ermittelten Verkehrsbelastungsdaten. Für gewerbliche Anlagen ist ergänzend die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) relevant, da sie über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende

Anforderungen enthält. Eine Überschreitung dieser immissionsschutzrechtlichen Kriterien könnte beim Betrieb der jeweiligen Anlage einen Konflikt bedeuten.

Der schalltechnischen Untersuchung, Stand März 2023, liegt der Entwurfsstand des Bebauungsplans 5-123a vom 21.03.2023 zugrunde und der planerische Wille, im Bebauungsplangebiet ausschließlich Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Berücksichtigt ist die Fortschreibung der Planinhalte im Anschluss an die Behördenbeteiligung, insbesondere die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die Konkretisierung des Baufensters des Pavillons, die Unzulässigkeit von Stellplätzen einschließlich Tiefgaragen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a und die Verlagerung nutzungsbezogen erforderlicher Stellplätze auf eine außerhalb des Geltungsbereichs, aber im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square liegende Fläche. Die nach Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square beabsichtigte Zuordnung von Stellplätzen einer künftigen Quartiersgarage an der Straße am Schaltwerk, auf einer im Bestand genutzten Stellplatzfläche, wurde bereits vorausschauend mitbedacht, einschließlich der dann planinduzierten Zunahme der Verkehrsbelastung am Rohrdamm und an der Straße am Schaltwerk. Zudem wurde die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 über die Nonnendammallee berücksichtigt, die über die Eintragung einer Baulast gesichert werden wird. Die nach dem 21.03.2023 erfolgte Fortschreibung der Planinhalte (Streichung der textlichen Festsetzung zum Rückhalte- und Versickerungsgebot und Übernahme einer Regelung in den städtebaulichen Vertrag, Zulassung von Werbeanlagen) hat keinen Einfluss auf die schalltechnische Untersuchung.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde im Umweltbericht (Kapitel II.2.2.1.1) berücksichtigt.

Die Baurechtschaffung durch ein Bebauungsplanverfahren setzt voraus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Der Schutzanspruch resultiert im vorliegenden Verfahren aus der Gebietsausweisung als Gewerbegebiet (GE). In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschbelastungen durch Gewerbelärm und durch Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und in ihren Auswirkungen beurteilt. Eine Beeinträchtigung durch Sport- und Freizeitlärm wurde nicht festgestellt.

Die betrachteten Schutzziele sind:

- Tag-Schutzziel „Arbeiten“,
- Nacht-Schutzziel „Schlaf“ (bei Zulässigkeit von Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch, wie Beherbergungsbetriebe oder betriebsbezogene Wohnformen).

Gewerbelärm

Hinsichtlich des bestehenden und zu erwartenden Gewerbelärms wurde geprüft, inwieweit die in der Nachbarschaft und im Gewerbegebiet zulässigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

Bei der Beurteilung der akustischen Ausgangslage für Gewerbelärm wurde Bezug auf Immissionsorte in der Nachbarschaft genommen (störsensible Wohnnutzungen), die nach dem Gebot

der gegenseitigen Rücksichtnahme bereits im Bestand die zulässigen Lärmeinträge aus den Gewerbe- und Industrieflächen beschränken und dabei selbst eine höhere Lärmbelastung zu dulden haben (Wohngebäude am Rohrdamm und an der Straße am Schaltwerk).

Planbedingter Gewerbelärm

Da aufgrund des Nutzungskonzeptes der städtebaulichen Zielplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square **nur nicht wesentlich störendes Gewerbe** (insbesondere Büronutzungen) zugelassen werden soll, kann die Verträglichkeit planungsrechtlich zulässiger Betriebe im Plangebiet mit angrenzenden störsensiblen Wohnnutzungen unterstellt werden. Die schalltechnische Untersuchung konnte sich daher auf eine Plausibilitätsprüfung beschränken und es wurde festgestellt, dass gewerbliche Vorgänge verträglich sein werden (Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 5.2).

Vorsorglich wurde anhand beispielhafter **Betriebsvorgänge** untersucht, ob die Bebauungsplanung mit unterstellten Versorgungs- und Entsorgungstätigkeiten im Freien mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sein kann (Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 5.2). Wie bereits zuvor ausgeführt, wird die eigentliche Verträglichkeit, da es sich um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan handelt, erst **im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft und im Bedarfsfall mit Auflagen versehen**. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zulässigen Gewerbenutzungen verträglich mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen betrieben werden können.

Ob und in welchem Umfang Anlagen, bei denen tieffrequente Geräusche auftreten können, auf Grundlage des Bebauungsplans 5-123a im Plangebiet errichtet werden, ist gegenwärtig nicht absehbar. Eine Konfliktlösung ist im Bedarfsfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet.

Stellplatzbetrieb

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ausschließlich Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig sind, muss der planbedingte Stellplatzbedarf außerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Mit dem gewerblichen Betrieb verbundener Lärm von Verkehren ist als Gewerbelärm und nicht als Verkehrslärm zu betrachten, sobald dieser von den anliegenden öffentlichen Straßen auf das Gewerbestandstück oder auch die betriebszugehörige Stellplatzanlage an anderer Stelle zuführt, aber auch der Wirtschaftsverkehr zur Ver- und Entsorgung eines Betriebs.

Die Auswirkungen des Lärms aus Stellplatzverkehr wurde auf der Grundlage der TA-Lärm geprüft. Zunächst wurde die Nutzung der bestehenden Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk betrachtet. Da es sich um die Nutzung einer genehmigten Stellplatzanlage mit einer Kapazität von 307 Stellplätzen handelt, stellt sich die Frage der Verträglichkeit nicht erneut (Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 5.1.2.3). Auch weitere bestehende Stellplatzanlagen im Siemensareal können zur Deckung des Stellplatzbedarfs genutzt werden. Handelt es sich um genehmigte Stellplatzanlagen, so kann auch dort eine Verträglichkeit des Betriebs unterstellt werden. Muss zur Bedarfsdeckung eine Stellplatzanlage neu errichtet werden, so ist zur Ermittlung

und Beurteilung der Geräuschbelastung die TA-Lärm heranzuziehen und die Verträglichkeit nachzuweisen.

Nach Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square soll der planbedingte Stellplatzbedarf in einer Quartiersgarage (Parkhaus) auf dem Grundstück südlich der Straße am Schaltwerk, d. h. im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage, untergebracht werden. Die Errichtung der Quartiersgarage bedarf ebenfalls zuvor einer Genehmigung, und im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass der Betrieb insbesondere gegenüber der Wohnbebauung in der Nachbarschaft verträglich ist.

Während der Bauphase der geplanten Quartiersgarage müssen die für Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a notwendigen Stellplätze temporär auf anderen angrenzenden Teilflächen des Siemensareals untergebracht werden, die entweder bereits genehmigte Anlagen sind oder einer Genehmigung bedürfen, in beiden Fällen ist somit die Verträglichkeit des Betriebs sichergestellt.

Wird ein anderer Standort im Bereich des Siemensareals zur Unterbringung der planbedingten Stellplätze gewählt, so ist der Standort und sein direktes Umfeld nach geltendem Planungsrecht als Industriegebiet zu beurteilen. Auch ohne gesonderten Nachweis kann davon ausgegangen werden, dass diese Stellplatzanlage mit dem Schutzanspruch eines Industriegebietes gegenüber Gewerbelärm gemäß TA-Lärm in jedem Fall verträglich sein wird. Die bestehenden Wohngebäude am Rohrdamm liegen mit rund 350 m, einschließlich dazwischenliegender Gebäude, so weit entfernt und abgeschirmt, dass ohne gesonderten Nachweis auch für diese schutzbedürftigen Nutzungen eine Verträglichkeit gegeben sein wird.

Die planinduzierte Auswirkung „Stellplatzbetrieb“ wird somit verträglich mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen realisierbar sein.

Die Verortung von vorhabenkonkret notwendigen Stellplätzen ist erst mit der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a möglich. Vorsorglich wurde in der schalltechnischen Untersuchung aber bereits die planinduzierte Auswirkung des dann konzentrierten Straßenverkehrs zu / von einer solchen Parkierungsmöglichkeit betrachtet, beispielhaft für eine unterstellte Parkierungsmöglichkeit an der Straße am Schaltwerk. Nach Einschätzung in der verkehrstechnischen Untersuchung ist dort mit einer Erhöhung des Sowieso-Verkehrs um etwa 20 % zu rechnen (+ 1.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden).

Die Verkehrsbelastung durch den Verkehr auf der öffentlichen Straße lässt eine Zunahme der Gesamtverkehrslärmbelastung (Straße und Schiene) um ≤ 1 dB tags und nachts erwarten (schalltechnischer Untersuchung, Lärmkarte Anhang B, S. 15 (Tag) und 16 (Nacht)).

Der Schallgutachter schätzt ein, dass im Rahmen einer zukünftigen Verträglichkeitsprüfung für eine planbedingte zusätzliche Parkierungsmöglichkeit im Bereich der Straße am Schaltwerk im Sinne der Ziffer 7.4 der TA-Lärm keine organisatorischen Maßnahmen (im Hinblick auf den Kfz-Verkehr auf der öffentlichen Straße) erwartet werden müssen, denn:

- die Verkehrsgeräusche erhöhen sich planbedingt um weniger als 3 dB;
- der durch die zusätzliche Parkierungsmöglichkeit hervorgerufene Verkehr vermischt sich mit dem Sowieso-Verkehr.

Bereits ohne die Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV am Rohrdamm überschritten (Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)), so dass der planbedingte Verkehr die Belastung weiter erhöht. Dieses Kriterium allein

führt jedoch nicht zu einem organisatorischen Maßnahmenerfordernis. Gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen an der Stellplatzanlage bleiben davon unberührt, die Konfliktbewältigung erfolgt auf Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung.

Auf das Plangebiet einwirkender Lärm aus benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen

Westlich und südlich des Plangebiets befindet sich eine Vielzahl industrieller Nutzungen. Ein wesentlicher Aspekt der schaltechnischen Untersuchung ist daher, wie sich das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gegenüber dem vor der Festsetzung noch vorhandenen Schutzanspruch eines Industriegebiets (GI) ausreichend selbst vor Gewerbelärm schützt und damit keine Einschränkung der Industrieflächen nach sich zieht.

Am Tag sind keine über die Bestandsbeschränkungen hinausgehenden Beschränkungen der bestehenden Industrieflächen durch die Bebauungsplanung zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm (= zeitlicher Mittelwert) und damit auch der Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für ein Gewerbegebiet (tags: 65 dB(A)) wird eingehalten. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen bleiben unter der zumutbaren Belastung, sodass auch diesbezüglich am Tag die Planung verträglich mit den umliegenden industriellen Nutzungen ist.

Zur Nachtzeit sind keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (nachts: 50 dB(A)), also der über jeweils eine volle Zeitstunde gemittelten Geräuschbelastung (Beurteilungspegel), zu erwarten. **Geräuschintensive Vorgänge zur Nachtzeit** (z. B. „Schlag auf Metall“) führen hingegen zu einer Überschreitung des entsprechenden Richtwertes (70 dB(A)) der TA Lärm. Solange industrielle Nutzungen im Umfeld der Planung unterstellt werden müssen, besteht hier ein Konfliktlösungserfordernis. Da nach heutigem Stand zur Nutzungsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a keine industrielle Nutzung im kritischen Abstand zum Plangebiet vorhanden sein wird und perspektivisch davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans 5-123b entsprechend des dortigen Planungsziels zukünftig nur noch nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig sein wird, bedarf es somit nur einer **temporären Regelung**. Aus diesem Grund erscheinen die Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe als nicht sinnvoll.



Abbildung 14: Räumlicher Bereich mit Erfordernis zu privatrechtlichen Regelungen zur Beschränkung nächtlicher geräuschintensiver kurzzeitiger Geräuschspitzen. (Quelle: Schalltechnische Untersuchung März 2023, S. 94, Abbildung 24)

Zur Konfliktlösung wird empfohlen, durch eine privatrechtliche Selbstbeschränkung den Ausschluss schalltechnisch unverträglicher Vorgänge im Wirkraum benachbarter industrieller Nutzungen sicherzustellen. Entsprechend der Empfehlung in der schalltechnischen Untersuchung müsste die Vereinbarung zur privatrechtlichen Selbstbeschränkung inhaltlich regeln, dass im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr geräuschintensive Vorgänge innerhalb der in der folgenden Abbildung rot markierten Fläche nicht zulässig wären. Ein Vorgang gilt als geräuschintensiv, wenn er dazu geeignet ist, kurzzeitige Geräuschspitzen mit einem Schalleistungspegel $L_{WAF-max} \geq 105 \text{ dB(A)}$ zu erzeugen.

Verkehrslärm

Der **Verkehrslärm** erzeugt bereits ohne Planrealisierung (sogenannter Prognose-Nullfall) eine hohe Geräuschbelastung, die durch die Planung nicht relevant erhöht wird. Die Schwelle, oberhalb derer bei ständiger Geräuschbelastung, eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann (tags/nachts: 70/60 dB(A)) wird insbesondere nachts an den umliegenden Wohngebäuden an Rohrdamm und Nonnendammallee an den straßenseitigen Fassaden großflächig auch ohne die Planung erreicht und überschritten (Schalltechnische Untersuchung, Lärmkarte Anhang B, S. 3).

Die zu erwartende Gesamtverkehrslärmbelastung (Straßenverkehr im Planfall und anzunehmender Betrieb des S-Bahnverkehrs) am Tag für den Bereich des Stadtplatzes (Eingangsplatz) wird im Gutachten mit 63-66 dB (A) angegeben.

Durch die Planung erhöhen sich gemäß der verkehrlichen Untersuchung, mit Ausnahme an der Straße am Schaltwerk, geringfügig (<1 %) die Verkehrsmengen des Straßenverkehrs. An der Straße am Schaltwerk erhöht sich planinduziert die Verkehrsmenge um etwa 20 % (etwa +1.200 Kfz / 24 Stunden). Der Grund hierfür ist, dass das Plangebiet von Verkehr weitestgehend freigehalten wird und die planbedingt notwendigen Kfz-Stellplätze im Bereich der heutigen Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk untergebracht werden sollen (siehe auch Ausführungen oben zu Gewerbelärm).

Bereits im Prognose-Nullfall wird zur Nachtzeit für den Rohrdamm eine Geräuschbelastung von 63 dB(A) ermittelt. Die Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann (60 dB(A)), wird überschritten.

Durch die zu erwartende planbedingte Zunahme der Verkehrsbelastung wird zwar die Gesamtverkehrslärmbelastung lediglich um 0,1 dB(A) erhöht und liegt somit nicht im wahrnehmbaren Bereich (Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 4.3.1), durch die Vorbelastung ist jedoch jede Erhöhung abwägungserheblich. Für den Rohrdamm zwischen der Nonnendammallee und der Straße am Schaltwerk wird daher empfohlen, zu prüfen, **ob zur Nachtzeit die zulässige Höchstgeschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf 30 km/h abgesenkt** werden kann (Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 6.2.1). Zudem wird alternativ oder ergänzend empfohlen zu prüfen, ob im Rahmen des nächsten Sanierungszyklus ein **lärmarmer Fahrbelag** in diesem Bereich eingebracht werden kann (weitere Pegelreduktion um ca. 2 - 3 dB).



Abbildung 15: Auszug aus der Gebäudelärmkarte: Beurteilungspegel Lr in dB(A), höchster Fassadenpegel, Szenario Gesamtverkehrslärm (Straße Planfall + unterstellte S-Bahn) mit exemplarischen städtebaulichem Entwurf - NACHT 22-6 Uhr. (Quelle: Schalltechnische Untersuchung März 2023, Anhang B, S. 5)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist sowohl tags als auch nachts eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für ein Gewerbegebiet (tags / nachts: 65 / 55 dB(A)) zu erwarten (Schalltechnische Untersuchung, Lärmkarte Anhang B, S. 4 (Tag) und 5 (Nacht)). Tags beträgt die zu erwartende Überschreitung ≤ 5 dB und nachts bis ≤ 12 dB.

Nach Realisierung der zulässigen Bebauung ist im Geltungsbereich sowohl im Gewerbegebiet GE 1 als auch im Gewerbegebiet GE 2 eine Teilfläche vorhanden, in der der Orientierungswert der DIN 18005 nachts kleiner oder gleich 55 dB (A) eingehalten werden kann.

Am Tag und in der Nacht können dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse über entsprechend **schalldämmende Außenbauteile** hergestellt werden. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan zur Mindestschalldämmung der Außenbauteile besteht nicht, da die Umsetzung durch die zwingende Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als in Berlin eingeführte technische Baubestimmung sichergestellt ist.

Zur Orientierung werden gutachterlich Fenster-Schalldämm-Maße angegeben; dazu wurde zunächst der sogenannte „maßgebliche Außenlärmpegel“ L_a gemäß DIN 4109 aus der Gesamtverkehrslärmbelastung am Tag unter Berücksichtigung der zulässigen Gewerbelärmbelastung im Plangebiet (65 dB(A)) gebildet (siehe Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 6.4.2, S. 90). Im Ergebnis des Gutachtens werden alle Fenster als Standardfenster, größtenteils ohne eine Anforderung an die Mindest-Schalldämmung ausführbar sein. Die dafür benötigte Fenster-Schalldämmung läge in der Größenordnung von ≤ 36 dB(A) und am Tag ist eine Stoßlüftung zumutbar. Selbst die Fenster zum S-Bahnbetrieb werden als Standardfenster, wenn auch mit einer Anforderung an die Mindest-Schalldämmung, ausführbar sein. Die für Betriebswohnen erforderliche Sicherung von ausreichenden Mindestluftwechselraten gehört planerisch zum Stand der Technik und wird somit als gewährleistet angesehen, auch wenn entsprechende Regelwerke keine eingeführte technische Baubestimmung darstellen.

Durch die passive Lärmschutzmaßnahme „baulicher Schallschutz“ können gesunde Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden.

Gesamtlärbetrachtung

Eine Gesamtlärbetrachtung wird in der Regel durch die Rechtsprechung gefordert, wenn die Schwelle, bei deren dauerhaften Überschreitung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, tags (> 70 dB(A)) und / oder nachts (> 60 dB(A)) überschritten wird. Dabei sind die ermittelten Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm energetisch zu addieren und die Gesamtsituation zu bewerten. Im Hinblick auf die Gesamtlärbetrachtung (Verkehrs- und Gewerbelärm) ist aus fachgutachterlicher Sicht kein Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Lärmleitfaden Berlin (Kapitel I.3.5.4) zugrunde gelegt. Über die oben genannten Maßnahmen hinaus wurden weitere mögliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung geprüft und im Ergebnis für nicht erforderlich erachtet (Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 7).

Planungsrechtliche Einordnung

Die Schaffung von Baurecht durch ein Bebauungsplanverfahren setzt voraus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist zusammenfassend festzustellen, dass im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm das Bebauungsplanverfahren 5-123a mit den heutigen schutzbedürftigen Nutzungen unter Berücksichtigung des fachgutachterlichen Handlungs- und Regelungsbedarfs verträglich durchführbar ist. Darüber hinaus verunmöglicht die Planung auch nicht die Umsetzung der Ziele des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und der sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung bestehen folgende Regelungserfordernisse (Kapitel III.3.6.1):

- Modifizierung der in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um die Verträglichkeit mit bestehenden und geplanten störsensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft zum Plangebiet zu gewährleisten.
- Schutz störsensibler Nutzungen im Plangebiet vor geräuschintensiven Vorgänge zur Nachtzeit aus dem benachbarten Industriegebiet.

Es besteht zudem ein vorhabenkonkretes Maßnahmenerefordernis. Die Konfliktlösung ist im Baugenehmigungsverfahren möglich und zulässig, es bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan.

Durch eine Regelung im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Stellplätzen weitgehend beschränkt. Die Auswirkungen der Verlagerung nutzungsbezogener Stellplätze in das Gebiet des

Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wurde in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet, so dass die notwendigen Informationen für eine sachgerechte Berücksichtigung in der Abwägung vorliegen (siehe Kapitel III.3.4.2).

Zudem wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein Maßnahmenanfordernis an Straßen außerhalb des Bebauungsplans aufgezeigt. Die Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung im Prognose-Nullfall führt zu einem besonderen Abwägungsanfordernis, auch wenn die planbedingte Zunahme der Lärmbelastung auf dem Rohrdamm und der Straße am Schaltwerk mit tags und nachts < 1 dB marginal und im nicht wahrnehmbaren Bereich bleibt. Mit der schalltechnischen Untersuchung liegen auch zu diesen Sachverhalten die notwendigen Informationen für eine sachgerechte Berücksichtigung in der Abwägung vor (siehe ebenfalls Kapitel III.3.4.2).

4.7.4 Prognose der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen aus dem Bahnverkehr

Der Bebauungsplan 5-123a ermöglicht eine Bebauung in einem Abstand von etwa 35 m (Pavillon) bis hin zu etwa 20 m (Hochhaus) zu Anlagen der S-Bahnstrecke zwischen den Bahnhöfen Jungfernheide und Gartenfeld (Siemensbahn), die wieder in Betrieb genommen werden wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr erarbeitet (Gutachten Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr, BV: Siemensstadt Square, Geltungsbereich BP 5-123a, Geotechnik und Dynamik Consult (GuD), Juni 2022, Aktualisierung von Dezember 2022 mit Stellungnahme zur Fortschreibung des Bebauungsplans, Baudynamische Beratungsleistungen von März 2023) um sicher stellen zu können, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet gewährleistet werden können.

Begünstigend auf den Schutz vor Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen aus dem Bahnverkehr wirken sich Unterschottermatten (oder vergleichbare Lösungen zum Lärmschutz) aus, die in Abstimmung mit der Deutschen Bahn vor Inbetriebnahme der Strecke bei den Brückenbauwerken bzw. Überführungsbauwerken vorgesehen werden, so auch an der Eisenbahnbrücke am Rohrdamm.

Aus der schwingungstechnischen Untersuchung geht hervor, dass aus dem zukünftigen S-Bahnverkehr keine störenden Erschütterungsmissionen im Sinne der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) für das Plangebiet zu erwarten sind.

Die prognostizierten Sekundärluftschallpegel erfüllen für das gemäß Bebauungskonzept zum Bebauungsplan im Gewerbegebiet GE 1 nahe am Bahndamm gelegene Hochhaus die Mindestvorgaben der 24. BImSchV, die anerkannte Regeln der Technik sind. Somit sind unter Zugrundelegung der Prognoseergebnisse hier keine schwingungsmindernden Maßnahmen erforderlich. Das im Gewerbegebiet GE 2, im östlichen Baufenster, geplante Gebäude (Pavillon) nahe des Rohrdamms und der S-Bahnbrücke über den Rohrdamm wird in einem ausreichenden Abstand von mehr als 35 m zur Erschütterungsquelle errichtet werden. Gemäß der Stellungnahme zur Fortschreibung des Bebauungsplans ergeben sich für dieses Gebäude Deckenschwingungen mit KB-Werten $KB_{F_{max}} < 0,1$ und Sekundärluftschallimmissionen mit mittleren Maximalpegeln $L_{AF_{max,m}}$

< 35 dB(A). Diese Werte sind sowohl für eine Büro- als auch für eine Wohn- und Schlafräumnutzung, unter Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 4150-2, der VDI 2038 (Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken bei dynamischen Einwirkungen - Untersuchungsmethoden und Beurteilungsverfahren der Baudynamik - Schwingungen und Erschütterungen - Prognose, Messung, Beurteilung und Minderung) und der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) bzw. der 24. BlmschV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung), als verträglich zu bewerten. Maßnahmen zur Schwingungsminderung bzw. die Durchführung weiterführender Untersuchungen zur deren Dimensionierung, wie im Gutachten vom Dezember 2022 noch empfohlen, sind daher für das im östlichen Baufenster des Gewerbegebietes GE 2 liegende Gebäude (Pavillon) nicht mehr erforderlich.

Das Ergebnis der „Prognose Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen aus dem Bahnverkehr“ wurde im Umweltbericht (Kapitel II.2.2.1.1) berücksichtigt.

Planungsrechtliche Einordnung

Aus gutachterlicher Sicht liegt kein Konflikt vor, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch geeignete städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen gelöst werden muss. Eine Festsetzung im Bebauungsplan 5-123a ist nicht erforderlich.

4.7.5 Expertise Klimaökologie

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 5-123a wurden die klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässigen Änderungen der Flächennutzungen und die Auswirkungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ermittelt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover): „Expertise Klimaökologie zur Siemensstadt Square: Bebauungsplan 5-123a in Berlin“, - 1-31, Oktober 2021, ergänzende Stellungnahmen 22.06.2022, - 32-34 und 30.03.2023, - 35-38, Anhänge), um eine sachgerechte Beurteilung der Schutzgüter Klima / Luft innerhalb des Planungsprozesses zu gewährleisten.

Da sich nach Fertigstellung der Expertise und im Ergebnis des baukulturellen Begleitgremiums am 03.05.2022 das Bebauungskonzept zum Bebauungsplan 5-123a konkretisiert hat (siehe Kapitel I.4.5), wurde die Expertise um eine erste Stellungnahme ergänzt. Des Weiteren wurde der Bebauungsplanentwurf im Ergebnis der Trägerbeteiligung und der Konkretisierung des Bebauungskonzepts fortgeschrieben und die Expertise entsprechend um eine weitere Stellungnahme ergänzt.

In der Expertise wird davon ausgegangen, dass das abgestimmte Bebauungskonzept (Hochhaus, Atriumgebäude, Info-Pavillon) zu einer Zunahme der Baumassen im Vergleich zum Status Quo führt, durch die zukünftig eine Erwärmung erzeugt wird (siehe Expertise Klimaökologie, Kapitel 2.1, S. 8). Planungsrechtlich ist der Vergleich der Planung mit dem Prognose-Nullfall erforderlich. Gemäß dem vor Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a geltendem Planungsrecht wäre die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs vollständig versiegelbar und eine Baumasse von etwa 179.880 m³ zulässig. Somit wäre eine Zunahme der Baumassen im Vergleich zum Status-Quo bei Planaufstellung bereits gemäß dem vor Festsetzung geltenden Planungsrecht möglich.

Die lokal steigende Erwärmung ist für Arbeitnehmende und Gäste belastend und es wird empfohlen, diese Auswirkung durch entsprechende Maßnahmen abzumildern. Voraussetzung für eine Verbesserung der klimaökologischen Situation ist, dass die „Flächen - wo möglich - teilversiegelt oder begrünt werden. Außerdem sollten neben ausreichenden Baumpflanzungen auch offene Wasserflächen mit bewegtem Wasser angedacht werden“ (siehe Expertise Klimaökologie, Kapitel 3, S. 25 / 26). Auch andere Maßnahmen der Verschattung der Gebäudefassaden und Freiflächen sowie Verdunstungsflächen tragen zur Reduzierung der thermischen Belastung bei.

Die Expertise stellt fest, dass durch den Bebauungsplan 5-123a eine Verbesserung der klimaökologischen Situation gegenüber dem Status Quo und auch dem Prognose-Nullfall möglich ist. Damit der Bebauungsplan 5-123a hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die thermische Situation innerhalb und außerhalb des Gebietes als unkritisch beurteilt werden kann, müssen entsprechende Regelungen zur klimaoptimierten Gestaltung der Freiflächen und Gebäude aufgenommen werden.

Die nach der Behördenbeteiligung erfolgte Fortschreibung der Planinhalte, wie der Ausschluss von Tiefgaragen (textliche Festsetzung 3.2), die Qualifizierung der Grünfestsetzungen (textliche Festsetzungen 4.1-4.4), und die Regelung im städtebaulichen Vertrag zur vollständigen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet, wurde gutachterlich bewertet. Gemäß der zweiten ergänzenden Stellungnahme wirken sich die fortgeschriebenen Planinhalte des Bebauungsplans 5-123a positiv auf die klimafachlichen Belange aus.

Die Reduzierung des Anteils an unterbaubarer nicht überbaubarer Grundstücksfläche ermöglicht aus gutachterlicher Sicht eine größere Freiheit bei der Gestaltung der Freiflächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Die festgesetzten Pflanzbindungen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Begrünung überdachter Fahrradabstellanlagen) sowie die Festsetzung einer Mindesthöhe der Erdschicht auf 30 % der unterbaubaren Fläche im Gewerbegebiet GE 1 gewährleistet die Verdunstungsleistung und somit Kühlfunktion im Wirkraum der begrünter Flächen. Auch der Rückhalt von Niederschlagswasser wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus, da die Vegetation dadurch potenziell besser mit Wasser versorgt und somit die Ausgleichswirkung des Grüns aufrechterhalten werden kann.

Das Ergebnis dieser Expertise wurde im Umweltbericht (Kapitel II.2.2.1.4) berücksichtigt.

Gutachterlich vorgeschlagene Maßnahmen zur klimaoptimierten Vorhabenplanung

Zur Klimaoptimierung wurden folgende Maßnahmen empfohlen und Planungshinweise gegeben (Expertise Klimaökologie, Kapitel 3):

- **Dach- und Fassadenbegrünung**, letztere insbesondere an der West- und Südfassade eines Gebäudes, zählen zu den effektivsten Maßnahmen, um die Erwärmung von Gebäuden am Tage abzuschwächen. Eine im Außenraum wahrnehmbare Verringerung der Temperatur der oberflächennahen Luftschichten aufgrund von Verdunstungseffekten können nur Dachbegrünungen von niedrigen Gebäuden (weniger als vier Geschosse) oder eine Fassadenbegrünung in den ersten vier Geschossen erzielen.

Die erzielbare Abkühlung im Außenraum ist bei einer Fassadenbegrünung am effektivsten und wird mit einer durchschnittlich erzielbaren Minderung tags um bis zu 4,8 Grad angegeben. Dabei reicht der Wirkungsbereich einer Fassadenbegrünung tags bis etwa 14 m.

Durch eine Dachbegrünung können hingegen durchschnittlich Minderungen von 2,5 Grad (intensive Begrünung) bis 0,8 Grad (extensive Begrünung) erwartet werden. Der Wirkungsbereich einer intensiven Dachbegrünung reicht dabei bis zu 9 m und der einer extensiven Dachbegrünung bis zu 6 m in den Außenraum.

Für den Bebauungsplan 5-123a wird aufgrund der damit verbundenen vielfältigen siedlungsökologischen Effekte grundsätzlich eine Dachbegrünung empfohlen. Sofern eine regelmäßige Wasserversorgung gewährleistet werden kann, soll eine intensive Begrünung umgesetzt werden, alternativ kann auch eine extensive Dachbegrünung realisiert werden (Expertise Klimaökologie, Kapitel 3, S. 26-27).

- Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wird die **Verwendung heller Oberflächen** für Gebäude und Plätze empfohlen, die eine hohe Rückstrahlung haben (Albedo), falls eine Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung nicht möglich ist. Der Wirkungsbereich ist jedoch geringer als bei der Fassaden- und Dachbegrünung und wird tags mit maximal 4 m angegeben. Die erzielbare Abkühlung wird mit einer durchschnittlich erzielbaren Minderung um bis zu 1,5 Grad angegeben (Expertise Klimaökologie, Kapitel 3, S. 27-28).
- Die **Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder auch durch bautechnische Elemente** (Ausführungsbeispiele hierfür sind Vordächer, Vertikallamellen, Markisen, Sonnensegel oder eine Pergola) wird als eine weitere gute Maßnahme zur Hitzevorsorge beschrieben. So sei beispielsweise bereits durch eine Pergola auf Asphalt tags im Wirkungsbereich von bis zu 3 m eine Minderung der Temperaturbelastung um bis zu 3,7 Grad erzielbar (Expertise Klimaökologie, Kapitel 3, S. 28). Gemäß der zweiten ergänzenden Stellungnahme ist hinsichtlich der Platzierung von Bäumen zur Gebäudeverschattung darauf zu achten, dass kein Mangel an Tageslicht und somit auch keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht.
- In der Expertise wird hervorgehoben, dass die Temperatur in Büroräumen 26°C nicht übersteigen soll, damit die Leistungsfähigkeit nicht eingeschränkt wird (Technische Regel für Arbeitsstätten, ASR A3.5 „Raumtemperatur“, Juni 2010, zuletzt geändert Gemeinsames Ministerialblatt des Innern 2022, S. 198). Es wird daher die **Anordnung sensibler Räume** nach den Himmelsrichtungen zwischen Norden und Osten (N, NNO, NO, ONO und O) empfohlen, damit diese nicht dauerhaft einer unmittelbaren Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind (Expertise Klimaökologie, Kapitel 3, S. 28).
- Konkrete **Maßnahmen zur Vermeidung von Austauschbarrieren und / oder Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung** werden für das Bebauungsplangebiet des 5-123a nicht aufgezeigt (Expertise Klimaökologie, Kapitel 3, S. 28 und 29). Gemäß der zweiten ergänzenden Stellungnahme ist hinsichtlich der Platzierung von Bäumen jedoch die Beeinflussung von Kaltluftprozessen zu beachten.
- Für innerstädtische Grün- und Freiflächen wird die **Bereitstellung einer mikroklimatischen Vielfalt** empfohlen. Als Leitbild könne der „Savanntentyp“ (Kuttler 2013) dienen, der zu einem großen Anteil aus gut wasserversorgten Rasenflächen und kleinen Baumgruppen besteht, die mit offenen multifunktionalen Wasserflächen (z. B. Wasserspielplatz und Retentionsraum für Starkregenereignisse), Hügellandschaften, verschatteten Wegen und Sitzgele-

genheiten sowie weiteren Strukturmerkmalen (Beete, Rabatten, Blumenwiesen, Sukzessionsflächen) angereichert sind. Da bereits sehr kleine Freiräume einen unmittelbaren Abkühlungseffekt für die Umgebung in der Nacht bewirken, wird für den Bebauungsplan 5 123a eine Clusterung von Mikrohabitaten empfohlen. Es wird beispielsweise angegeben, dass von einem Baum tags im Wirkungsbereich von bis zu 20 m eine Minderung der Temperaturbelastung von 2,3 Grad (Baum auf Asphalt) bis zu 4,2 Grad (Baum auf Rasen) zu erzielen ist. Der größte Abkühlungseffekt tags ist von einer Wasserfläche zu erwarten. Im Wirkungsbereich von bis zu 6 m wird eine Minderung der Temperaturbelastung um bis zu 5,6 Grad erzielt (Expertise Klimaökologie, Kapitel 3, S. 29).

Planungsrechtliche Einordnung

Mit Blick auf den Klimawandel gewinnen Maßnahmen an Bedeutung, die insbesondere helfen, die thermische Belastung zu verringern. In der Expertise Klimaökologie werden Maßnahmen aufgezeigt, die auch längerfristig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten können. Durch die Empfehlungen der Expertise Klimaökologie liegen die erforderlichen Informationen vor, um die Belange des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigen zu können.

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch den Bebauungsplan 5-123a nicht generiert. Die aufgezeigten Maßnahmen der Verbesserung des Klimas und der Aufenthaltsqualität dienen den künftigen Nutzerinnen und Nutzern, und auch angrenzende Bereiche profitieren davon. Inwieweit der Bebauungsplan 5-123a durch Festsetzungen und planergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag den Empfehlungen der Expertise Klimaökologie folgt, wird in Kapitel III.3.7 aufgezeigt.

4.7.6 Expertise Windkomfort und Besonnung/Belichtung

Der Bebauungsplan 5-123a schafft im Gewerbegebiet GE 1 das Baurecht für eine Bebauung mit einem Gebäude von bis zu 60 m Höhe. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Expertise zum Windkomfort und zur Besonnung und Belichtung erarbeitet (GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover): „Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung zur Siemensstadt Square: Teilfläche B-Plan 5-123a in Berlin“, November 2021, ergänzt Mai 2022) um sicher stellen zu können, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet und im Wirkungsbereich des Hochhauses, unter den besonderen Aspekten Windkomfort, Besonnung und Belichtung, gewährleistet werden können. Die Expertise berücksichtigt dabei die jüngste Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg. Demnach ist stets der geschossweise Nachweis der ausreichenden Tageslichtbeleuchtung in Innenräumen (Wohnen, Büros) auf Grundlage der DIN-EN-17037 (Tageslicht in Gebäuden) und ggf. ergänzend der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Begriffe und Mindestanforderungen, aktueller Stand 2021-08) durch Angabe des zu erwartenden Tageslichtquotienten und dessen gutachterliche Bewertung erforderlich. Zudem werden im Ergebnis der Expertise auch Rückschlüsse auf die Aufenthaltsqualität im Freien gezogen.

Da sich nach Fertigstellung der Expertise und im Ergebnis des baukulturellen Begleitgremiums am 03.05.2022 das Bebauungskonzept zum Bebauungsplan 5-123a konkretisiert hat (siehe Kapitel I.4.5), wurde eine ergänzende Stellungnahme zur Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung zur Siemensstadt Square: Teilfläche B-Plan 5-123a in Berlin eingeholt und die Expertise entsprechend ergänzt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2022). Weitere Änderungen der Planinhalte im Anschluss an die Behördenbeteiligung haben sich nicht auf den Inhalt der Expertise ausgewirkt, so dass keine weiteren Änderungen erforderlich waren.

Das Ergebnis der um die Stellungnahme ergänzten Expertise wurde im Umweltbericht (Kapitel II.2.2.1.1) berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens (Bebauungsplan 5-123a) auf den **Windkomfort** kommt die Expertise insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a im Vergleich zur derzeitig möglichen Bebauung als unkritisch zu bewerten sind. Ein bereits bestehender Bereich mit eingeschränktem Windkomfort verlagert sich durch die Planung in den Bereich südlich des im Gewerbegebiet GE 1 zulässigen Hochhauses. „Hier sollten keine Flächennutzungen geplant werden, die einen längeren Aufenthalt im Freien vorsehen. Für kürzere Aufenthalte kann mit Hilfe von windverschattenden Elementen (z. B. Bäumen) allerdings ein besserer Windkomfort erreicht werden.“ (Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung, Kapitel 3, S. 17)

Bei der Analyse der **Besonnungssituation** wurden der Ist-Zustand und der Planzustand im Rahmen einer Simulation gegenübergestellt und miteinander verglichen. Dem Planzustand wurde die durch den Bebauungsplan 5-123a zulässige Bebauung zugrunde gelegt. Folgende Veränderung der Besonnungssituation ist nach Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a zu erwarten: Die Besonnungsdauer des Hotels am Rohrdamm 80 wird am zu beurteilenden Stichtag des 17. Januars auf den Südwestfassaden der oberen Stockwerke um bis zu zwei Stunden reduziert. Dies entspricht einer relativen Verringerung um bis zu 25 %. Am Stichtag der Tagundnachtgleiche (21. März/23. September) reduziert sich die Besonnungsdauer des südlichsten Teils des Hotels und von Teilen der Fassade des Schaltwerkhochhauses um bis zu zwei Stunden. Die relative Differenz beträgt hier beim Hotel bis zu 25 % und am Schaltwerkhochhaus bis zu 50 %. Die betroffenen Gebäude werden ausschließlich gewerblich genutzt, so dass gutachterlich kein Handlungsbedarf abgeleitet wurde.

Die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zu bestehenden Gebäuden oder auch zu planungsrechtlich zulässiger Bebauung werden nicht unterschritten. Dies betrifft auch die gemäß städtebaulichem Strukturkonzept auf dem westlich angrenzenden Grundstück geplante Bebauung (Bildungscampus).

Gutachterlich wird hinsichtlich des **Helligkeitsniveaus** bewertet, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a alle Aufenthaltsräume in seinem Wirkungsbereich ein ausreichendes Helligkeitsniveau aufweisen werden (siehe Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung, Kapitel 3, S. 17).

Planungsrechtliche Einordnung

Durch die Empfehlungen der Expertise Windkomfort und Besonnung/Belichtung liegen die erforderlichen Informationen vor, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1

BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigen zu können (siehe Kapitel III.4.1).

4.7.7 Fachgutachten Regenwasser

Für das Bebauungsplanverfahren wurde planungsbegleitend unter Beachtung der Anforderungen der „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ ein Konzept für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser erarbeitet (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH: „Fachgutachten Regenwasser für den Bebauungsplan 5-123a in der Siemensstadt Square, Berlin.“ Erläuterungsbericht, Juni 2022, Aktualisierung März 2023). Eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorgesehene Wiederinbetriebnahme des Wasserwerks Jungfernheide, die gegebenen geologischen und hydrologischen Verhältnisse sowie die vorhandene Bodenbelastungssituation sind Rahmenbedingungen der Untersuchung.

Das Ergebnis des Fachgutachtens Regenwasser wurde im Umweltbericht (Kapitel II.2.2.1.3) berücksichtigt.

Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den genannten Voraussetzungen oberflächlich versickert werden.

Neben den klassischen wasserwirtschaftlichen Zielen (Gewässerschutz, Grundwasserneubildung, Abflussreduzierung) ist ein ausgeglichener Wasserhaushalt mit hoher Verdunstungsleistung ein wichtiges Ziel des Regenwassermanagements im Projekt Siemensstadt Square.

Durch die Verdunstung von Regenwasser wird der Umgebungsluft Wärme entzogen, was eine Kühlung des Außenraumes bewirkt. Im StEP Klima 2.0 wird dieser Effekt als ein wichtiger Baustein der Klimaanpassung beschrieben. Da die Höhe der Verdunstung auf die potenzielle Evaporation begrenzt ist, wird die tatsächliche Verdunstungsleistung vor allem durch den Anteil der Oberflächen bestimmt, auf denen Wasser verdunsten kann. Dies ist maßgeblich der Anteil der Bepflanzungen im Plangebiet, denn die Blätter der Pflanzen halten das Niederschlagswasser zurück, und es kann dort verdunsten.

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens (Bebauungsplan 5-123a) auf das Regenwassermanagement im Vergleich zum aktuell geltenden Planungsrecht kommt das Fachgutachten zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a im Vergleich zur derzeitigen möglichen Bebauung als unkritisch zu bewerten sind. Es konnten sowohl für die Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Straßenraum als auch für die Regenwasserbewirtschaftung im Bereich von privaten Baugrundstücken Maßnahmen aufgezeigt werden, für die die wasserrechtlichen Voraussetzungen für ein **abflussfreies Quartier** gegeben sind.

Im Bereich des Bebauungsplans 5-123a sind **Bodenbelastungen** bekannt, ebenso wurden bereichsweise umweltrelevante Stoffkonzentrationen im Grundwasser nachgewiesen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist beim Versickern des Niederschlagswassers sicherzustellen, dass durch den Versickerungsvorgang keine umweltrelevanten Stoffe ins Grundwasser verlagert werden. Auch dürfen durch das Versickern potenziell im Grundwasser bereits vorhandene Schadstoffnagen in ihrem Fließverhalten nicht ungünstig beeinflusst werden. Gutachterlich wurde geprüft und bewertet (Kapitel I.4.7.8), dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unter Einbezug von entsprechenden planerischen sowie technischen Maßnahmen im Vorhabengebiet möglich sein wird. In den für eine Versickerung vorgesehenen Flächen können, soweit erforderlich, durch einen Bodenaustausch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Für den **öffentlichen Straßenraum** wurde gemeinsam mit den zuständigen Behörden, dem Straßen- und Grünflächenamt Spandau und den BWB eine Kombinationslösung von Tiefbeeten und „regenwasseroptimierten Baumstandorten“ entwickelt, die als „Spandauer Modell“ bezeichnet wird (Fachgutachten Regenwasser, Kapitel 5.2, S. 31-33).

Als „Tiefbeet“ wird eine Sonderform des Mulden-Rigolen-Systems bezeichnet. Anstelle einer breiflächigen Mulde wird die Versickerungsanlage mit einer Betonrahmeneinfassung, vergleichbar mit einem Hochbord, hergestellt. Durch die Kombination des Tiefbeetes mit einer darunterliegenden Rigole wird eine besonders platzsparende Entwässerungslösung erzielt.

Durch Kombination mit einem gedichteten Speicher dienen Tiefbeete zudem der Speicherung des Niederschlagswassers. Entweder über einen Entnahmeschacht oder automatisch über eine Substratdrossel kann das so gespeicherte Wasser der Bewässerung von Pflanzungen dienen, beispielsweise der Bewässerung von Straßenbäumen („regenwasseroptimierte Baumstandorte“). Alternativ besteht auch die Möglichkeit, unter dem Tiefbeet einen Korridor aus Pflanzsubstrat anzuordnen, der dem des angelagerten Baumstandortes entspricht. So kann eine Wurzellenkung erzielt und die angegliederte Pflanzfläche optimiert mit Niederschlagswasser versorgt werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Bemessung der Anlagen beträgt das Verhältnis von angeschlossener Fläche zu Sickerfläche 7,5:1. Die benötigte Gesamtfläche für die Tiefbeete beträgt etwa 1.200 m² oder etwa 15 % der angeschlossenen Fläche.

Für **private Baugrundstücke** wurde festgestellt, dass Einzelmaßnahmen zur vollständigen Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse nicht ausreichen und eine Kaskadenlösung empfohlen. Zu den erforderlichen Elementen der Bewirtschaftung von Niederschlägen zählen die Retention auf begrünten Dächern, der gedrosselte Ablauf in Rigolen und Zisternen sowie eine anschließende Bewässerung von Grünanlagen und die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück (Fachgutachten Regenwasser, Kapitel 5.3, S. 42, Abbildung 35).

Im Fachgutachten Regenwasser für den Bebauungsplan 5-123a wurde die Machbarkeitsstudie zur Regenwasserkaskade mit den planungsrechtlich gesicherten Flächen für die Dachbegrünung abgeglichen (Fachgutachten Regenwasser, Kapitel 5.3, S. 43-46). Da Entwässerungsanlagen grundsätzlich auch unter versiegelten, nicht be- oder unterbauten Grundstücksflächen errichtet werden können (gemäß Fachgutachten Regenwasser sog. „Restflächen“), stehen ausreichend Flächen für die vollständige abflusslose Niederschlagswasserbewirtschaftung zur Verfügung. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist auch bei heute absehbaren Starkregenereignissen nicht erforderlich.

Zudem wird gutachterlich empfohlen, im Zuge der konkreten Vorhabenplanung sowohl für die öffentlichen Flächen als auch für die privaten Grundstücke einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen (Fachgutachten Regenwasser, Kapitel 5.2.4, S. 38, und Kapitel 5.3, S. 46).

Planungsrechtliche Einordnung

Die Siemensstadt Square wird ein abflussloses Quartier werden und zum Ziel Berlins beitragen, zu einer sogenannten Schwammstadt zu werden, welche Regenwasser wie ein Schwamm aufsaugt und wieder abgibt, wenn Wasser benötigt wird. Bislang gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, die dieses Ziel unterstützen, wie beispielsweise Vorgaben für einen zulässigen Eingriff in den Wasserhaushalt bzw. ein anzustrebendes Ziel für einen bestimmten Verdunstungsanteil. Durch Verdunstung kann das Rückhaltevolumen gemindert und die thermische Belastung im Stadtraum gemindert werden (siehe Kapitel I.4.7.5).

Das Fachgutachten Regenwasser kommt zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan 5-123a unter dem Aspekt der Regenwasserbewirtschaftung keine Konflikte auslöst, die durch geeignete städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen bewältigt werden müssen.

Mit dem Bebauungsplan 5-123a wird das Ziel eines abflusslosen Quartiers unterstützt, und es wurden entsprechende Regelungsmöglichkeiten geprüft. In einer Beratung mit dem Fachgutachter wurde bekräftigt, dass aus fachlicher Sicht die Festsetzung von Maßnahmen und Sicherung von Flächen nicht notwendig ist, eine Regelung zur vollständigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers jedoch der Zielerreichung diene (CONVIS April 2023: Siemensstadt Square, S² - Einzelprotokoll, Protokoll Nr. EP 74. S2 - BP 5 123a - Abstimmung zum Fachgutachten Regenwasser, Beratung am 29.03.2023).

Aufgrund einer fehlenden planungsrechtlich Ermächtigung wird im Bebauungsplan die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser nicht festgesetzt. Diese basiert hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 36a Abs. 3 BWG und ermöglicht die Festsetzung von **Maßnahmen** der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser. Die Festsetzung konkreter Maßnahmen und Flächen wird gutachterlich für nicht erforderlich gehalten. Weil somit die Umsetzung der Niederschlagsbewirtschaftung flexibel gehandhabt werden kann, ist eine „statische“ Festsetzung von Maßnahmen planerisch nicht beabsichtigt.

Die Umsetzung eines abflussfreien Quartiers wird daher über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Im städtebaulichen Vertrag (Kapitel III.3.12) wird planergänzend folgende Maßnahme gesichert:

- Umsetzung eines abflusslosen Quartiers, bei dem die Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen ist.

4.7.8 Altlastengutachten

Das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird seit über 100 Jahren als Industrie- und Gewerbestandort genutzt (siehe Kapitel I.2.1). Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Grundstücke im Gebiet des Gesamtvorhabens liegen Verdachtsmomente hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt vollständig in einer Fläche, die im BBK unter der Nr. 103b geführt wird (siehe Kapitel I.2.8). Im Bebauungsplanverfahren sind daher umwelttechnische Untersuchungen zur Ermittlung potenzieller Stoffeinträge in den Untergrund erforderlich, um eine Gefährdungsbewertung gemäß dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen.

Zunächst wurde für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square eine historische Erkundung durchgeführt (KWS Geotechnik GmbH: Siemensstadt 2.0 - Historische Erkundung - April 2020). Zur fachlichen Strukturierung des Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erfolgte im Zuge der historischen Erkundung eine Einteilung in Übergeordnete Altlastenverdachtsflächen (ÜALVF). Der Bebauungsplan 5-123a umfasst die ÜALVF 6, 7 und 8 vollständig und tangiert zusätzlich die ÜALVF 3, 4, 5 und 11 (siehe Abbildung. 16).

Da sich im Ergebnis der historischen Erkundung die Verdachtsmomente für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen im Bebauungsplangebiet 5-123a erhärtet hatten, musste gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV für diese Flächen eine orientierende Untersuchung durchgeführt werden. Diese Arbeiten erfolgten im Zeitraum von März 2021 bis Mai 2022, aufbauend auf den Untersuchungskonzepten aus der historischen Erkundung des Ingenieurbüros KWS Geotechnik GmbH (KWS) sowie den Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Spandau von Berlin. Sie wurden in zwei Stufen ausgeführt und umfassten die Entnahme von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben. Die Proben wurden auf die nutzungstypischen Stoffe hin untersucht und die Auswertung der Ergebnisse erfolgte auf der Basis der geltenden Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie den Verordnungen des Landes Berlin.

Die Ergebnisse der ausgeführten umwelttechnischen Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplans 5-123a werden in einem Bericht dokumentiert und bewertet (Arcadis Germany GmbH: Siemensstadt Square - Bericht zur Orientierenden Altlastenerkundung (Stufe 1 und 2) - Bebauungsplan 5-123a, 30.06.2022). Da nach Fertigstellung des Berichts zur orientierenden Altlastenuntersuchung Änderungen der Bebauungsplaninhalte im Zuge der fortgeschriebenen Planaufstellung erfolgten, wurden diese ergänzend gutachterlich geprüft (Arcadis Germany GmbH: Siemensstadt Square Modul 1 (BP 5-123a). Fachgutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Plans 5-123a (23.03.2023), hier Abflusslose Niederschlagswasserbewirtschaftung). Von den fortgeschriebenen Bebauungsplaninhalten, sind bezüglich des Eingriffs in den Boden vor allem der Wegfall der Tiefgarage und die vertragliche Verpflichtung zur Rückhaltung- und Versickerung von Niederschlagswasser relevant. Hinsichtlich der im Bericht zur orientierenden Altlastenerkundung (Stufe 1+2) vom 30.06.2022 getroffenen Aussagen ergibt sich kein weiterer Anpassungsbedarf. Die Auswirkungen der im städtebaulichen Vertrag gesicherten Niederschlagswasserversickerung wurden ergänzend beurteilt.

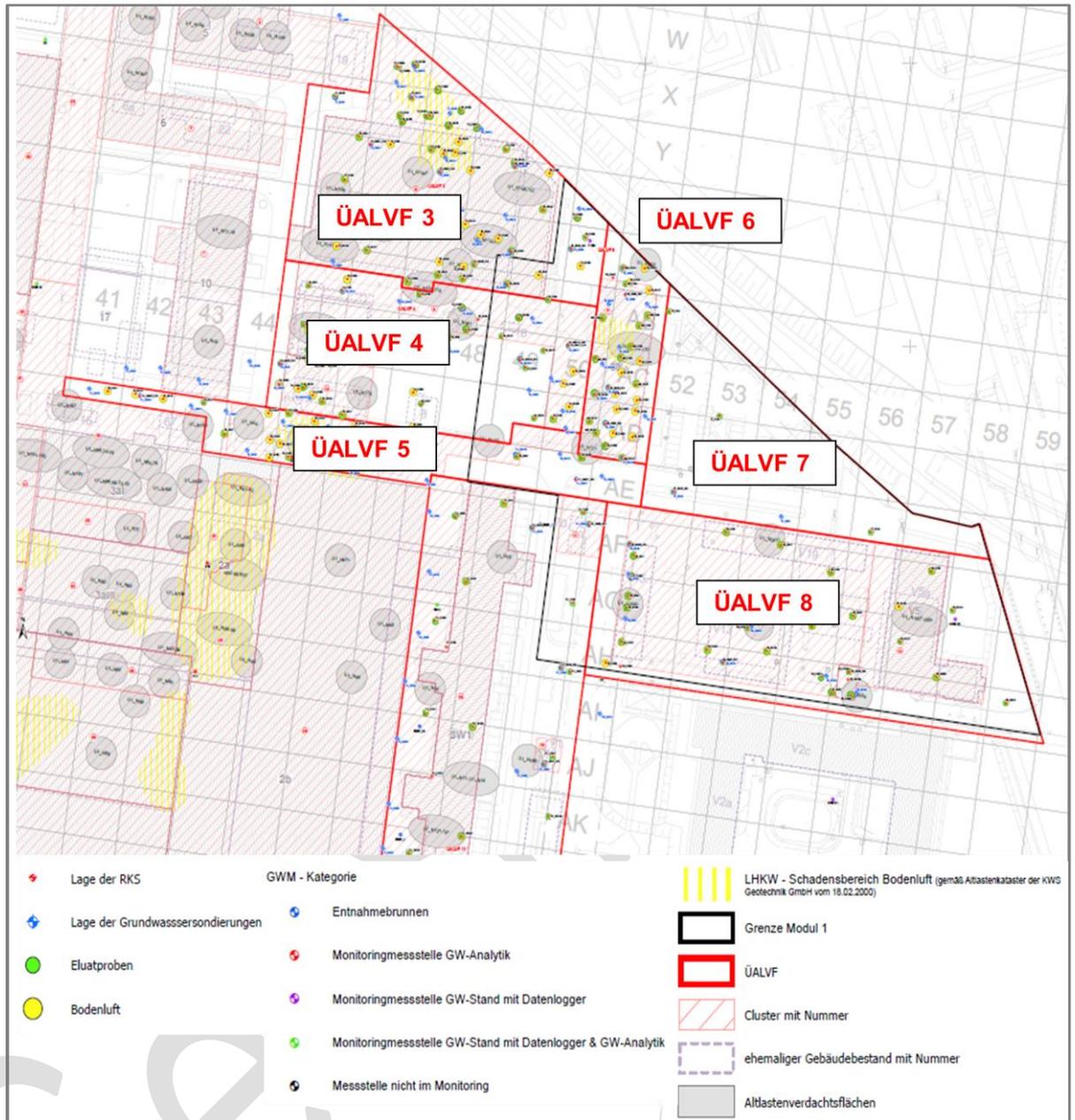


Abbildung 16: Übersichtsplan mit Abgrenzung der Geltungsbereiche 5-123a (Grenze Modul 1) und Abgrenzung der übergeordneten Altlastenverdachtsflächen (ÜALVF) (Quelle: Arcadis Germany GmbH: Siemensstadt Square - Bericht zur Orientierenden Altlastenerkundung (Stufe 1 und 2) - Bebauungsplan 5-123a, 30.06.2022, Anlage 1.1.1 Übersichtslageplan mit Darstellung der Altlastenverdachtsflächen), Textfelder mit Bezeichnung der ÜALVF durch GfP ergänzt.

Mit den durchgeführten Untersuchungen hat sich der Altlastenverdacht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a bestätigt. Das Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung wurde im Umweltbericht (Kapitel II.2.1.2) berücksichtigt.

Ergebnisse der Gefährdungsbewertung im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a

Für den Bereich des Bebauungsplans 123a ist zukünftig eine Nutzung als Gewerbestandort vorgesehen. Somit ist für die Bewertung der Untersuchungsergebnisse die Nutzungskategorie Industrie- und Gewerbegrundstücke heranzuziehen.

Schadstoffbelastung

In Teilbereichen des Bebauungsplans 5-123a wurden Schadstoffbelastungen in bewertungsrelevanten Größenordnungen im Untergrund festgestellt (siehe auch Kapitel II.2.1.2).

In einer anthropogenen Auffüllung und im anstehenden gewachsenen Boden wurden lokal erhöhte Gehalte an Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sowie polychlorierten Biphenylen (PCB) festgestellt. Die Schadstoffbelastungen liegen insbesondere oberflächennah in der Auffüllung vor, wobei LHKW teilweise auch in größeren Tiefen im Boden ermittelt wurden. Da im Plangebiet flächendeckend eine Auffüllungsschicht vorhanden ist, muss auch in nicht untersuchten Bereichen mit durch Schwermetalle und PAK belastetem Auffüllungsmaterial in den oberen Bodenmetern gerechnet werden. In wenigen Teilbereichen ist auch die Bodenluft mit LHKW belastet.

Die nachgewiesenen Stoffkonzentrationen stellen bei einer gewerblichen Flächennutzung keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit bei Direktkontakt dar, würden einer sensibleren Nutzung als Kinderspielfläche und/ oder Wohngebiet aber entgegenstehen. In Bereichen mit nachgewiesenen leichtflüchtigen Schadstoffen sind Ausgasungen möglich, die in der Außenluft durch starke Verdünnung keine Gefährdung darstellen, in einzelnen Bereichen im Falle einer Überbauung durch mögliche Anreicherung in Gebäudeinnenräume aber auch für Gewerbenutzung Relevanz besitzen. Bei Baumaßnahmen ist zur Verhinderung von Gesundheitsgefährdungen über kontaminierten Boden und ggf. Gasphase ein entsprechender Arbeits- und Baustellenimmissionschutz zu planen und umzusetzen.

Zudem weisen die Stoffbelastungen im Boden auf ein vorhandenes Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser hin. Unter den aktuellen Verhältnissen bei nahezu vollständiger Oberflächenversiegelung ist der Schadstoffeintrag überwiegend als gering einzustufen, bei einer Entsiegelung von Flächen in diesen Bereichen ist eine negative Beeinflussung der Grundwasserbeschaffenheit aber möglich.

Im Grundwasser wurden in Teilbereichen vorliegende Verunreinigungen festgestellt. Im westlichen Bebauungsplanbereich sind LHKW nahezu flächendeckend im Grundwasser verbreitet, das Abbauprodukt Vinylchlorid liegt hier in Konzentrationen vor, die einen bereits eingetretenen Grundwasserschaden belegen. In weiteren einzelnen Bereichen wurden zudem lokal Schwermetallbelastungen im Grundwasser ermittelt, die in wesentlichen Konzentrationen deutlich oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle vorliegen. Die Grundwasserbelastungen mit Schwermetallen zeigen sich kleinräumig und sind nicht flächig ausgebildet. Am Standort laufen aktuell Maßnahmen zur Grundwasserregulierung, die hinsichtlich der o.g. Grundwasserbelastungen eine Sicherungswirkung entfalten und – wie als behördliche Grundforderung im wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid festgehalten – ein Abströmen von kontaminiertem Grundwasser vom Grundstück unterbinden.

Die Untersuchungsergebnisse ermöglichen ausreichend belastbare Aussagen hinsichtlich der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vorliegenden altlastenspezifischen Situation. Auf dieser Basis können diejenigen Maßnahmen abgeleitet und festgelegt werden, die für eine weitere Altlastenbearbeitung notwendig sind. So lassen sich im Plangebiet bis zu 11 Belastungsbereiche ausweisen, in denen relevante Verunreinigungen in Boden und/ oder Grundwasser vorliegen. In Teilbereichen bestehen hier Kenntnisdefizite und damit weiterer Erkundungsbedarf, der zur Aufklärung der Schadenssituation und für eine abschließende Gefährdungsbewertung erforderlich wird. Mit den notwendigen weiteren Untersuchungen ist dann die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Form von Dekontaminations- und/ oder Sicherungsmaßnahmen zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

Aus dem erkundeten Schadensbild ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen grundlegender Hindernisse und Versagensgründe gegenüber dem Planvorhaben. Die nachgewiesenen Boden- und Grundwasserbelastungen bestätigen ein vorhandenes Schadstoffpotential im Plangebiet, von dem eine nachhaltige Gefährdung und Schädigung von Schutzgütern ausgeht und das ohne weiterführende Maßnahmen der zukünftigen Nutzung entgegensteht. Die relevanten sanierungsbedürftigen Schadstoffbelastungen, die im Plangebiet ermittelt wurden und nach weiteren Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung noch abschließend zu bewerten sind, können im Vorfeld der Neubebauung bauvorlaufend bzw. baubegleitend mit verhältnismäßigen Mitteln beseitigt werden. Das entsprechende Vorgehen ist hierbei mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen und in deren Einvernehmen umzusetzen. Eine Überbauung von Flächen mit aktuell sanierungsbedürftigen Schadstoffbelastungen ist nach deren Beseitigung grundsätzlich möglich.

Niederschlagswasserversickerung

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist beim Versickern des Niederschlagswassers sicherzustellen, dass durch diesen Vorgang keine umweltrelevanten Stoffe ins Grundwasser verlagert werden. Voraussetzung für eine erlaubnisfreie Versickerung ist, dass die Flächen frei von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, NWFreiV). Ferner dürfen durch das Versickern von Niederschlagswasser potenziell im Grundwasser bereits vorhandene Schadstoffnischen in ihrem Fließverhalten nicht ungünstig beeinflusst werden. Eine Schadstoffverlagerung in bisher unbelastete Aquiferabschnitte (Abschnitte des Grundwasserleiters) ist zu vermeiden (Verschlechterungsverbot gemäß § 47 Abs. 1 Nr. WHG).

Die im Bereich des Bebauungsplans 5-123a ausgeführten umwelttechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass im Vorhabengebiet lokal nutzungstypische Gehalte an umweltrelevanten Stoffen im Boden und im Grundwasser vorhanden sind. Dies hat zur Folge, dass nicht alle Bereiche uneingeschränkt für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Gutachterlich wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Niederschlagswasserversickerung auf das Grundwasserfließregime im Bereich des Bebauungsplans noch nicht bewertet werden können, da noch keine Informationen zu den Versickerungsmengen vorliegen sowie die für die Versickerung vorgesehenen Flächen erst mit Konkretisierung der Vorhabenplanungen planerisch definiert werden.

Insgesamt wird gutachterlich die Schlussfolgerung gezogen, dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unter Einbezug von entsprechenden planerischen sowie technischen Maßnahmen im Vorhabengebiet möglich ist. In den für eine Versickerung vorgesehenen Flächen können - soweit erforderlich - die Voraussetzungen dafür durch einen Bodenaustausch geschaffen werden. Aufgrund der bestehenden Grundwasser- und Bodenbelastungen am Standort hat die Planung von Versickerungsanlagen in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Planungsrechtliche Einordnung

Für die Bewertung der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung mit Blick auf die Störsensibilität ist sowohl nach geltendem Planungsrecht als auch nach Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a die Kategorie Industrie- und Gewerbegrundstücke heranzuziehen. Störsensiblere Nutzungen über das derzeit planungsrechtlich zulässige Maß hinaus werden durch den Bebauungsplan 5-123a nicht zugelassen.

Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung und der ergänzenden Stellungnahme zur Bewertung der Niederschlagswasserversickerung haben die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans 5-123a dem Grundsatz nach bestätigt, zeigen jedoch auf, dass hierzu weiterer Maßnahmen erforderlich werden. Vorhandene Kenntnisdefizite hinsichtlich einzelner im Plangebiet vorliegender Schadstoffbelastungen sind vorhabenkonkret mit vertieften weiteren Untersuchungen im Zuge einer Detailerkundung zu beseitigen. Anschließend ist basierend auf einer abschließenden Gefährdungsabschätzung die Notwendigkeit und der Umfang von weiterführenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Vorbereitung der Neubebauung festzulegen.

Weil die erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet bis zur Festsetzung des Bebauungsplans nicht durchgeführt werden, erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe Kapitel III.3.10. Auf Ebene des Bebauungsplans müssen keine Maßnahmen getroffen werden, und der Bebauungsplan steht der Umsetzung von vorhabenkonkreten Maßnahmen auch nicht entgegen.

Die generelle Vorgehensweise zur Durchführung der erforderlichen planerischen sowie technischen Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, siehe Kapitel III.3.12.

4.7.9 Ergänzende Stellungnahme zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen

Ein Leitgedanke für die Entwicklung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ist die Transformation bislang industriell genutzter Flächen, teils unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz, in ein gemischt genutztes urbanes Stadtquartier. Für die Lebendigkeit des Quartiers sind die Erdgeschosszonen der Gebäude von besonderer Bedeutung.

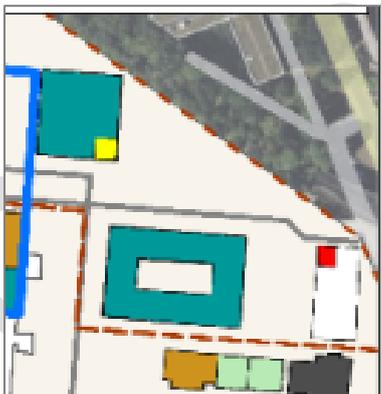
Für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet (Lademann & Partner: Siemensstadt 2.0 - Verträglichkeitsgutachten für die Einzelhandelsbausteine im urbanen Stadtquartier, Februar 2021). Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans 5-123 in mehrere kleiner zugeschnittene Bebauungsplanumgriffe wurde planungsrechtlich für das Bebauungsplanverfahren 5-123a eine „Ergänzende Stellungnahme zu den geplanten

Einzelhandelsnutzungen im B-Plan-Gebiet 5-123a“ erforderlich (Lademann & Partner, Juni 2022).

Für die Erdgeschosszonen des Gesamtquartiers Siemensstadt Square wurde in den Jahren 2020/2021 ein städtebauliches Nutzungskonzept erstellt, das die Bedarfe des Quartiers ermittelt und Maßnahmen zur Belebung der öffentlichen Räume aufzeigt. Es wurde nicht nur die flächenseitige Konzeption erarbeitet, sondern die einzelnen Nutzungsbausteine wurden auch innerhalb des Quartiers verortet, um das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines lebendigen, urbanen Quartiers zu befördern. Eine der dort anzusiedelnden Nutzungsarten ist der Einzelhandel. Unter Berücksichtigung der derzeit gültigen übergeordneten Planvorgaben (StEP Zentren 2030 (Kapitel I.3.4.2) und Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau aus 2020 (Kapitel I.3.6.3) wurde ein einzelhandelsrelevantes Verkaufsflächenpotenzial für das Gebiet des Gesamtvorhabens von maximal 4.300 m² abgeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt außerhalb des ermittelten Suchraums für einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum). Die gutachterliche Stellungnahme zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen kommt daher zu dem Ergebnis, dass aufgrund des planerischen und städtebaulichen Nutzungskonzeptes für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square für den Bebauungsplan 5-123a nicht mehr als 175 m² Einzelhandelsverkaufsfläche zugestanden werden kann.

Die Ansiedlung der Verkaufsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wird konkret im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 am Schnittpunkt Boulevard / Stadtplatz (Sortimentsstruktur aperiodischer Bedarf) und im Gewerbegebiet GE 2 am Boulevard gegenüber dem Zugangsbauwerk des S-Bahnhalts (Sortimentsstruktur periodischer Bedarf) verortet.



Im Lageplan wird die Verortung der Läden im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a graphisch dargestellt:
Im Gewerbegebiet GE 1 (Baufeld Hochhaus) wird das Basispotential des aperiodischen Bedarfs verortet, gelb dargestellt, und im Gewerbegebiet GE 2 (Baufeld Pavillon) wird das Basispotential des periodischen Bedarfs verortet, rot dargestellt.

Abbildung 17: Auszug aus der „Ergänzenden Stellungnahme zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen im B-Plan-Gebiet 5-123a“, S. 6.

Planungsrechtliche Einordnung

In Gewerbegebieten sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, zu denen auch Einzelhandelsbetriebe zählen, allgemein zulässig. Auf der Grundlage der übergeordneten Planvorgaben (StEP Zentren 2030 (Kapitel I.3.4.2) und Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau aus 2020 (Kapitel I.3.6.3) ist die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz vorhandener Zentren planungsrechtlich begründbar.

Einzelhandelsnutzungen werden nur in dem Umfang zugelassen, die vom Gutachter als unbedenklich für die Zentrenstruktur bewertet werden. Hierzu wird die Zulässigkeit von Läden (Einzelhandelseinrichtungen) über eine Festsetzung im Bebauungsplan beschränkt und eine planergänzende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (Kapitel III.3.2.1).

4.7.10 Fachgutachten zur Einschätzung der Belange des Natur- und Artenschutzes

Zur Einschätzung der Auswirkungen der städtebaulichen Planung für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square auf Belange des Natur- und Artenschutzes wurden für das Gebiet des Gesamtvorhabens folgende Fachgutachten erarbeitet, deren Ergebnis mit Relevanz für das Bebauungsplanverfahren 5-123a zusammengefasst dem Umweltbericht entnommen werden kann:

- Baumkataster (Natur + Text, März 2020),
- Biotoptypenkartierung und faunistisches Gutachten (Natur + Text, März 2021),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Gebiet des Gesamtvorhabens (Natur + Text, September 2021).

Zur Einschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans 5-123a auf Belange des Natur- und Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Gebiet des Bebauungsplans 5-123a verfasst, der die Erkenntnisse aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das Gebiet des Gesamtvorhabens berücksichtigt (Natur + Text, Juni 2022).

Die möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Fauna und Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Ergebnisse dieser Fachgutachten im Umweltbericht dargelegt (siehe Kapitel II.).

Planungsrechtliche Einordnung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt wurden und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 des Baugesetzbuches ist dabei angewendet worden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Kapitel II.). In der allgemeinverständlichen Zusammenfassung zum Umweltbericht werden die Bewertungsergebnisse der Umweltprüfung genannt (siehe Kapitel 0.). Die Fachgutachten zur Einschätzung der Belange des Natur- und Artenschutzes ermöglichen der Umweltprüfung eine Bewertung dieser Belange.

Es wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a im Geltungsbereich zu einer vollständigen Überformung und Veränderung der Biotop- und Nutzungsstrukturen führt. Es kommt zum Verlust der vorhandenen Biotope, während andererseits im Zuge der Neubebauung neue, andere Biotope entstehen.

Durch die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a kommt es zum Verlust schützenswerter Bestandsbäume. Im Umweltbericht wird empfohlen, dass der weitere vorhandene Baumbestand bei der Freiraumplanung beachtet und im Wesentlichen erhalten bleiben sollte. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche ist ein Baumerhalt nicht möglich. Im Zuge der

Neugestaltung sind Ersatzpflanzungen (gemäß Baumschutzverordnung) und weitere Baumpflanzungen entsprechend den Regelungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag verpflichtend gefordert. Auch mit weiteren Begrünungsmaßnahmen werden mögliche Habitate geschaffen. Zu nennen sind die Begrünung der Fassaden und Dächer sowie die Bepflanzungen im Bereich der Freiflächen (Kapitel III.3.8).

Anhand der im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) vorgegebenen Kriterien für das „ausführliche Verfahren“ wurden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild einschließlich der Aspekte der Erholungsnutzung im Bestand sowie in der Prognose ihrer künftigen Entwicklung mit und ohne Realisierung der vorliegenden Planung bewertet. Die Gegenüberstellung zeigt hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a im Vergleich zur Bebaubarkeit nach geltendem Planungsrecht insgesamt zu einer deutlichen Wertsteigerung führt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt damit nicht vor.

Im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 5-123a wurden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Art. 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Durch das Vorhaben betroffen sind die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen wurden. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weist der Artenschutzfachbeitrag eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality / Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) aus (siehe Kapitel II.4.4). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt der Artenschutzfachbeitrag zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Maßnahmen entziehen sich aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Die Umsetzung aller notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird daher über den städtebaulichen Vertrag gesichert, siehe Kapitel III.3.12.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square werden keine Ausgleichsmaßnahmen und / oder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für Vorhaben in weiteren Teilflächen des Gesamtvorhabens vorgesehen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a umzusetzen sind.

Durch die im Bebauungsplan 5-123a getroffenen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung (Kapitel III.3.8) werden dauerhaft gute Habitatbedingungen geschaffen und somit die Funktionalität der artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen (Fledermauskästen, Nisthilfen für Vögel) gestärkt.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Anlage 1 Nr. 1a BauGB

Mit dem Bebauungsplan 5-123a werden die Voraussetzungen für die beabsichtigte Transformation des Industriestandortes Siemensstadt für einen ersten Teilbereich geschaffen. Die Planung für das Bebauungsplangebiet leitet sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens ab und ermöglicht einen ersten Umsetzungsschritt am S-Bahnhof Siemensstadt, der ab 2029 wieder in Betrieb genommen werden soll. Mit dem ersten Bebauungsplanmodul wird durch eine Abfolge privater und öffentlicher Plätze der städtebauliche Auftakt in das Quartier und die planungsrechtliche Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, vornehmlich Büronutzungen, geschaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Für alle Bauleitplanverfahren regelt § 17 des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) die Verbindung der Verfahrenserfordernisse des UVPG und des BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

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

Anlage 1 Nr. 1b BauGB

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 2 (4) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch eine Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1a werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgt die vorliegende Planung insbesondere durch die Nachnutzung eines Industriestandortes.

1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 14 bis 19 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, deren Verhältnis zum Baurecht § 18 regelt. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2020).

Für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung, Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie) gelten die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (vgl. Kapitel 2.5) wurden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt, und zu deren Vermeidung wurde eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende bzw. abweichende Regelungen treffen können, ist das Berliner Naturschutzgesetz zu berücksichtigen, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

1.2.3 Baumschutzverordnung

In der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumschVO) sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt. Unter den Schutz der Rechtsverordnung fallen Bäume, deren Stammumfang in 1,3 m Höhe mindestens 80 cm beträgt, sowie

mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Türkischer Baumhasel, sind nicht geschützt. Die Rechtsverordnung trifft unter anderem Aussagen zur Erhaltungspflicht, zu verbotenen Handlungen, zu Ausnahmen und Befreiungen, zu Ersatzpflanzungen und zur Ausgleichsabgabe.

Verluste von geschütztem Baumbestand und deren erforderliche Kompensation nach Berliner Baumschutzverordnung werden im Zuge der Erteilung der Fällgenehmigung abschließend beurteilt.

1.2.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Bundes-Bodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung schaffen die Voraussetzungen für einen Bodenschutz und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen. Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Zur fachlichen Strukturierung des Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erfolgte im Ergebnis einer historischen Erkundung zunächst eine Einteilung in übergeordnete Altlastenverdachtsflächen (KWS Geotechnik GmbH 2020: Siemensstadt 2.0 - Historische Erkundung. Berlin) und die Erarbeitung von Untersuchungskonzepten. Die umwelttechnischen Untersuchungen der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a beruhen auf dem Untersuchungskonzept. Im Ergebnis wurde das Vorhandensein nutzungstypischer Schadstoffe im Untergrund festgestellt (ARCADIS 2022: Bericht zur Orientierenden Altlastenerkundung Bebauungsplan 5-123a. Berlin). Es liegt ein umfängliches Bild hinsichtlich der vorliegenden altlastenspezifischen Situation vor und der vorhabenkonkrete Handlungsbedarf wird aufgezeigt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Altlastenverdachtsflächen / Altlastenflächen / Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

1.2.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/ Berliner Wassergesetz (BWG)

WHG und BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gemäß § 1 WHG bzw. § 2 BWG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Besonderen ist bei Vorhaben an Gewässern deren Vereinbarkeit mit den §§ 27ff WHG zu prüfen, welche der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dienen. Danach sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Dem Grundsatz einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung und dem Schutz der Gewässer trägt das vorgesehene Regenwasserkonzept Rechnung. Niederschlagsabflüsse werden vollständig innerhalb des Geltungsbereiches versickert. In einer fachgutachterlichen Stellungnahme des

Bodengutachters zur abflusslosen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird bestätigt, dass dies unter Einbezug von entsprechenden planerischen und technischen Maßnahmen auch im Hinblick auf den Bodenschutz gefahrlos möglich ist (ARCADIS 2023: Fachgutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des Bebauungsplans (21.03.2023), hier Abflusslose Niederschlagswasserbewirtschaftung. Berlin). Versickerungsflächen für die zukünftige Regenentwässerung sind nur in Bereichen ohne Schadstoffbelastungen im Boden und nur in Abstimmung und Freigabe durch die Bodenschutz- und Wasserbehörde möglich.

1.2.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, „dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“.

Zum Schallschutz sind bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Abwägung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Können diese bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Darüber hinaus sind im Aufstellungsverfahren weitere fachgesetzliche Verordnungen und Verwaltungsvorschriften des Bundes und des Landes Berlin zu einzelnen Lärmarten zu berücksichtigen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind.

Das Land Berlin hat entsprechend § 47d BImSchG einen *Lärmaktionsplan* aufgestellt. Aus den strategischen Lärmkarten ist ableitbar, dass im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans die Verkehrslärmsituation betrachtet und bewertet werden muss. Relevante Belastungen mit Schienenverkehrslärm sowie mit Industrie- und Gewerbelärm bestehen gemäß den themenspezifischen strategischen Lärmkarten nicht. Die in den strategischen Lärmkarten zum Flugverkehr dargestellte Belastung mit Fluglärm durch den Flughafen Tegel ist für die vorliegende Planung nicht mehr relevant, da die Einstellung des Flugbetriebs bereits erfolgt ist.

Hinsichtlich Luftschadstoffen ist die 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) zu beachten, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung der Außenluft mit Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (Partikel PM₁₀ und PM_{2,5}) und andere Luftschadstoffe enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen.

Da in Berlin die Immissionsgrenzwerte, insbesondere für Feinstaub und NO₂, im Jahresmittel überschritten wurden, hat das Land entsprechend § 47 BImSchG einen *Luftreinhalteplan* aufgestellt, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung von Luftverunreinigungen festlegt werden.

Seit dem Jahr 2020 können in Berlin alle Grenzwerte für die Luftqualität eingehalten werden. Es besteht daher kein Grund weitere Maßnahmen in einem Luftreinhalteplan festzulegen.

Auch wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, gilt nach § 50 Satz 2 BImSchG ein allgemeines Gebot zum Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität.

1.2.7 Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich des Artenschutzprogrammes formuliert in Ergänzung des Flächennutzungsplans die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin, die entsprechend auf allen Ebenen der räumlichen Planung zu berücksichtigen sind. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK).

Im Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz ist das Plangebiet als Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind hier unter anderem:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen.

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen mit folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dar:

- Erhalt der durch Struktur- und Nutzungsvielfalt geprägten hohen biologischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingartenanlagen und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden genannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparcs, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930er Jahre),

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren dar. Ziele für diese Flächen sind:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Ziele des LaPros durch eine Reihe von Festsetzungen, unter anderem mit den Verpflichtungen zu Baumpflanzungen, zur Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zur Dach- und Fassadenbegrünungen sowie nicht zuletzt dem Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, das die vollständige Bewirtschaftung der Regenwasserabflüsse innerhalb des Gebietes vorsieht, und dessen Umsetzung über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert wird.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Anlage 1 Nr. 2a BauGB

2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich ist Teil eines industriell genutzten Gebietes und ist für die Öffentlichkeit zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht zugänglich. Entsprechend ist das Areal selbst im Bestand für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion wie auch die Erholungsnutzung ohne Bedeutung. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als gemischte Baufläche M2 aus (Flächennutzungsplan Berlin, Stand 5. Januar 2024).

Das nähere Umfeld des Geltungsbereiches ist gekennzeichnet durch den Straßenraum des Rohrdamms sowie die anschließende Grünanlage und einen Schulstandort im Osten und den

begrüntem Bahndamm der Siemensbahn und die nördlich daran anschließenden Wohnbebauungen, während sich im Süden und Westen die gewerblich-industrielle Bebauung der Siemensstadt fortsetzt.

2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind durch erhebliche anthropogene Überformungen gekennzeichnet. Natürlich gewachsene Böden sind nicht vorhanden. Der Umweltatlas (Karte 01.01) weist für das gesamte Areal anthropogene Bodengesellschaften aus. Namentlich sind im Geltungsbereich Bodengesellschaften aus Lockersyrosem, Regosol, Pararendzina auf anthropogenen Aufschüttungen in Form von Sand, Bau- und Trümmerschutt vorherrschend.

Große Flächenanteile sind durch Bebauung, Verkehrswege und Parkplätze versiegelt. Der Umweltatlas Berlin (Karte 01.02. Versiegelung) gibt den Versiegelungsgrad für das gesamte Areal zwischen Siemensbahn, Rohrdamm und Nonnendamm mit 70 bis 80% an. Die versiegelten Flächen sind für die natürlichen Bodenfunktionen ohne Bedeutung. Aber auch die noch unversiegelten Flächen sind mit ihren naturfernen und stark anthropogen überformten Böden insgesamt nur noch von geringer Bedeutung für die natürlichen Funktionen des Bodens.

Entsprechend weist ihnen der Umweltatlas nur eine geringe Schutzwürdigkeit zu (vgl. Umweltatlas Karte 01.13).

Altlasten

Bedingt durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung der Flächen ist auf dem Gesamtgebiet der Siemensstadt Square ein Eintrag von umweltrelevanten Stoffen in den Untergrund nicht auszuschließen. In Teilbereichen wurden Schadstoffverunreinigungen bereits festgestellt, bekannt sind lokal LHKW-Belastungen in der gesättigten und ungesättigten Bodenzone sowie im Grundwasser.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wurde im Zeitraum von März 2021 bis Mai 2022 auf Basis der im Jahr 2020 für das Gesamtgebiet der Siemensstadt Square erarbeiteten historischen Erkundung (KWS Geotechnik 2020: Siemensstadt 2.0. Historische Erkundung, Anlagen, Berlin) und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Spandau eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (ARCADIS 2022: Siemensstadt Square. Bericht zur Orientierenden Altlastenerkundung (Stufe 1 und 2) Bebauungsplan 5-123a. - 1-269, Anlagen, Berlin).

Die Untersuchungen haben den Altlastenverdacht und das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen sowie das Vorhandensein von Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet 5-123a bestätigt. Zusammenfassend kann für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen festgestellt werden:

- Bereichsweise liegen erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden vor. Hierbei handelt es sich um Schwermetalle, PAK und LHKW, die im Betrachtungsbereich überwiegend oberflächennah in den anthropogenen Auffüllungen und - insbesondere die LHKW betreffend - lokal auch tiefer in den natürlich anstehenden Bodenschichten zu finden sind.

Untergeordnet wurden auch MKW und PCB festgestellt. Da im Plangebiet flächendeckend eine Auffüllungsschicht vorhanden ist, muss auch in nicht untersuchten Bereichen mit auffüllungstypischen Belastungen (Schwermetalle, PAK) in den oberen Bodenmetern gerechnet werden.

- Die im Boden nachgewiesenen Stoffkonzentrationen geben keine Hinweise auf eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Falle eines Direktkontakts bei einer weiteren gewerblichen Flächennutzung. Der Wirkungspfad Boden-Mensch muss allerdings auf unversiegelten Flächen, die im Zuge von Baumaßnahmen nicht verändert werden oder auf denen kein Auftrag von unbelastetem Boden erfolgen soll, noch konkret betrachtet werden. Für die leicht-flüchtigen LHKW kann es in einzelnen Bereichen zu Ausgasungen aus dem Boden kommen, die auch bei einer gewerblichen Flächennutzung zu möglichen Innenraumbelastungen bei Anreicherung in geschlossenen Räumen führen können (Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Innenraumluft). In wenigen Teilbereichen wurden auch in der Bodenluft geringe Gehalte an LHKW ausgewiesen.
- Das Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Grundwasser, das von den im Feststoff erkundeten Befunden über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeht, kann unter den derzeitigen Standortbedingungen mit überwiegender Oberflächenversiegelung als gering eingeschätzt werden. Bei Entsiegelung von Flächen in diesen Bereichen ist aber ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser und damit eine Schädigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen.
- Die im Grundwasser festgestellten Stoffkonzentrationen zeigen allerdings eine bereits eingetretene Schädigung des Grundwasserkörpers durch LHKW und insbesondere durch das LHKW-Abbauprodukt Vinylchlorid (VC) in Teilen des Plangebietes. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den westlichen Teil des Bebauungsplanbereiches, in dem LHKW und VC nahezu flächendeckend in relevanten Stoffkonzentrationen im Grundwasser verbreitet sind. In einzelnen Bereichen wurden zudem lokal Schwermetallbelastungen im Grundwasser ermittelt, die z.T. in Konzentrationen deutlich oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle vorliegen. Die Schwermetallbelastungen im Grundwasser sind kleinräumig und nicht flächig ausgebildet. Untergeordnet und punktuell wurden auch MKW, Aromaten (BTEX) und per-/ polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS) im Grundwasser festgestellt.
- Am Standort werden aktuell Maßnahmen zur Grundwasserregulierung durchgeführt, die hinsichtlich der o.g. Grundwasserbelastungen eine Sicherungswirkung besitzen und durch die ein Abströmen von kontaminiertem Grundwasser über die Grundstücksgrenzen hinweg unterbunden wird.

Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen erlauben ausreichend belastbare Aussagen in Bezug auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vorliegende bodenschutz- und altlastenspezifische Situation und ermöglichen die Ableitung der für eine weitere Altlastenbearbeitung notwendigen Maßnahmen. Im Plangebiet lassen sich bis zu 11 Belastungsbereiche ausweisen, in denen relevante Schadstoffkonzentrationen im Untergrund vorliegen. Überwiegend handelt es sich hierbei um LHKW und damit um sehr mobile Schadstoffe, die die Gefahr einer nachhaltigen Verunreinigung des Grundwassers begründen. Konkrete Eintragsorte, an denen diese Stoffe in den Untergrund gelangt sind, konnten nicht immer eindeutig lokalisiert werden. So wurde einer der Belastungsbereiche im Bereich Halle 88 (ehemaliges Gefahrstoffla-

ger) auf dem gewerblich geplanten Flächenareal GE 1 im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes festgestellt: hier wurden im Grundwasser die relevanten Beurteilungswerte für LHKW und VC deutlich überschritten, während im Anstrom keine Belastungen auszuweisen waren. Da über Feststoffuntersuchungen ein Stoffeintrag im Bereich der Halle nicht lokalisiert werden konnte, werden hier weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich. Ein ähnliches Bild mit relevanten LHKW-Konzentrationen unklarer Herkunft im Grundwasser zeigt sich westlich der Halle 88 auf einer Freifläche zwischen der Halle 88 im Osten und Halle 4 im Westen. Auch dort ist ein lokaler Schadstoffeintrag von der Oberfläche aus in den Untergrund nicht auszuschließen. Entsprechend bestehen in Teilbereichen Kenntnisdefizite und damit weiterer Erkundungsbedarf zur Aufklärung der Schadenssituation und für eine abschließende Gefährdungsbeurteilung nach dem BBodSchG und seiner Verordnung (BBodSchV). Mit diesen vertieften weiteren Untersuchungen ist dann die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Form von Dekontaminations- und/ oder Sicherungsmaßnahmen zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

Das in den bisherigen Untersuchungen erkundete Schadensbild bestätigt ein vorhandenes Schadstoffpotential im Plangebiet, von dem eine nachhaltige Gefährdung und Schädigung von Schutzgütern ausgeht und das ohne weiterführende Maßnahmen den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zunächst entgegensteht. Hieraus ergeben sich allerdings keine Anhaltspunkte für das Vorliegen grundlegender Hindernisse und Versagensgründe gegenüber dem Planvorhaben. Die in den ausgewiesenen Belastungsbereichen im Plangebiet vorliegenden Schadstoffverunreinigungen, die nach weiteren Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung noch abschließend zu bewerten sind, können im Vorfeld der Neubebauung bauvorlaufend bzw. baubegleitend mit verhältnismäßigen Mitteln beseitigt werden. Das entsprechende, der geltenden bodenschutz- und umweltrechtlichen Gesetzgebung folgende Vorgehen ist hierbei mit der zuständigen Bodenschutzbehörde SenMVKU II C abzustimmen und in deren Einvernehmen umzusetzen.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind

- der Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (circa 1 km nördlich des Geltungsbereiches),
- die Spree (circa 1 km südlich des Geltungsbereiches),
- der Nonnengrabenkanal (circa 0,9 km östlich des Geltungsbereiches).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von hochwassergefährdeten Gebieten.

Das Areal ist laut Umweltatlas (Karte 02.09.1) an die Trennkanalisation (Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation) angeschlossen. Entsprechend dem Versiegelungsgrad (vgl. Kapitel II.2.1.2) ist von einer angeschlossenen Fläche von >60% auszugehen. Die Regenwasserkanalisation leitet in die Stadtspre (Gewässer 1. Ordnung) ein. Nach dem Bewertungsrahmen des Leitfadens ist entsprechend von einer sehr hohen Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss auszugehen.

Die Grundwasserflurabstände liegen laut Umweltatlas (Karte 02.07) im Geltungsbereich bei 3-7 m. Der Grundwasserabfluss erfolgt großräumig in südliche bis südwestliche Richtung zur Spree. Lokal werden Grundwasserstände und Grundwasserfließrichtung durch die seit 2013 zur Sicherung von Gebäuden und zur Altlastensanierung betriebene Grundwasserregulierung beeinflusst (KWS Geotechnik 2020: Siemensstadt 2.0, Rahmenbedingungen zur Regenwasserbewirtschaftung Bestandsaufnahme. – 1-52, Anlagen). Die Grundwasserneubildung wird im Umweltatlas (Karte 02.17) mit 190 mm/ Jahr angegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Untere Spree Berlin (BE_HAV_US_1). Der chemische Zustand ist als schlecht und der mengenmäßige Zustand als gut bewertet worden (Steckbrief für den Grundwasserkörper Untere Spree Berlin für den 3. Bewirtschaftungsplan zur WRRL).

Nördlich der Siemensstadt (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Tegel. Die Grenze der Wasserschutzzone IIIB nähert sich im Nordwesten bis auf etwa 200 m an den Geltungsbereich des B-Plans 5-123a an. Perspektivisch ist die Wiederinbetriebnahme des Wasserwerks Jungfernheide geplant, das südlich der Nonnendammallee liegt. Entsprechend der derzeitigen Grundwassermodellierung der zuständigen Fachbehörde (SenMVKU) in Zusammenarbeit mit dem künftigen Betreiber des Wasserwerks (Berliner Wasserbetriebe) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a auch außerhalb des zukünftigen Wasserschutzgebiets des Wasserwerkes Jungfernheide.

Für das gesamte Areal ist von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen (Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 1-3 Jahre, Umweltatlas, Karte 02.16).

Zu Schadstoffbelastungen des Grundwassers vgl. Kapitel II. 2.1.2.

2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt innerhalb dicht bebauter Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad und zeigt dementsprechend die für das Stadtklima typischen lokalklimatischen Veränderungen. Der Umweltatlas Berlin (Karte 04.11.01 – Planungshinweise Stadtklima) stuft das Gebiet als Siedlungsraum mit ungünstiger thermischer Situation ein. Der Wärmeinseleffekt ist schwach ausgeprägt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches liegt nach Darstellung der Klimaanalysekarte des Umweltatlas (Karte 04.10.07) im Kaltluftteinwirkungsbereich. Relevante, nahegelegene Kaltluftentstehungsgebiete befinden sich nordöstlich der Siemensbahn. Dabei ist aber nur von einer geringen bis mäßigen Durchströmung des Gebietes auszugehen. Der Kaltluftvolumenstrom wird im Umweltatlas mit 50 - <100 m³/s angegeben (Karte 04.10.07).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur in geringem Umfang klimatische entlastende Strukturen vorhanden (Rasen, Einzelbäume), während die versiegelten und bebauten Flächen, die den überwiegenden Teil des Areals einnehmen als klimatische belastend wirkende Strukturen einzustufen sind.

Zustandsbewertung nach Wertpunkten für die abiotischen Komponenten

Wertträger	Kriterium/ Begründung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	<u>geringe Schutzwürdigkeit/ Böden ohne besonders schützenswerte Bodenfunktionen</u> Rasen, unversiegelte Flächen innerhalb der Parkplatzflächen	2	3.050	6
	<u>versiegelte Flächen (ohne Bedeutung für die ökol. Bodenfunktionen)</u> Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche, Parkplätze (anteilig)	0	18.380	0
Naturnähe des Wasserhaushalts	<u>hoch</u> Rasen, unversiegelte Flächen innerhalb der Parkplatzflächen	8	3.050	24
	<u>nicht vorhanden</u> vollversiegelte Flächen	0	18.380	0
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<u>sehr hoch</u> Trennkanalisation, Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche >60 % (Einleitung in Fließgewässer 1. Ordnung)	0	21.430	0
Luftaustausch	<u>mittel</u> Siedlungsraum im Kaltluftereinwirkungsbereich bzw. Flächen mit einem mittleren und hohen Kaltluftvolumenstrom (über 60 Kubikmeter pro Sekunde)	4	21.430	86
Stadtklimatische Funktion	<u>mittel</u> klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Rasen)	6	3.050	18
	<u>nicht vorhanden</u> klimatisch belastend wirkende Strukturen (versiegelte Flächen)	0	18.380	0
Summe der abiotischen Komponenten:				<u>134</u>

2.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotopbestand

Zur Erfassung des Biotopbestandes erfolgte im Jahr 2019 eine Biotopkartierung für das Gesamtareal der Siemensstadt (Natur + Text 2021: Siemensstadt 2.0. Biotopkartierung und Faunistisches Gutachten. – 1-59, Karten 1-4, Rangsdorf). Die Ergebnisse der Biotopkartierung werden nachfolgend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a als Teil des Gesamtareals zusammenfassend dargestellt.

Die Erfassung der Biotope erfolgte im Zuge von Begehungen am 30.04. und 02.05.2019. Die Bestandsaufnahme der Vegetation wurde im späteren Jahresverlauf anhand weiterer Begehungen ergänzt.

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden nach standardisierter Methodik der Kartieranleitung Berlin (Köstler, 2005) aufgenommen und verortet. Aufgrund der Aufgabenstellung wurde ein kleinteiliger Kartiermaßstab von circa 1:1.500 gewählt. Die vorgefundene Vegetation wurde, soweit der frühe Begehungszeitpunkt dies erlaubte, auf das Vorkommen von Zielarten des Florenschutzes gemäß der aktuellen Zielartenliste untersucht.

Die erfassten Biotope werden über den Zifferncode der Biotop- und Nutzungstypen charakterisiert und mit ihrem Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchGBln in den Ergebnissen aufgeführt.

Biotopcode 12 - Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Wohn- und Mischbebauung*

Ein Großteil der betrachteten Fläche des Geltungsbereiches ist bebaut oder versiegelt (Biotopcode 12*). Mit eingeschlossen sind hier kleinteilige unversiegelte Randbereiche mit Vegetation der Trittrassen und Ruderalfluren (Begleitbiotop 05171).

Biotopcode 05171 - ausdauernder Trittrassen

Die unbebauten Flächen des Betriebsgeländes sind größtenteils als trockene, ruderalisierte Trittrassen ausgeprägt und wurden dementsprechend als ausdauernder Trittrassen (Biotopcode 05171) auskartiert. Stellenweise sind Übergänge zu Möhren-Steinklee-Fluren, zu Halb- und Sandtrockenrasen und zu Zierrasen erkennbar.

Biotoptypenkartierung 2021, Auszug



Quelle: Natur + Text GmbH: Siemensstadt 2.0. Biotoptypenkartierung 2021.

Baumbestand

Im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square sind wertvolle Bestandsbäume vorhanden. Daher bestand die Veranlassung zur Erstellung eines Baumkatasters, in dem die Bestandsbäume gutachterlich erfasst, bewertet und dokumentiert werden (Natur + Text GmbH 2020: Siemensstadt 2.0 - Baumkataster - 1-50, Karten 1-19, Rangsdorf).

Im Baumkataster werden die Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a, die unter dem Schutz der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) stehen, genannt und bezogen auf den jeweiligen Baumstandort katalogisiert.

Im Baumkataster wurde für Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a zudem festgestellt, dass sie auch einen hohen Wert für das Landschaftsbild aufweisen (grün markiert). Dabei handelt es sich um markante Altbäume, die durch ihre Wuchsform, ihre Größe oder ihr Alter auffallen und einen großen Stammumfang aufweisen sowie streifenförmige Baumbestände mittleren bis hohen Alters.

Von den im Bereich zwischen dem Schaltwerkhochhaus und dem Verwaltungsgebäude gekennzeichneten Bestandsbäumen mit hohem Wert für das Landschaftsbild liegen drei Bäume mit den Bestandsnummern 370, 371 und 377 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a (in der folgenden Abbildung, Baumkataster 2020, Auszüge, grün markiert).

Diese Baumstandorte befinden sich vollständig in einer Fläche, für die der Bebauungsplan 5-123a Verkehrsflächen festsetzt.

Auch der am Rohrdamm gelegenen Baumgruppe wird gutachterlich ein hoher Wert für das Landschaftsbild attestiert. Von dieser liegt der Baum mit der Bestandsnummer 395 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a. Für diesen Baumstandort sieht der Bebauungsplan die Festsetzung als Gewerbegebiet GE 2 vor, er liegt außerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb einer Fläche für Unterbauung.

Zudem wird einem Baum mit der Bestandsnummer 364 am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a ein hoher Wert für das Landschaftsbild zugesprochen. Für diesen Baumstandort legt der Bebauungsplan 5-123a das Gewerbegebiet GE 1 fest, er liegt außerhalb einer überbaubaren, jedoch innerhalb der unterbaubaren Grundstücksfläche.

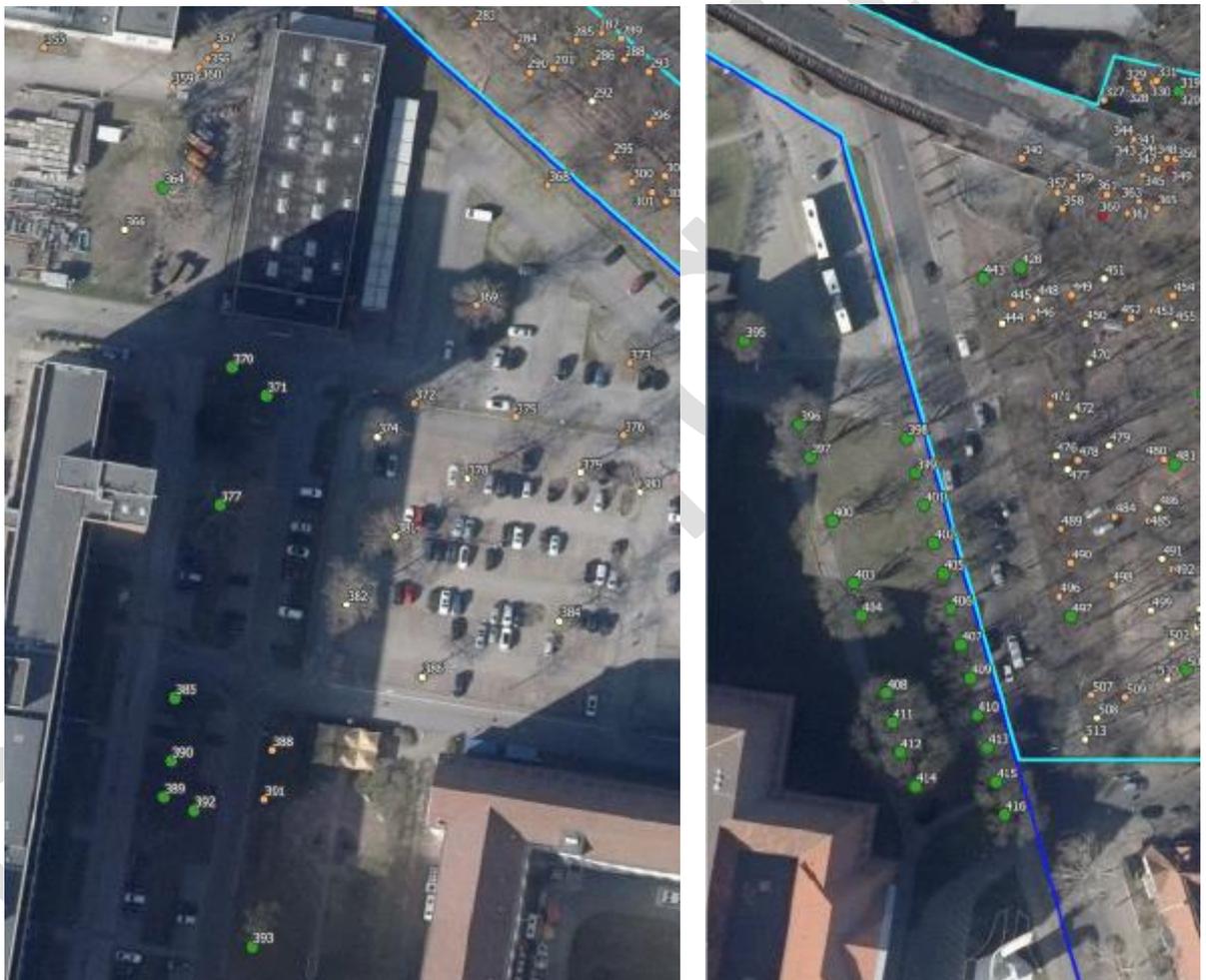


Abbildung: Natur + Text GmbH: Siemensstadt 2.0 - Baumkataster, Januar 2020, Auszüge.

Erfasst und bewertet wurden auch Bestandsbäume mit einem mittleren (in der Abbildung, Baumkataster 2020, Auszüge, gelb markiert) und geringem (in der Abbildung, Baumkataster 2020, Auszüge, orange markiert) Wert für das Landschaftsbild.

Bestandsbäume werden mit mittlerem Wert für das Landschaftsbild bewertet, sobald sie ein mittleres bis hohes Alter ohne markanten Wuchs aufweisen oder sobald es sich um streifenförmige Baumbestände jungen bis mittleren Alters entlang von Straßen oder Wegen (ein- oder zweiseitig) handelt.

Nach gutachterlicher Einschätzung weisen Gehölze mittleren Alters, Gehölze unterschiedlichen Alters in geschlossenen Baumbeständen und jungen Anpflanzungen straßenbegleitend einen geringen Wert für das Landschaftsbild auf.

Bäume ohne Wert für das Landschaftsbild, dies sind abgängige und/oder sehr junge Gehölze, sind im Bereich des Geltungsbereiches 5-123a nicht vorhanden.

Von den Bestandsbäumen mit mittlerem Wert für das Landschaftsbild wurden 10 Bäume mit den Bestandsnummern 374, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 386 und 387 im südlichen Bereich der bestehenden Stellplatzanlage kartiert.

Diese zehn Baumstandorte stehen in einer Fläche die der Bebauungsplan 5-123a als Gewerbegebiet GE 2 festsetzt. Acht dieser Baumstandorte befinden sich innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche oder unmittelbar in der Nähe einer Baugrenze und zwei Standorte außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksfläche. Bei der Vorhabenplanung ist der Erhalt von acht schützenswerten Bäumen voraussichtlich nicht möglich.

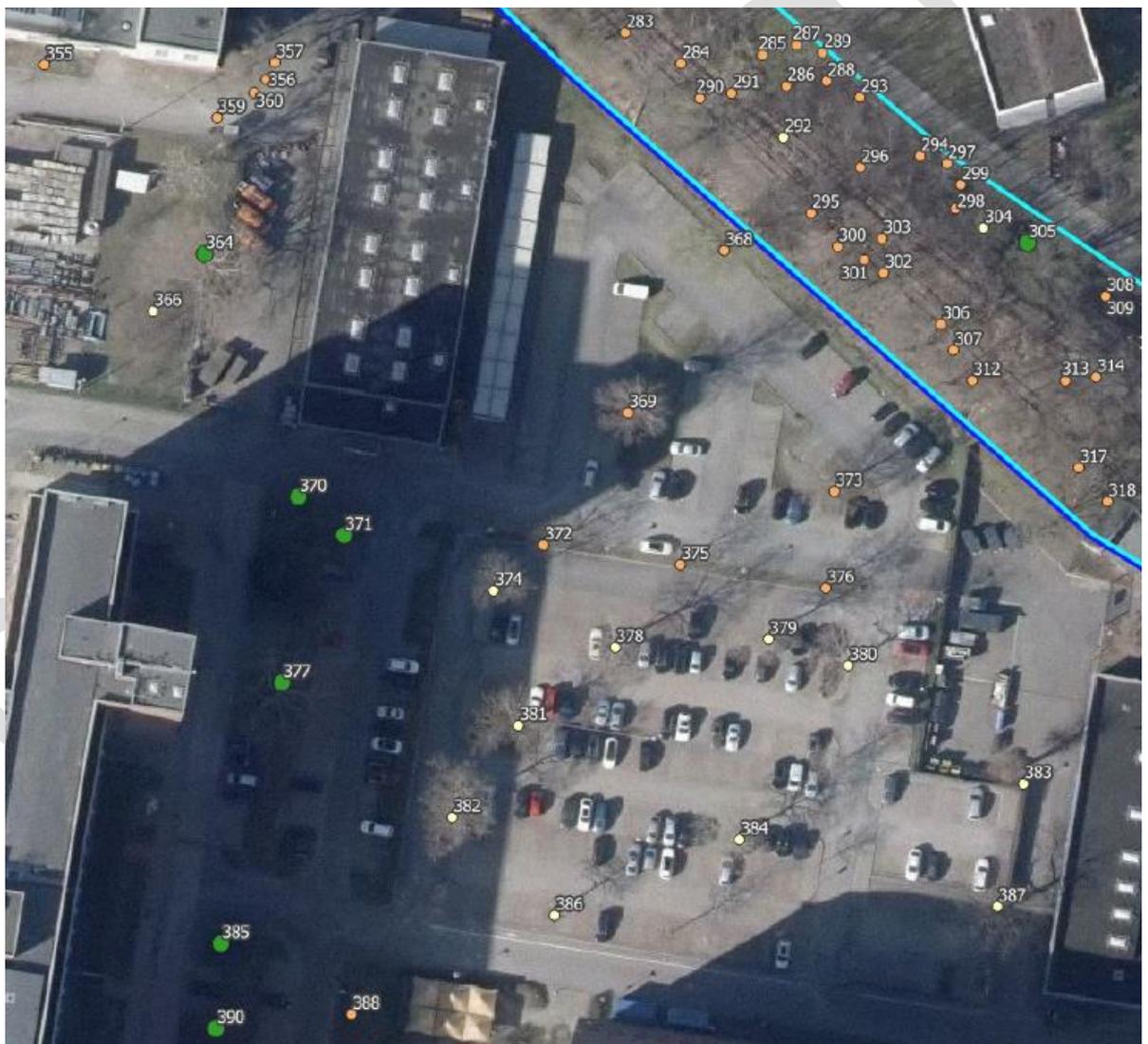


Abbildung: Natur + Text GmbH: Siemensstadt 2.0 - Baumkataster, Januar 2020, Auszug.

Ein Baum mit mittlerem Wert für das Landschaftsbild und der Bestandsnummer 366 wurde südwestlich des geplanten Hochhauses kartiert. Dieser Baumstandort steht anteilig auf einer im Bebauungsplan 5-123a festgesetzten Verkehrsfläche und des festgesetzten Gewerbegebiets GE 1. Er liegt außerhalb einer überbaubaren, jedoch innerhalb der unterbaubaren Grundstücksfläche. Ein weiterer Baum mit mittlerem Wert für das Landschaftsbild und der Bestandsnummer 346 wurde nordwestlich des geplanten Hochhauses kartiert. Dieser Baum steht nahe der Geltungsbereichsgrenze im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 und außerhalb einer überbaubaren oder unterbaubaren Grundstücksfläche.

Die weiteren Bestandsbäume, denen ein geringer Wert für das Landschaftsbild zugewiesen wurde, tragen die Bestandsnummern 368, 369, 372, 373, 375, 376, im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage, und es handelt sich um die Baumgruppe mit den Bestandsnummern 356, 357, 359 und 360, westlich des geplanten Hochhauses. Für erstere setzt der Bebauungsplan 5-123a eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Die Baumgruppe liegt in einer Fläche, die der Bebauungsplan 5-123a als Gewerbegebiet GE 1 festsetzt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der unterbaubaren Flächen.

Die Bestandsbäume sind in der Planunterlage des Bebauungsplans erfasst und mit dem Lage-symbol „Laubbaum“ gekennzeichnet. Im weiteren Planverfahren und bei der konkreten Vorhabenplanung wird empfohlen, den Wert dieser Bäume zu berücksichtigen.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin für die im Zusammenhang mit der Errichtung geplanter Gebäude notwendigen Baumfällungen sind nicht berücksichtigt. Sie können sowohl bei einer Nachverdichtung nach geltendem Planungsrecht als auch bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a aufgrund notwendiger Fällungen von Bestandsbäumen erforderlich werden. Im Umweltbericht wird daher bei der Bewertung der Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt` sowie `Landschaftsbild` der Verlust von Bäumen zwar geprüft aber nicht bewertet, da in beiden Betrachtungsfällen, d. h. nach derzeit geltendem Planungsrecht und nach Umsetzung des Bebauungsplans, der Verlust von Bäumen zu erwarten ist, und die Konfliktlösung bereits durch die Baumschutzverordnung vorgegeben wird. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen werden als nicht angemessen erachtet und werden daher im Umweltbericht nicht benannt.

ID	deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	Umfang	Schad- stufe	Land- schafts- bild	Plakette
346	Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	260	2	1	---
356	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	135	1	1	707944
357	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	120	2	1	707943
358	Pappel	<i>Populus spec.</i>	200	2	1	707846
359	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	135	2	1	707973
360	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	100	2	1	707974
361	Pappel	<i>Populus spec.</i>	300	1	1	707845
362	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	170	2	2	707844

ID	deutscher Artnamen	wissenschaftlicher Artnamen	Umfang	Schad- stufe	Land- schafts- bild	Plakette
363	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	215	1	2	707843
364	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	300	0	3	---
365	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	245	1	2	707873
366	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	155	0	2	707970
367	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	150	2	1	707965
368	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	175	1	1	---
369	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	140	1	1	---
370	Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	255	2	3	---
371	Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	320	1	3	42
372	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	95	0	1	---
373	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	185	1	1	---
374	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	95	1	2	---
375	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	80	1	1	---
376	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	85	1	1	---
377	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	340	1	3	---
378	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	165	1	2	---
379	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	120	1	2	---
380	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	145	1	2	---
381	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	145	1	2	---
382	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	155	0	2	---
383	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	200	2	2	---
384	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	125	0	2	---
385	Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	305	2	3	38
386	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	95	0	2	---
387	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	240	2	2	62
388	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	115	2	1	66

ID	deutscher Artnamen	wissenschaftlicher Artnamen	Umfang	Schad- stufe	Land- schafts- bild	Plakette
395	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	280	1	3	6
396	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	250	0	3	7
397	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	220	0	3	---
398	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	195	2	3	91/241
399	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	170	3	3	92/242
400	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	235	0	3	10
401	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	175	3	3	93/ 243
402	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	230	3	3	94/244
403	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	270	1	3	11
404	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	200	1	3	---
405	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	140	3	3	95/245
406	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	195	1	3	96/246
407	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	150	2	3	97/247
408	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	200	1	3	---
409	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	165	2	3	98/248
410	Roskastanie	<i>Aesculus hippocas- tanum</i>	175	3	3	99/249

Fauna

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten über das Jahr 2019 umfangreiche faunistische Untersuchungen für das Gesamtareal der Siemensstadt Square (Natur + Text 2021: Siemensstadt 2.0. Biotopkartierung und Faunistisches Gutachten. - 1-59, Karten 1-4, Rangs-
dorf). Die Erfassungen umfassten

- Avifauna,
- Fledermäuse,

- Reptilien,
- Amphibien sowie
- eine Kartierung von Baumhöhlen und Gebäudequartieren.

Nach der im Mai 2019 erfolgten Biotopkartierung und Habitatpotenzialanalyse wurde zusätzlich die Erfassung von Wildbienen und der Blauflügeligen Ödlandschrecke in den Untersuchungsumfang mit aufgenommen. Die Ergebnisse der Biotopkartierung werden nachfolgend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a als Teil des Gesamtareals zusammenfassend dargestellt.

Amphibien

Gewässer mit potenzieller Lebensraumeignung für Amphibien sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a nicht vorhanden.

Reptilien

Für die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches kann aufgrund ihrer Vegetationsausprägung und ihrer isolierten Lage ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Während der Kartierungen im Untersuchungsjahr 2019 wurden innerhalb des Geltungsbereiches die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Brutvogelarten erfasst.

deutscher Artname	wissenschaftl. Artname	RL BE	EU-VRL
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	-	-

RL BE: Rote Liste der Brutvögel Berlins (WITT et al., 2013);

EU-VRL: EU-Vogelschutz-Richtlinie;

Art im Anhang I der Richtlinie aufgeführt (BNatSchG, 2009; VS-RL, 2009)

Innerhalb eines 30 m-Puffers um den Geltungsbereich wurden Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Hausperling und Kohlmeise, des Bodenbrüters Rotkehlchen, sowie der Baum- und Gebüschbrüter Amsel, Klappergrasmücke, Mönchgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube und Stieglitz ermittelt.

Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Fledermausarten nachgewiesen.

deutscher Artname	wissenschaftl. Artname	FFH	GS	RL D	RL BE
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	IV	§§	V	3
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	IV	§§	G	3

Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	IV	§§	D	-
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	IV	§§	*	3
Zweifarbfloderm Maus	<i>Vespertilio murinus</i>	IV	§§	D	2
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus</i>	IV	§§	*	3

FFH Schutz nach der FFH-Richtlinie (Anhänge):

IV - streng geschützte Art

RL D Rote Liste Deutschland 2009:

G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

V - Arten der Vorwarnliste

D - Daten unzureichend

* - ungefährdet

RL BE Rote Liste Berlin 2003:

2 - stark gefährdet

3 - gefährdet

GS Gesetzlicher Schutzstatus (BNatSchG) 2017:

§§ - streng geschützt

Im Zuge der Transektbegehungen sowie der Ein- und Ausflugskontrollen konnten keine Quartiere von Fledermäusen an den Gebäuden und Bäumen aufgefunden werden. Es befinden sich jedoch Gehölze mit Quartierpotenzial für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Wildbienen

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Untersuchungen keine geeigneten Probeflächen ausgewiesen und auf Nestanlagen von Wildbienen untersucht.

Blaflügelige Ödlandschrecke

Nachweise der Blaflügeligen Ödlandschrecke wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht.

Xylobionte Käfer

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine eindeutig durch den Eremiten oder Heldbock besiedelten Bäume nachgewiesen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

Zustandsbewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Biotop-code	Bezeichnung Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
05	Gras- und Staudenfluren			
05170	ausdauernder Trittrasen	3	1.670	5
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb)	0	2.650	0
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche mit geringem Grünflächenanteil	0	4.830	0
12640	Parkplätze			
	– Teilfläche 1 (am Rohrdamm)	0	350	
	– Teilfläche 2 (zentraler Bereich) (mit Baumbestand)	7	11.010	77
	– Teilfläche 3 (südwestlich der zentralen Parkplatzflächen) (mit Baumbestand)	12	920	11
Summe:			<u>21.430</u>	<u>93</u>

Biotopverbund

Der Geltungsbereich des B-Plans 5-123a ist nicht Teil des im LaPro, Programmplan Biotop- und Artenschutz ausgewiesenen Biotopverbundsystems. Aufgrund der Biotopausstattung sowie des Artenbestandes wird eingeschätzt, dass das Areal auch für den lokalen Biotopverbund von nachrangiger Bedeutung ist.

Zustandsbewertung nach Wertpunkten für die Komponente Biotopverbund

Kriterium	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
<u>gering</u> Flächen außerhalb von Schutzgebieten, nicht Teil des Biotopverbundsystems gemäß LaPro, geringe Bedeutung für den lokalen Biotopverbund	0	21.430 m ²	0

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist Bestandteil der industriell und gewerblich geprägten Siemensstadt. Stadtbildprägend sind die benachbarten und zum Teil denkmalgeschützten Gebäude (Verwaltungsgebäude, Schaltwerk).

Der Geltungsbereich selbst ist durch überwiegend versiegelte Freiflächen mit Parkplatznutzung bestimmt. Hervorzuheben und teils stadtbildprägend ist der hier vorhandene Baumbestand. Insgesamt aber weist das Areal nur einen geringen Anteil an Grünflächen auf.

Für die Erholungsnutzung ist das Areal von untergeordneter Bedeutung (sehr gering), da nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und damit auch nicht für Erholungsnutzungen verfügbar.

Zustandsbewertung nach Wertpunkten für die Komponente Landschaftsbild

Werträger	Einstufung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
Qualität des Landschaftsbildes/ Stadtbildes	<i>mittel</i> Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen/Grünflächen 10 bis 25 Prozent und höchstens deutlich wahrnehmbare, aber den Gesamteindruck nicht dominierende störende Elemente, die quartierstypische Charakteristik ist noch erkennbar	3	21.430	64
Bedeutung des Freiraums für die Erholung	<i>sehr gering</i> Freiräume nicht bzw. eingeschränkt nutzbar	0	21.430	0
Summe			<u>21.340</u>	<u>64</u>

2.1.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a sind keine Denkmale vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch in direkter Nachbarschaft zu drei Baudenkmalen und einem Denkmalbereich (Gesamtanlage). Folgende Gebäude und Bauwerke angrenzend an den Geltungsbereich sind als Baudenkmale in die Berliner Denkmalliste eingetragen:

- Gefallenenehrenmal der Siemenswerke (09085694);
- Nonnendammallee, Ehrenmal, 1934 von Hans Hertlein und Josef Wackerle, Rohrdamm.
- Siemens-Hauptverwaltung (09085700);
- Nonnendammallee 101, Siemenswerke, Verwaltungsgebäude, 1910-13 von Karl Janisch und Friedrich Blume, 1922, 1929-30 von Hans Hertlein erweitert.
- Siemens-Schuckert-Werke, Schaltwerk-Hochhaus und Hallengebäude (09085701);
- Nonnendammallee 104, 108, Siemens-Schuckert-Werke, Halle D für Flugzeugbau, 1916 von Karl Janisch; ab 1919 Schaltwerk, Nordbau und Ostbau, 1921-22, Schaltwerk-Hochhaus, 1926-28 von Hans Hertlein.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich zudem eine Gesamtanlage mit darin befindlichen Baudenkmalen (Denkmalbereich), die in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist:

- Siemensbahn (09085803, T);
- Siemensbahn (zwischen Bezirksgrenze und Bahnhof Gartenfeld) mit Bahnhof Wernerwerk, Bahnhof Siemensstadt, Endbahnhof Gartenfeld, Stellwerk Gartenfeld, Viadukt Rohrdamm, Viadukt zwischen Popitzweg und Spree, Straßenunterführungen Quellweg, Bingelstraße, Lenther Steig, Jungfernheideweg, Fußgängerunterführung am Heizwerk Ringsiedlung, Gleichrichterwerk Rohrdamm, Trafohaus Spreegelände, 1928-29 von Hans Hertlein.

Das Landesdenkmalamt teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, dass das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Sollten bei Bauvorhaben zufällige Bodenfunde auftreten, so besteht eine Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz Berlin und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin.

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

Anlage 1 Nr. 2a und b BauGB

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Durchführung der Bewertungen wurden für den Planfall (Umsetzung des Bebauungsplans, d. h. Nach-Eingriffs-Situation) folgende Flächenansätze zugrunde gelegt:

- Fläche der Baukörper 100 % versiegelt, Grundfläche gemäß Baukörperfestsetzung (Hochhaus und Atriumgebäude) sowie bei Baufensterfestsetzung Vorgabe der Grundfläche als absolute Zahl (Info-Pavillon),
- zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (textliche Festsetzung 2.1) für Fassadenelemente (im Umfang der textlichen Festsetzung 2.2), Stützen (im Umfang der textliche Festsetzung 2.3) und Vordächer (im Umfang der textliche Festsetzung 2.4),
- bebaubare Teile der Baugebiete, Anteil 80 % der Baugebietsflächen GE 1 und GE 2 (textliche Festsetzung 2.6),
- nicht bebaubare Teile der Baugebiete (weder über- noch unterbaubar), Anteil 20 % der Baugebietsflächen im GE 1 und GE 2,
- Außenwandflächen von Gebäuden, 30 % Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 4.2),
- Dachflächen, Gründachanteil 30 % der Grundfläche der Baukörper (textliche Festsetzung 4.3), begrünte Überdachungen von Fahrradabstellanlagen werden bei der Umweltprüfung nicht begünstigend einbezogen, da ihr Flächenanteil erst vorhabenkonkret bekannt ist,
- mit Gebäudeteilen unterbaubare nicht überbaubare Grundstücksflächen im GE 1, Begrünungsanteil 30 % (textliche Festsetzung 4.4),
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ausgenommen Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms), 80 % versiegelt und 20 % unversiegelt/bepflanzt (Regelung im städtebaulichen Vertrag),

- Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms, vollversiegelt (Befestigung entsprechend den Anforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege), befahrbar für Wartungsverkehr des Baulastträgers (Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Spandau),
- Bahndamm, gewidmete Bahnfläche, wird zusammen mit Fuß- und Radweg betrachtet (Ansatz vollversiegelt),
- Bodenbedeckung sonstiger Befestigungen in Baugebieten luftdurchlässig (textliche Festsetzung 5.1).

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung in den Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden keine Versickerungssysteme festgesetzt, z. B. Mulden oder Mulden-Rigolensysteme. Im Fachgutachten Regenwasser wurde aufgezeigt, dass die Versickerungssysteme auch unter versiegelten, nicht unterbauten, Flächen angeordnet werden können (dort „Restflächen“ genannt). Sie gehen daher in die Bewertungen für den Planfall als versiegelte Flächen ein. Bei der Bewertung der Auswirkungen und voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sind differenzierte positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima entsprechend des Typs der Regenentwässerungsanlage möglich.

Prognostiziert werden können auf der Ebene des Bebauungsplans zunächst vor allem die aus den Festsetzungen ableitbaren anlagebedingten Auswirkungen. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen können erst vorhabenkonkret geprüft werden und sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen.

2.2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit der Umsetzung der Planung bleibt das Areal weiterhin im Wesentlichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Wohn- und Erholungsnutzungen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Müller-BBM 2023: Siemensstadt Square - Bebauungsplan 5-123a. Schalltechnische Untersuchung. - 1-101, Anhänge, Berlin), um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen zu können. Damit sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet und in seinem Wirkraum gewährleistet werden. Die schalltechnische Untersuchung betrachtete den auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärm, den Gewerbelärm sowie den Freizeitlärm.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch geeignete städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen gelöst werden können.

Hierzu erfolgt eine Modifizierung der im Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. Über die Modifizierung zulässiger Nutzungsarten hinaus sind Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Die angrenzenden zurzeit noch als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen (Bebauungsplan VIII-B 4) sind ebenfalls Teil des Projekts Siemensstadt Square und es ist beabsichtigt, dass diese Flächen ebenfalls überplant werden. Hierzu werden derzeit die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c durchgeführt. Nach Festsetzung dieser Bebauungspläne sind für das Plangebiet 5-123a keine schädlichen Lärmemissionen mehr zu befürchten. Bis zur Änderung des Planungsrechts auf den angrenzenden Flächen werden temporäre Maßnahmen erforderlich, sofern eine Aufnahme von Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch im Plangebiet erfolgt. Dies sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Der Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, verpflichtet sich daher dazu, mittels einer Selbstbeschränkung auf der in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a ermittelten Teilfläche sicherzustellen, dass im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr keine geräuschintensiven Vorgänge stattfinden. Ein Vorgang gilt dann als geräuschintensiv, wenn er dazu geeignet ist, kurzzeitige Geräuschspitzen mit einem Schalleistungspegel $L_{w,F,max.} \geq 105 \text{ dB(A)}$ zu erzeugen. Hierzu wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen und diese Selbstbeschränkung per Baulast gesichert.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass bei den konkreten Vorhabenplanungen die notwendige Luftschalldämmung gewährleistet werden muss. Mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben ungefähr gerechnet werden muss, wurde in der schalltechnischen Untersuchung wie folgt dokumentiert:

Tabelle 17. orientierende Angaben zu Fenster-Schalldämm-Maßen $R_{w,F}$ in dB

Gebäudelage	Nutzung	Fassade	L_a in dB(A)	$R_{w,F}$ in dB	Fenstertyp
GE1	Gewerbe (kein Nachtschutzanspruch)	Nord	71	35	SF
GE2, Baufenster West	Gewerbe (kein Nachtschutzanspruch)	Ost	70	34	SF
GE2, Baufenster Ost	Gewerbe (kein Nachtschutzanspruch)	Ost/Nord	70	34	SF
GE2, Baufenster Ost	Gewerbe (kein Nachtschutzanspruch)	Ost/Mitte	72	36	SF

Hierin bedeuten:
 SF: Standardfenster, VF: Verbundfenster, KF: Kastenfenster

Quelle: Müller-BBM: Siemensstadt Square - Bebauungsplan 5-123a, schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M152246/05. Juni 2022, S. 94, Tabelle 17.

Der Bebauungsplan 5-123a ermöglicht eine Bebauung in einem Abstand von mehr als 35 m von Anlagen der S-Bahnstrecke zwischen den Bahnhöfen Jungfernheide und Gartenfeld (Siemensbahn), die wieder in Betrieb genommen werden soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine *Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr* (Geotechnik und Dynamik Consult (GuD) 2022: Gutachten Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr, BV: Siemensstadt Squ-

are, Geltungsbereich BP 5-123a. Ergänzt durch Stellungnahme zur Fortschreibung des Bebauungsplans, baulandtechnische Beratungsleistungen vom 29.03.2023) erarbeitet, um sicherstellen zu können, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet gewährleistet werden können.

Aus der schwingungstechnischen Untersuchung geht hervor, dass aus dem zukünftigen S-Bahnverkehr keine störenden Erschütterungsimmissionen im Sinne der DIN 4150-2 für das Plangebiet zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan 5-123a ermöglicht im Gewerbegebiet GE 1 eine Bebauung mit einem Gebäude von bis zu 60 m Höhe. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine *Expertise zum Windkomfort und zur Besonnung und Belichtung* (GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover), November 2021, ergänzt Mai 2022: *Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung zur Siemensstadt Square: Teilfläche B-Plan 5-123a in Berlin*) erarbeitet, um sicherstellen zu können, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet und im Wirkungsbereich des Hochhauses, unter den besonderen Aspekten Windkomfort, Besonnung und Belichtung, gewährleistet werden können. Im Ergebnis der Expertise löst der Bebauungsplan 5-123a keine Konflikte aus, die durch geeignete städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen gelöst werden müssen. Die festgesetzten Baugrenzen halten die Abstandsflächen, die sich aus den Abstandsflächenanforderungen der Bauordnung für Berlin für die Baukörper untereinander ergeben, größtenteils ein (§ 6 BauO Bln). Einschränkungen des Regelabstandes in Gewerbegebieten von 0,2-mal der Höhe (H) ergeben sich für die nördlichen und östlichen Baugrenzen der Baukörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 1. Im Nordosten des Gewerbegebietes GE 1 sind trotz Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen (Abstandsflächen ragen über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hinaus) die Schutzbelange des Abstandsflächenrechts berücksichtigt: Die im Bebauungsplan 5-123a festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ soll für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden und der an die Verkehrsfläche angrenzende Bahndamm ist eisenbahnrechtlich gewidmet. Es ist oder wird öffentlich-rechtlich sichergestellt, dass diese Bereiche nicht bebaut werden dürfen. Abstandsflächenüberschneidungen sind dann ausgeschlossen.

Mit Blick auf die städtebauliche Entwicklungsplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird festgestellt, dass dies auch für die Einhaltung von Abstandsflächen zu der auf dem westlich angrenzenden Grundstück geplanten Bebauung (Bildungscampus) gilt.

2.2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die Umsetzung der Planung führt bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht zu zusätzlichen Flächenverlusten oder zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. In den Gewerbegebieten (GE1, GE2 - insgesamt Baugebietsgröße 13.270 m²) ergibt sich durch die zulässige Bebauung eine mögliche Versiegelung von 10.620 m² (gemäß textlicher Festsetzung 2.6 maximal 80 % der Grundstücksfläche). Hinzu kommen die Versiegelungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgänger sowie Rad- und Busverkehr, Stadtplatz, Fuß- und Radweg). Der Bebauungsplan trifft für deren Einteilung keine Festsetzung und das Ergebnis des Freiraumwettbewerb wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Zu berücksichtigen sind hier die Hinweise der Klimaexpertise, die

die Notwendigkeit teilversiegelter und begrünter Flächen sowie ausreichender Baumpflanzungen für die thermische Entlastung aufzeigt. Das Fachgutachten Regenwasser benennt für die Niederschlagsentwässerung öffentlicher Flächen ein erforderliches Verhältnis der angeschlossenen Fläche zur Sickerfläche von 7,5 : 1. Angenommen wird deshalb für die Verkehrsflächen eine nur anteilige Versiegelung von 80 % der Fläche (insgesamt 5.870 m²). Für den Rad- und Fußweg einschließlich der bahnrechtlich gewidmeten Fläche (insgesamt 820 m²) wird von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen. Damit ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine Versiegelung von etwa 17.310 m², mithin von etwa 81 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (vgl. textliche Festsetzung 5.1). Den Plätzen, Wegen und Zufahrten kommt damit zumindest eine geringe Bedeutung für die Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen zu. Gleiches gilt für unversiegelte Flächen im Bereich der Verkehrsflächen.

Bezüglich der Altlastenproblematik weist der Bericht zur orientierenden Altlastenerkundung (ARCADIS 2022: Siemensstadt Square. Bericht zur Orientierenden Altlastenerkundung (Stufe 1 und 2) Bebauungsplan 5-123a. – 1-269, Anlagen, Berlin) auf die Notwendigkeit einer abschließenden vorhabenkonkreten Gefährdungsbewertung hin. Hierzu sind weitere Untersuchungsmaßnahmen durchzuführen und infolgedessen die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Form von Dekontaminations- und/ oder Sicherungsmaßnahmen zu prüfen und ggf. festzulegen. Die erforderlichen Maßnahmen können im Rahmen der Baufeldvorbereitung ausgeführt werden. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung aufgenommen, dass die in den ausgewiesenen Belastungsbereichen vorliegenden Schadstoffverunreinigungen bauvorlaufend und baubegleitend im Zuge der Neubebauung beseitigt werden und dass das entsprechende Vorgehen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SenMVKU II C) abzustimmen und in deren Einvernehmen umzusetzen ist.

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, dass ausgehend von den ermittelten Stoffgehalten im Boden und Grundwasser der Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne des Bebauungsplans 5-123a Hindernisse entgegenstehen. Den ermittelten Sachverhalten kann im Vorfeld der Neubebauung mit wirtschaftlich verhältnismäßigen, technischen Maßnahmen in Übereinstimmung mit der geltenden umweltrechtlichen Gesetzgebung begegnet werden.

Im städtebaulichen Vertrag werden ausführliche Regelungen zu Bodenschutz und Altlasten getroffen, mit denen die bebauungsplangemäße Nutzung der Grundstücke im Plangebiet unter Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes sichergestellt wird. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich dazu, die Gebäude und Freiflächen vor Aufnahme der Nutzung so herzustellen, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der beabsichtigten Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen. Die Umsetzung dieser Regelungen wird über die Eintragung einer Baulast sichergestellt.

Durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden in der Bau- und Betriebsphase Stoff-, und Lärm- und Lichtemissionen hervorgerufen. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen für die menschliche Gesundheit kommen. Eine Quantifizierung der baubedingten Emissionen ist nicht möglich. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen und deren Auswirkungen in der Betriebsphase kann nicht getroffen werden. Entsprechend ist eine Quantifizierung von betriebsbedingten Auswirkungen nicht möglich.

Die Auswirkungen der Emissionen in der Bauphase betreffen insbesondere die direkt benachbarten Anwohner. Emissionsbedingte Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung in den umgebenden Quartieren können z.B. durch Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf die menschliche Gesundheit in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten. Sonstige Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Konkrete Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht zu erkennen.

2.2.1.3 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung ist die Begrenzung von Regenwassereinleitungen erklärtes Ziel der Planung. Planbegleitend wurde ein Konzept für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser erarbeitet (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH 2023: Fachgutachten Regenwasser für den Bebauungsplan 5-123a in der Siemensstadt Square, Berlin. - 1-51, Anlagen, Hoppegarten). In der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme zur Abflusslosen Niederschlagswasserbewirtschaftung (ARCADIS 2023: Siemensstadt Square. Modul 1 (BP 5-123a). Fachgutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Plans 5-123a (21.03.2023), hier Abflusslose Niederschlagswasserbewirtschaftung. 1-3, Berlin) wird festgestellt, dass das Niederschlagswasser aufgrund des bekannten Altlastenverdachts nicht uneingeschränkt lokal versickert werden kann. Es wird jedoch bestätigt, dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unter Einbezug von entsprechenden planerischen und technischen Maßnahmen im Vorhabengebiet möglich ist.

Für die öffentlichen Flächen ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nach dem sogenannten „Spandauer Modell“ vorgesehen, eine mit den Berliner Wasserbetrieben und dem Bezirksamt Spandau abgestimmte Kombination von Tiefbeeten mit seitlich gelegenen Baumscheiben. Der erforderliche Flächenbedarf der Versickerungsanlagen wird in der weiteren Freiraumplanung berücksichtigt, in der auch deren Verortung erfolgt. Die Sicherung der Flächenbedarfe

erfolgt über den städtebaulichen Vertrag, demnach sind 20 % der Verkehrsflächen (ausgenommen der Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms) unversiegelt / begrünt herzustellen.

Niederschlagsabflüsse müssen vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Eine Ableitung von Niederschlagsabflüssen ist nicht zulässig (Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag). Die Niederschlagsabflüsse von den Grundstücksflächen sollen über eine Regenwasserkaskade bewirtschaftet werden. Nach einem Rückhalt auf den begrünten Dächern mit einem hohen Anteil von Verdunstung ist eine Versickerung der Restabflüsse vorgesehen. Überflutungsnachweise für die Grundstücke nach DIN 1986-100 sind im Zuge der Genehmigungsplanung (Vorhabenplanung Leistungsphase 4) zu führen.

Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, der Grundwasserflurabstand und die festgesetzte Flächennutzung ermöglichen eine Versickerung.

Ggf. müssen anthropogene Auffüllungen oder kontaminierte Böden durch unbelastete Böden ersetzt werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet flächendeckend mit Auffüllungen und mit damit zusammenhängenden Schadstoffbelastungen durch Schwermetalle und PAK zu rechnen ist. Bodenaustauschmaßnahmen sind in Abstimmung und im Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde durchzuführen. Nach Vorabstimmung mit der Wasserbehörde sind die vorgeschlagenen Maßnahmen unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen zur Schadstofffreiheit im Versickerungsraum genehmigungsfähig.

Das Fachgutachten zeigt auf, dass die Bewirtschaftung des Regenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken mit entsprechenden Maßnahmen vollständig realisierbar ist. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist auch bei heute absehbaren Starkregenereignissen nicht erforderlich (abflussloses Gebiet).

Mit der Umsetzung des aufgezeigten Konzeptes können mit der Planung wesentliche Verbesserungen des Wasserhaushalts erreicht werden. Insbesondere trägt die vollständige Vermeidung von Regenwassereinleitungen maßgeblich zur Verringerung der Gewässerbelastungen (hier der Spree) bei.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf das Schutzgut Wasser in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten. Sonstige Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht zu erwarten.

2.2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Die klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans 5-123a wurden im Rahmen einer Expertise Klimaökologie untersucht, die zu folgenden Ergebnissen kommt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023: Expertise Klimaökologie zur Siemensstadt 2.0: Teilfläche B-Plan 5 123a in Berlin. - 1-47, Hannover).

Das abgestimmte Bebauungskonzept führt im Vergleich zum Status Quo zu einer Zunahme der Baumassen. In der Expertise Klimaökologie wird aufgezeigt, dass durch die Zunahme der Baumassen eine erhöhte Wärmebelastung erzeugt wird. Die lokal steigende Erwärmung ist für Arbeitnehmer und Gäste relevant und sollte insbesondere durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel abgemildert werden, wie Begrünung (hitzeresistente Baumarten und ein nachhaltiges Bewässerungskonzept) oder andere Maßnahmen der Verschattung (z. B. Sonnensegel) an Gebäudefassaden und auf Freiflächen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans mit einer in der Modellierung angenommenen teilweisen Entsiegelung der Freiflächen und entsprechenden Begrünungsmaßnahmen kann mit einer Abkühlung der nächtlichen Lufttemperatur gegenüber dem Status Quo gerechnet werden. Das Maß der Abkühlung hängt dabei stark vom umzusetzenden Freiraumkonzept und den konkreten Vorhaben zur Gebäudekühlung ab.

Diese Bewertung lässt sich für den Bebauungsplan 5-123a auch auf das nächtliche Kaltluftprozessgeschehen übertragen. Es kommt zwar zur lokalen Abschwächung des Kaltluftvolumenstromes, allerdings bleibt eine gewisse Durchlüftung erhalten. Darüber hinaus führt die Reduktion des Volumenstromes bei einer entsprechenden klimaoptimierten Freiraumgestaltung nicht zu einer Erwärmung des Gebietes, sodass auch hier die Beeinflussung als geringfügig einzustufen ist.

Durch die Neubebauung des Bebauungsplans 5-123a ist keine signifikante Verschlechterung der Durchlüftung umliegender Siedlungsbereiche zu erwarten. Gleiches gilt für den Einfluss des Plangebietes auf die umliegenden Teile der Siemensstadt Square: das Vorhaben wird hinsichtlich des nächtlichen Kaltluftprozessgeschehens als unkritisch bewertet. Die tatsächlich zu erwartenden Veränderungen hängen dabei maßgeblich von der konkreten Gebäudemasse und -stellung ab, so wie von der jeweiligen klimaoptimierten Freiraumgestaltung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist ferner keine Veränderung der mittäglichen Wärmebelastung in umliegenden Bereichen zu erwarten. Die lokal steigende Erwärmung einzelner Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist für die jeweiligen Anwohner, Arbeitnehmer oder Gäste relevant und sollte durch ergänzende Maßnahmen zur Optimierung der klimaökologischen Situation abgemildert werden.

Das Gutachten empfiehlt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a die folgenden Maßnahmen zur Optimierung der klimaökologischen Situation, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Nachfolgend ist jeweils *kursiv* vermerkt, wie mit den Empfehlungen umgegangen wurde:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- *textliche Festsetzungen 4.2 und 4.3,*
- hohe Oberflächenalbedo von Gebäude/Plätzen (helle Farbgebung)
- *Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Anwendung der konzeptionellen Vorgaben des Gestaltungshandbuchs,*
- Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder auch durch bautechnische Elemente
- *textliche Festsetzungen 2.2 und 4.1,*
- Anpassung des Raumnutzungskonzeptes (Berücksichtigung der Technischen Regel für Arbeitsstätten, ASR A3.5 „Raumtemperatur“, Juni 2010; Temperatur in Büroräumen max. 26°C; Anordnung sensibler Räume nach den Himmelsrichtungen zwischen Norden und Osten (N, NNO, NO, ONO und O), damit diese nicht dauerhaft einer unmittelbaren Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind)
- *keine Übernahme einer Regelung, die zulässige Bebaubarkeit ermöglicht die vorhabenkonkrete Anpassung des Raumnutzungskonzeptes, die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung von Verschattungsmaßnahmen,*
- Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung (Ausrichtung der Gebäudekörper in Strömungsrichtung)
- *keine Übernahme einer Regelung, Grundlage des Bebauungsplans ist ein abgestimmtes Baukonzept im Ergebnis wettbewerblicher Verfahren, gutachterlich wird bestätigt, dass sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht nachteilig auf nächtliche Kaltluftströme auswirken wird, sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Umsetzung kommen,*
- Mikroklimatische Vielfalt in Garten-/Parkanlagen
- *Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Anwendung der konzeptionellen Vorgaben des Gestaltungshandbuchs,*
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser
- *Verpflichtung zur vollständigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.*

Bislang gibt es keine gesetzlichen oder konzeptionellen Vorgaben für konkret anzustrebende Ziel- oder Orientierungswerte für klimaökologische Belange, wie diese beispielsweise im Bereich des Bodenschutzes durch den Versiegelungsgrad mit den Orientierungswerten in § 17 BauNVO, oder mit dem Biotopflächenfaktor als ökologischer Planungskennwert in Landschaftsplänen Berlins vorgegeben werden bzw. vorgegeben werden können.

Die in der Expertise Klimaökologie empfohlenen Maßnahmen zur Begrünung der Baugebiete und zur Verschattung der Gebäude und Freiflächen, die als Festsetzungen im Bebauungsplan oder planergänzend im städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden, sind zentrale Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Die aus Sicht der Klimaökologie empfohlenen Maßnahmen wirken sich begünstigend auf die nächtliche thermische Situation innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets 5-123a und auf das nächtliche Kaltluftprozessgeschehen aus. Die lokal steigende Erwärmung einzelner Bereiche ist für die jeweiligen Anwohner, Arbeitnehmer oder Gäste relevant und sollte durch die empfohlenen Maßnahmen abgemildert werden.

In Kapitel II.2.2.2.5 wird die Bewertung der klimaökologischen Situation ohne Umsetzung des Bebauungsplans, d. h. nach geltendem Planungsrecht aufgezeigt. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Verlust der ohnehin nur noch in geringem Umfang vorhandenen klimatisch wirksamen Flächen erfolgen kann. Nach geltendem Planungsrecht zusätzlich zulässige Gebäude würden sich je nach Größe und Lage beeinträchtigend auf die Bedingungen des Luftaustausches auswirken.

Inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen auch als Ausgleichsmaßnahmen für einen mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriff erforderlich werden, wird im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Kapitel II.2.3.2) erläutert.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die klimawirksame Emissionen erzeugen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG zum Ressourcenschutz. Die Bauprojekte der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG werden die Anforderungen an ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß Delegierter Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021, Anhang I erfüllen (d.h. Konformität mit der EU Taxonomie). Konkret bedeutet dies, dass sie die dem Projekttyp entsprechenden, in Anhang I beschriebenen technischen Bewertungskriterien erfüllen, indem sie einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Umweltziele durch die beschriebenen Maßnahmen vermeiden. Die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Umweltziels „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ schließt für Bauprojekte ein, dass Recycling für mindestens 70% der nicht gefährlichen Bauabfälle erreicht wird. Sie schließt weiter ein, dass in Neubauten durch geeignete Maßnahmen eine Erhöhung von Ressourceneffizienz, Anpassungsfähigkeit, Flexibilität und Demontagefähigkeit in Gebäuden und Bautechnik erreicht wird.

Siemens wird eine bereits erreichte Quartiers-Nachhaltigkeits-Vorzertifizierung für die Siemensstadt Square fortsetzen und das Atrium- und das Hochhausgebäude nach dem international anerkannten Nachhaltigkeitsstandard „LEED“ zertifizieren, beabsichtigt ist dabei mindestens den Status „Gold“ zu erreichen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien wurden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im städtebaulichen Vertrag positioniert sich das Land Berlin dazu, dass im Plangebiet eine etwaige geothermische Nutzung / oberflächennahe Erdwärme sowie eine entgeltfreie thermische / energetische Nutzung des im Rahmen der Grundwasserhaltung geförderten Wassers für realisierbar gehalten werden. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten.

Bewertung nach Wertpunkten für die abiotischen Komponenten (Nach-Eingriffs-Situation)

Wertträger	Bewertung/ Zuordnung	Wertpunkte	Fläche in m ²	Summe
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	<u>gering</u> nicht überbaubare Flächen im GE 1 und GE 2 (Annahme 20%)	3	2.650	8
	<u>gering</u> Baumstandorte im Bereich der Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ausgenommen Fuß- und Radweg (Annahme 20%)	2	1.470	3
	<u>ohne Bedeutung für die ökol. Bodenfunktionen (versiegelte Fläche)</u> überbaubare Fläche im GE 1 und GE 2 (80% der Baugebietsfläche) öfftl. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich für Fußgänger, Rad- und Busverkehr, Stadtplatz (Annahme 80%) Fuß- und Radweg (vollversiegelt), inkl. gewidmete Bahnfläche (Annahme 100%)	0	17.310	0
Naturnähe des Wasserhaushalts	<u>hoch</u> intensive Dachbegrünung (Ansatz max. 30% der Dachfläche) nicht bebaubare Flächen GE 1 und GE 2 (Ansatz 20%, Begrünungsgebot gemäß BauO Bln)	8	4.280	35
	<u>mittel</u> unversiegelte Flächen im Bereich der Verkehrsflächen (Annahme 20%)	4	1.470	6
	<u>nicht vorhanden</u> überbaubare Fläche GE1 und GE2 abzüglich Dachbegrünung versiegelte Verkehrsflächen (Annahme 80%)	2 (Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung)	15.680	32

Wertträger	Bewertung/ Zuordnung	Wertpunkte	Fläche in m ²	Summe
	Fuß- und Radweg, inkl. gewidmete Bahnfläche (100% vollversiegelt)			
Gewässerbelastung durch anthropogen in- duzierten Oberflächen- abfluss	<i>gering</i> keine Ableitung in die öffentliche Ka- nalisation (abflussfreies Quartier)	6	21.430	129
Luftaustausch	<i>mittel</i> Siedlungsraum im Kaltluftereinwirkbe- reich beziehungsweise Flächen mit ei- nem mittleren und hohen Kaltluftvolu- menstrom (über 60 Kubikmeter pro Sekunde), gesamter Geltungsbereich (keine wesentliche Änderung)	4	21.430	86
Stadtklimatische Funk- tionen	<i>nicht vorhanden</i> intensive Dachbegrünung (30% der Dachfläche)	2 (Zuschlag für Kühlwir- kung der darunter- liegenden Geschoss- nutzung)	1.630	4
	<i>mittel</i> unversiegelte Flächen im Bereich der Verkehrsflächen (Annahme 20%)	6	1.470	9
	<i>gering</i> nicht bebaubare Flächen GE 1 und GE 2 (Ansatz 20%, Begrünungsgebot gemäß BauO Bln)	3	2.650	8
	<i>nicht vorhanden</i> überbaubare Fläche GE1 und GE2 abzüglich Dachbegrünung versiegelte Verkehrsflächen (Annahme 80%) Fuß- und Radweg, inkl. gewidmete Bahnfläche (vollversiegelt)	0	15.680	0
Summe der abiotischen Komponenten:				320

2.2.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Realisierung der Planung führt im Geltungsbereich zu einer vollständigen Überformung und Veränderung der Biotop- und Nutzungsstrukturen. Es kommt zum Verlust der vorhandenen Biotope, während andererseits im Zuge der Neubebauung neue, andere Biotope entstehen (vgl. Tabelle).

Bewertung der Biotoptypen nach Wertpunkten (Nach-Eingriffs-Situation)

Biotop-code	Bezeichnung Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche (m²)	Summe
05170	<i>ausdauernder Trittrasen</i> – <i>nicht überbaubare Fläche GE 1 und GE 2 (Annahme 20% der Baugebietsfläche)</i>	3	2.650	8
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche mit geringem Grünflächenanteil – <i>überbaubare Fläche GE 1 und GE 2 (Ansatz 80% der Baugebietsfläche), abzüglich Flächen Dachbegrünung</i>	0	8.990	0
12912	Dachbegrünung – <i>Pflanzfläche über Gebäuden (Hochhaus, Atriumgebäude und Pavillon), Annahme 30% Dachbegrünung</i>	3	1.630	5
102751	gärtnerisch gestaltete Freifläche, Wechselbepflanzung ohne Bäume – <i>unterbaubare Fläche GE 1 (Annahme 30% begrünter Flächenanteil)</i>	2	400	1
1261022/ 07141521	Straße, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand – <i>öffentliche Verkehrsfläche</i>	6	2.950	18
1261022/ 07141521	Straße, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand – <i>Bereich für Fußgänger, Rad- und Busverkehr</i>	6	3.090	19
12621/ 0715313	überwiegend versiegelte Stadtplätze und Promenaden, mit regelmäßigem Baumbestand – <i>Stadtplatz</i>	12	1.300	16
12653	vollversiegelter Weg – <i>Fuß- und Radweg inkl. gewidmete Bahnfläche</i>	0	820	0
Summe:			21.430	67

Verluste von geschütztem Baumbestand und deren erforderliche Kompensation nach Berliner Baumschutzverordnung werden im Zuge der Erteilung der Fällgenehmigung abschließend beurteilt.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Biotope in der Betriebsphase kommt.

Biotopverbund

Die Umsetzung der Planung führt zu keiner wesentlichen Änderung hinsichtlich der Bedeutung des Areal für den Biotopverbund.

Bewertung des Biotopverbunds nach Wertpunkten (Nach-Eingriffs-Situation)

Kriterium	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
gering Flächen außerhalb von Schutzgebieten, nicht Teil des Biotopverbundsystems gemäß LaPro, geringe Bedeutung für den lokalen Biotopverbund	0	21.430 m ²	0

Tiere

Mit der Umsetzung der Planung kommt es bau- und anlagebedingt zum Verlust vorhandener Lebensräume. Dies betrifft insbesondere Verluste des vorhandenen Baumbestandes.

Durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Aussage über den genauen Umfang der Errichtung entsprechender Anlagen kann nicht getroffen werden. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen für die Tierwelt kommen. Diese sind jedoch nicht quantifizierbar.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf das Schutzgut Tiere in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten.

Sonstige Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts betreffend, liegen für das Plangebiet nicht vor und haben daher keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht bekannt.

2.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine grundlegende Umgestaltung des Stadtbildes, einerseits durch die neu entstehenden Gebäude im Bereich der GE-Flächen, andererseits durch die Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen (Stadtplatz). Eine Auswertung der Überlagerung des Baumkatasters mit dem Bebauungsplan 5-123a verdeutlicht die Betroffenheit der jeweiligen Baumstandorte:

- a) 3 Bestandsbäume in der festgesetzten Verkehrsfläche,
- b) 6 Bestandsbäume in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- c) 8 Bestandsbäume in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegebiete,
- d) 6 Bestandsbäume in der festgesetzten unterbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegebiete,
- e) 4 Bestandsbäume außerhalb der festgesetzten über- oder unterbaubarer Grundstücksflächen der Gewerbegebiete.

Es ist zu erwarten, dass zumindest der Erhalt von acht schützenswerten Bäumen aufgrund der zulässigen Errichtung von Gebäuden voraussichtlich nicht möglich sein wird. Sechs weitere Bäume liegen in einer Fläche, für die eine Unterbauung mit Gebäudeteilen zulässig ist. Auch hier ist der mögliche Erhalt der schützenswerten Bestandsbäume nicht zu erwarten. Der weitere vorhandene Baumbestand sollte im Wesentlichen erhalten bleiben und wird im Zuge der Neugestaltung durch notwendige Ersatzpflanzungen und weiteren Baumpflanzungen (textliche Festsetzung 4.1) ergänzt.

Zur Aufwertung des Stadtbildes tragen darüber hinaus die Dachbegrünung notwendiger Fahrradabstellanlagen (textliche Festsetzung 4.3), die Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 4.2) sowie die Bepflanzungen der mit Gebäudeteilen unterbaubaren nicht überbaubaren Grundstücksfläche (textliche Festsetzung 4.4) bei.

Anders als im Bestand wird das Areal künftig auch für die Öffentlichkeit zugänglich und somit erlebbar sein, hat aber aufgrund seiner Ausstattung und Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

In der Bauphase ergeben sich durch den Bau von Gebäuden und Erschließung keine vermeidbaren Auswirkungen durch Abfälle, Abwässer oder Emissionen, die auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild einwirken. Betriebsbedingte Auswirkungen, die auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken sind nicht bekannt.

Sonstige Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts betreffend, die im Plangebiet zu berücksichtigen sind und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben könnten, liegen nicht vor.

Durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase allgemein Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Konkrete Emissionen aus der Bau- und Betriebsphase, die auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken können, lassen sich nicht ableiten. Bei der Errichtung und dem Betrieb von entsprechenden Anlagen sind

die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu temporären Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kommen. Diese sind jedoch ebenfalls nicht im Einzelnen bekannt und daher auch nicht quantifizierbar.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild infolge einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind nicht bekannt.

Bewertung nach Wertpunkten für die Komponente Landschaftsbild (Nach-Eingriffs-Situation)

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
Qualität des Landschaftsbildes/ Stadtbildes	<i>mittel bis hoch</i> Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen/Grünflächen von über 50 Prozent (Dach-, Fassadenbegrünung sowie Begrünung der Freiflächen) und im räumlichen Gesamteindruck höchstens wahrnehmbare störende Elemente, wobei die quartierstypische Charakteristik nicht beeinträchtigt wird	6	21.430	129
Bedeutung des Freiraums für die Erholung	<i>gering</i> quartiersbezogene Grünflächen <1 ha, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit, geringe Aufenthaltsqualität	2	21.430	43
Summe:				<u>172</u>

2.2.1.1 Schutzgut Kulturelles Erbe

Das Landesdenkmalamt teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, dass das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Sollten bei Bauvorhaben zufällige Bodenfunde auftreten, so besteht eine Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz Berlin und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin.

Im Bebauungsplangebiet 5-123a sind keine Denkmale vorhanden. Entsprechend sind bau- und anlagebedingte Verluste geschützter Denkmale nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt jedoch in direkter Nachbarschaft zu drei Baudenkmalen und einem Denkmalbereich (Gesamtanlage).

In der Bauphase ergeben sich durch den Bau von Gebäuden und Erschließung keine vermeidbaren Auswirkungen durch Abfälle, Abwässer oder Emissionen, die auf das Schutzgut kulturelles Erbe einwirken. Durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden in der Betriebsphase z.B. verkehrsbedingt allgemein Stoff- und Lärm- sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Konkrete Emissionen aus der Betriebsphase, die auf die Baudenkmale in der Umgebung einwirken können, lassen sich nicht ableiten. Bei der Errichtung und dem Betrieb entsprechender Anlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. In der Bauphase kann es aufgrund einer intensiven Bautätigkeit zu temporären Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung kommen. Diese sind jedoch ebenfalls nicht im Einzelnen bekannt und daher auch nicht quantifizierbar.

Sonstige Pläne, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffend liegen nicht vor.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Es bedarf im Bebauungsplan keiner Regelung, die die Verwendung von Brennstoffen einschränkt.

Auswirkungen auf die Denkmale infolge einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind nicht bekannt.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde das derzeitige Baurecht weiterhin Bestand haben. Für die Bewertung ist mithin von den Festsetzungen des bestehenden Baurechts auszugehen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne, zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist § 30 BauGB heranzuziehen. Die Beurteilung richtet sich nach dem am 04.07.2006 festgesetzten Bebauungsplan VIII - B4 und nach dem Baunutzungsplan von 1958, Neufassung 1961, dem Textbebauungsplan A von 1971 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875.

Der Bebauungsplans VIII-B4 setzt für das Plangebiet ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990 fest. Zulässig wäre nach geltendem Baurecht eine vollständige Versiegelung des Gebietes.

2.2.2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich bliebe bei Nichtumsetzung der Planung gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Ferner ist davon auszugehen, dass das Areal weiterhin nicht oder nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich wäre. Entsprechend bliebe es auch künftig ohne Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion wie auch für die Erholungsfunktion.

2.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bei Umsetzung des vorhandenen Baurechts erhöht sich der Anteil der Versiegelung. Zulässig wäre hier eine Versiegelung von 100 % (gegenüber circa 85 % im Bestand). Betroffen sind Böden geringer Bedeutung, für die nichtsdestoweniger die Versiegelung einen weiteren Wertverlust bedeutet (vollständiger Verlust ökologischer Bodenfunktionen).

Von den vorhandenen Altlasten geht weiterhin eine Gefährdung aus.

2.2.2.3 Schutzgut Wasser

Bei einer Zunahme versiegelter Flächen (siehe oben) muss von einer Zunahme der Oberflächenabflüsse und damit einer zusätzlichen Gewässerbelastung gerechnet werden. Zudem verringert die zusätzliche Versiegelung die Grundwasserneubildung.

Von den vorhandenen Altlasten geht weiterhin eine Gefährdung des Grundwassers aus.

2.2.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Mit der planrechtlich möglichen Bebauung (zulässige Versiegelung von 100 %) muss der Verlust der ohnehin nur noch in geringem Umfang vorhandenen klimatisch wirksamen Flächen angenommen werden. Zusätzliche Gebäude würden sich je nach Größe und Lage beeinträchtigend auf die Bedingungen des Luftaustausches auswirken.

Bewertung der Nullfall-Prognose nach Wertpunkten für die abiotischen Komponenten

Werträger	Kriterium/ Begründung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	<u>versiegelte Flächen (ohne Bedeutung für die ökol. Bodenfunktionen)</u> Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche,	0	21.430	0
Naturnähe des Wasserhaushalts	<u>nicht vorhanden</u> vollversiegelte Flächen	0	21.430	0
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<u>sehr hoch</u> Trennkanalisation, Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche >60% (Einleitung in Fließgewässer 1. Ordnung)	0	21.430	0
Luftaustausch	<u>gering</u> Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom (20 bis 60 Kubikmeter pro Sekunde)	2	21.430	43

Werträger	Kriterium/ Begründung	Wert- punkte	Fläche (m ²)	Summe
Stadtklimatische Funktion	<i>nicht vorhanden</i> klimatisch belastend wirkende Strukturen (versiegelte Flächen)	0	21.430	0
Summe der abiotischen Komponenten:				<u>43</u>

2.2.2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Hinsichtlich der Biotopstrukturen kann ebenso nicht vom Erhalt des Status Quo ausgegangen werden. Zulässig wäre eine weitere Bebauung auch der derzeit für Parkplätze genutzten Flächen und bei einer zulässigen Versiegelung von 100 %. Damit einhergehend wäre vom Verlust der wenigen noch vorhandenen Grünflächen (Trittrassen) auszugehen. Eine differenzierte Prognose der bei Umsetzung des geltenden Planrechts zu erwartenden Biotope ist nicht möglich (da abhängig von der dann tatsächlich sich entwickelnden Bebauung). Für die Bilanzierung wird daher für das Gesamtgebiet vom Biotoptyp 12312 (Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil) ausgegangen.

Erhalten bliebe im besten Fall der vorhandene und nach Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand.

Bewertung der Nullfall-Prognose nach Wertpunkten für Biotope

Biotop- code	Bezeichnung Biotoptyp	Wert- punkte	Fläche (m ²)	Summe
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche mit geringem Grünflächenanteil	0	21.430	0
Summe:			<u>21.430</u>	<u>0</u>

2.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Hinsichtlich der Qualität des Stadtbildes ergibt sich keine wesentliche Änderung. Es wird bestenfalls davon ausgegangen, dass der stadtbildprägende (und durch die Baumschutzverordnung geschützte) Baumbestand auch bei einer zulässigen weiteren baulichen Verdichtung erhalten werden kann.

Unverändert bleibt auch der Umstand, dass das Areal nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich ist und somit für die Erholung nur von nachgeordneter (sehr geringer) Bedeutung ist.

Zustandsbewertung nach Wertpunkten für die Komponente Landschaftsbild

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Summe
Qualität des Landschaftsbildes/ Stadtbildes	<i>mittel</i> Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen/ Grünflächen 10 bis 25 Prozent und höchstens deutlich wahrnehmbare, aber den Gesamteindruck nicht dominierende störende Elemente, die quartierstypische Charakteristik ist noch erkennbar	3	21.430	64
Bedeutung des Freiraums für die Erholung	<i>sehr gering</i> Freiräume nicht bzw. eingeschränkt nutzbar	0	21.430	0
Summe			21.430	0

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

Anlage 1 Nr. 2c BauGB

2.3.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weist der Artenschutzfachbeitrag eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) auf, die in Kapitel II.2.4 näher beschrieben werden:

- Ökologische Baubegleitung,
- Bauzeitenregelung,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen,
- Fällbegleitung,
- Abrissbegleitung,
- Erhalt von Habitatbäumen,
- Ökologisch vorteilhafte Beleuchtung,
- Nistkästen,
- Fledermaus-Ersatzquartiere.

Für sämtliche Kompensationsmaßnahmen ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit vorzunehmen.

Werden diese artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen nicht durchgeführt, so berührt dies die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Im Einzelfall kann die zuständige Senatsverwal-

tung auf Antrag ausnahmsweise eine Befreiung von den Verbotsvorschriften erteilen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Durchführung der Vorschriften in diesem besonderen Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung des Antragstellenden führen würde.

Über Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird gewährleistet, dass die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 5-123a genannten Maßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Gutachterlich vorgeschlagene Maßnahmen zur klimaoptimierten Vorhabenplanung

Zur Klimaoptimierung wurden in der Expertise Klimaökologie folgende Maßnahmen empfohlen und Planungshinweise gegeben, deren Umsetzung aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung (Hochbau- und Freianlagenplanung) gewährleistet ist:

- Dach- und Fassadenbegrünung (textliche Festsetzungen 4.2 und 4.3),
- Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder auch durch bautechnische Elemente (textliche Festsetzung 4.1),
- Anpassung des Raumnutzungskonzeptes (Berücksichtigung der Technischen Regel für Arbeitsstätten, ASR A3.5 „Raumtemperatur“, Juni 2010; Temperatur in Büroräumen max. 26°C; Anordnung sensibler Räume nach den Himmelsrichtungen zwischen Norden und Osten (N, NNO, NO, ONO und O), damit diese nicht dauerhaft einer unmittelbaren Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind); diese vorgeschlagene Maßnahme entzieht sich dem Regelungsinhalt des Bebauungsplans, stattdessen wurde ein Überschreiten der Baumgrenzen der Baukörperfestsetzung für Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung zugelassen (textliche Festsetzung 2.2),
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser (Grünfestsetzungen 4.1 bis 4.4 sowie planergänzende Regelung zum Niederschlagswassermanagement in § 22 des städtebaulichen Vertrags).

Folgende vorgeschlagene Maßnahmen sind nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan 5 123a oder planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert:

- Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung (Ausrichtung der Gebäudekörper in Strömungsrichtung),
- hohe Oberflächenalbedo von Gebäuden/Plätzen (helle Farbgebung),
- Mikroklimatische Vielfalt in Garten-/Parkanlagen.

Ziel des Bebauungsplans 5-123a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des im Ergebnis von Alternativenprüfungen vorliegenden Bebauungskonzeptes zu schaffen. Die Maßnahme zur Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung (Ausrichtung der Gebäudekörper in Strömungsrichtung) kann aufgrund des abgestimmten Bebauungskonzeptes, das den Planinhalten des Bebauungsplans 5-123a zugrunde liegt, bei der Vorhabenplanung kaum berücksichtigt werden. Hier gewinnen Maßnahmen zur klimaoptimierten Gestaltung des Freiraumes sowie die vorgeschlagene Dach- und Fassadenbegrünung an Bedeutung.

Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung sollte der Empfehlung zur Anpassung des Raumnutzungskonzeptes gefolgt und die technische Regel für Arbeitsstätten, ASR A3.5 „Raumtemperatur“, Juni 2010 berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan soll keine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Zusammenhang mit § 12 ABauGB zur Gestaltung der Oberflächen und Freiräume getroffen werden. Das zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH und Co. KG, abgestimmte Gestaltungshandbuch für die Siemensstadt Square bildet die Leitlinie bei Entscheidungen zu Architektur und Freiraum, die über die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrags hinausgehen. Im Gestaltungshandbuch werden Vorgaben zur Farbgestaltung der Gebäude und Freiflächen auch unter dem Aspekt eines günstigen Rückstrahleffekts (Albedo) aufgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass die konzeptionellen Vorgaben des Gestaltungshandbuchs als Leitlinie für Entscheidungen zur Architektur und Freiraum dient. Bei der Fortschreibung des Freiraumkonzeptes wurde darauf geachtet, helle Pflastermaterialien zu wählen, deren Verwendung über den Erschließungsvertrag zumindest für die Gestaltung der öffentlichen Flächen gesichert wird.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen als Maßnahmen gegen den Klimawandel im Allgemeinen. Sie leisten insbesondere einen Beitrag zur Bewältigung und Abmilderung seiner Folgen und verbessern auch unter klimatischen Gesichtspunkten die Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner und Besucher des Areals.

Inwieweit die in der Expertise Klimaökologie vorgeschlagenen Maßnahmen auch als Ausgleichsmaßnahmen für einen mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriff erforderlich werden, wird im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Kapitel II.2.3.2) festgestellt.

2.3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Anhand der im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) vorgegebenen Kriterien für das „ausführliche Verfahren“ wurden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild einschließlich der Aspekte der Erholungsnutzung im Bestand sowie in der Prognose ihrer künftigen Entwicklung mit und ohne Realisierung der vorliegenden Planung bewertet. Nachfolgende Tabelle stellt die entsprechend dem Verfahren in Wertpunkten ausgedrückten Ergebnisse gegenüber. Die Beurteilung, inwieweit durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG verursacht oder vorbereitet wird, ergibt sich aus dem Vergleich der Bewertung vor und nach Umsetzung der Planung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist danach bei einer Verschlechterung der Werteinstufung gegenüber dem Zustand vor Umsetzung der Planung auszugehen.

Hinsichtlich des Ausgangszustands ist die Eingriffsbeurteilung dabei auf das nach geltendem Baurecht zulässige Maß der baulichen Nutzungen abzustellen (Null-Fall-Prognose). Die zusammenfassende Gegenüberstellung zeigt hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, dass die Realisierung der Planung im Vergleich zur Null-Fall-Prognose insgesamt zu einer deutlichen Wertsteigerung führt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt damit nicht vor.

Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise Begrünungsmaßnahmen, sind aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Auch die in der Expertise Klimaökologie vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen für einen mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriff nicht erforderlich.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin für die im Zusammenhang mit der Errichtung zulässiger Gebäude notwendigen Baumfällungen sind nicht berücksichtigt. Sie können sowohl bei einer Nachverdichtung nach geltendem Planungsrecht als auch bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a aufgrund notwendiger Fällungen von Bestandsbäumen erforderlich werden.

Tabellarische Eingriffsbewertung (Bilanz Null-Fall-Prognose/ Umsetzung der Planung)

Wertträger		Bewertung	Bilanz (Null-Fall/ Planung)
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts			
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion	<i>vorher</i>	6	11
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	0	
	<i>nachher</i>	11	
Naturnähe des Wasserhaushalts	<i>vorher</i>	24	73
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	0	
	<i>nachher</i>	73	
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<i>vorher</i>	0	129
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	0	
	<i>nachher</i>	129	
Luftaustausch	<i>vorher</i>	86	43
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	43	
	<i>nachher</i>	86	
Stadtklimatische Funktion	<i>vorher</i>	18	21
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	0	
	<i>nachher</i>	21	
Gesamtdifferenz abiotische Komponenten	<i>vorher</i>	134	277
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	43	
	<i>nachher</i>	320	
Biotische Komponenten des Naturhaushalts			
Biotoptypen	<i>vorher</i>	93	67
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	0	
	<i>nachher</i>	67	

Wertträger		Bewertung	Bilanz (Null-Fall/ Planung)
Gesamtdifferenz biotische Komponenten	<i>vorher</i>	93	67
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	0	
	<i>nachher</i>	67	
Landschafts-/ Stadtbild			
Qualität des Stadtbildes	<i>vorher</i>	64	108
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	64	
	<i>nachher</i>	172	
Bedeutung des Freiraums für die Erholungsnutzung	<i>vorher</i>	0	43
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	0	
	<i>nachher</i>	43	
Gesamtdifferenz Landschaft	<i>vorher</i>	64	151
	<i>Null-Fall-Prognose</i>	64	
	<i>nachher</i>	215	

2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Artenschutzfachbeitrag für das Gebiet des Bebauungsplan 5-123a (Natur+Text 2022: Siemensstadt Square Teil-Bebauungsplan 5-123a. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - 1-38, Rangsdorf) werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Art. 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weist der Artenschutzfachbeitrag eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) aus. Die Umsetzung der aus dem Artenschutzfachbeitrag in den Umweltbericht übernommenen Maßnahmen ist Voraussetzung dafür, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Für sämtliche Kompensationsmaßnahmen ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit vorzunehmen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weist der Artenschutzfachbeitrag eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Ökologische Baubegleitung

Für die Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert und begleitet die Vermeidungsmaßnahmen.

V2 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung aller Vegetationsstrukturen inkl. Gehölze) erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar. Damit wird die Tötung von Vogel- und Fledermausindividuen vermieden.

V4 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen

An allen neu hergestellten Glasfassaden und -wänden ist die Spiegelung der Umgebung und/oder der Anschein freien Durchflugs (auch transparente Lärmschutzwände, Eckverglasungen) durch geeignete Maßnahmen nach aktuellem Stand von Wissenschaft und Technik zu verringern. Möglich sind unter anderem Markierungen, außen angebrachte Netze, Gitter, Blenden oder Jalousien sowie Mattierung, Bombierung oder profilierte Oberflächen. Permanente nächtliche Beleuchtung von Gebäuden mit Glasfassaden ist zu vermeiden.

Die Maßnahme dient der Vermeidung des Tatbestandes der Tötung von Brutvögeln gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG.

V5a Fällbegleitung

Um Tötungen von Fledermäusen zu vermeiden, findet an zur Fällung vorgesehenen Bäumen eine Höhlen- und Spaltenkontrolle durch fachlich qualifiziertes Personal statt, welches die Strukturen vor der Beseitigung auf einen Fledermausbesatz prüft. Bei einem Besatz wird das Quartier so verschlossen, dass der Einflug versperrt ist, jedoch das Verlassen des Quartieres möglich bleibt, um eine Wiederbesiedlung bis zur Fällung zu verhindern. Die Fällung findet erst statt, nachdem der Nachweis erbracht wurde, dass das Quartier nicht mehr besetzt ist. Durch die Fällung verlorengelungene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden im Verhältnis 1:5 durch die Hängung von Fledermauskästen ausgeglichen (siehe Maßnahme CEF 3).

Gleichzeitig wird das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln erfasst. Durch die Fällung verlorengelungene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln werden im Verhältnis 1:5 durch die Hängung von Nistkästen für gehölzbrütende Arten ausgeglichen (siehe Maßnahme CEF 2).

V5b Abrissbegleitung

Um Tötungen von Fledermäusen zu verhindern, werden unmittelbar vor Beginn der Sanierungs- und Abrissarbeiten alle potenziellen Quartierstrukturen (unter anderem Attikableche, Trockenbauwände mit Löchern, abgehangene Decken) auf Anwesenheit und/oder Spuren einer regelmäßigen Nutzung von Fledermäusen hin überprüft. Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung. Werden hierbei Fledermäuse aufgefunden, ist vor Fortführung der Arbeiten das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Durch Sanierung/Abriss verlorengelungene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden im Verhältnis 1:5 durch die Hängung von Fledermauskästen ausgeglichen (siehe Maßnahme CEF 3). Gleichzeitig wird das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln erfasst. Durch das Vorhaben verlorengelungene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln werden im Verhältnis 1:5 durch die Hängung von Nistkästen für gebäudebrütende Arten ausgeglichen (siehe Maßnahme CEF 2). Werden aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln vorgefunden, sind jegliche Arbeiten, die zu einer Schädigung des Nistplatzes führen können, zu unterlassen.

V7 Erhalt von Habitatbäumen

Gehölze mit einem Lebensraumpotenzial für höhlen- und spaltenbrütende Vogelarten (ermittelt in Vorbereitung der Fällbegleitung V5a) sowie Fledermäuse sind so weit wie möglich zu erhalten. Ist eine Fällung nicht zu vermeiden, greifen die Maßnahmen V2 (Bauzeitenregelung) und V5a (Fällbegleitung) sowie CEF1 (Nistkästen) und CEF2 (Fledermauskästen).

V8 Ökologisch vorteilhafte Beleuchtung

Bei Neubauten oder baulichen Änderungen im Zusammenhang mit dem Projekt Siemensstadt Square wird die Außenbeleuchtung ökologisch vorteilhaft gestaltet, um störende Wirkungen auf Insekten, Vögel und Fledermäuse zu vermindern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Nistkästen

Es sind Nistkästen im räumlichen Zusammenhang (im Planungsraum oder direkt angrenzend) aufzuhängen, um den Verlust von Niststätten durch die Gehölzentfernung sowie durch den Abriss und Umbau von Gebäuden auszugleichen. Die Nistkästen sind vor Beginn der auf die Baumfällung bzw. Abriss/Umbau folgenden Brutsaison aufzuhängen. Hierzu sind möglichst an den Fällbereich und/oder an Ausgleichsflächen (Maßnahme FCS1) angrenzende Baumbestände oder Gebäude zu nutzen.

Als Kompensation für gebäudebewohnende, höhlenbrütende Vogelarten ist das Aufhängen von zwei bis fünf artspezifischen Nistkästen je betroffenem Revier vorgesehen. Das Verhältnis ist abhängig von der Flexibilität der Art. Die erhöhte Anzahl der Ersatzniststätten dient dazu, eine nahtlose Annahme der neuen Niststandorte zu gewährleisten.

Die Anzahl richtet sich nach den laut der Brutvogelkartierung im Plangebiet erfassten Revieren von Höhlen-/Halbhöhlenbrütern, da von einem vollständigen Verlust dieser Reviere durch das Vorhaben ausgegangen wird. Sollte die Anzahl der im Zuge der Fäll- und Abrissbegleitung vorgefundenen rezent genutzten, d. h. gegenwärtig noch genutzten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die Anzahl der kartierten Reviere übersteigen, ist die Zahl der Nistkästen entsprechend anzupassen.

Art	Betroffene Brutpaare (BP)	Ausgleichsverhältnis	Nistkästen	Typ
Hausrotschwanz	1	1 : 5	5	Halbhöhlenkasten/Nischenbrüterhöhle am Gebäude
Haussperling	3	1 : 2	6 (oder 3 Kästen für je 2 Brutpaare)	Koloniekasten mit Eignung für mehrere Brutpaare, am Gebäude

CEF2 Fledermaus-Ersatzquartiere

Die durch Baumfällungen und Sanierung/Abriss von Gebäuden verlorengelassenen Spalten und Höhlungen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse auf der Vorhabenfläche sind entsprechend mit Quartierkästen auszugleichen. Diese sind im räumlichen Zusammenhang (im oder angrenzend an das B-Plangebiet) an Bäumen bzw. an Gebäuden aufzuhängen. Die Anzahl leitet sich aus der Zahl der verlorengelassenen Lebensstätten von Fledermäusen ab, die im Zuge der Maßnahmen V5a und V5b ermittelt wurden. Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:5.

Die Anbringung folgender Kastentypen ist erforderlich:

- Fledermaus-Flachkästen, z. B. von den Firmen Schwegler, Strobel oder Hasselfeldt (selbstreinigend)
- Höhlen-Sommerquartiere, z. B. Typ Fledermaushöhle 2N von der Firma Schwegler (überwiegend selbstreinigend)

Die Anbringung ist von einem Fledermaus-Sachverständigen zu begleiten und zu bestätigen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kommt der Artenschutzfachbeitrag zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Über Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird gewährleistet, dass die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 5-123a genannten Maßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square (Natur+Text 2022: Siemensstadt². Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - 1-76, Rangsdorf) werden keine Ausgleichsmaßnahmen und / oder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vorgesehen.

2.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Anlage 1 Nr. 2e BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a befinden sich keine Störfallanlagen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG. Die Liste der Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG der Sen-MVKU führt als nächstgelegenen Betrieb das Heizkraftwerk Reuter West in einer Entfernung von circa 1,6 km auf (<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/industrie-und-gewerbeanlagen/stoerfallvorsorge/>, Stand 16.03.2023). Abgesehen von der Entfernung sind die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen nicht geeignet, das Risiko schwerer Unfälle und Katastrophen in dem genannten Betrieb zu erhöhen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von hochwassergefährdeten Gebieten. Mithin ergeben sich auch keine Risiken in Zusammenhang mit Hochwasserkatastrophen.

2.6 Grenzüberschreitende Auswirkungen

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu Grenzen anderer Staaten nicht relevant.

2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlage 1 Nr. 2d BauGB

Im Sommer 2019 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durch die Siemensstadt AG in enger Abstimmung mit dem Land Berlin ausgelobt, um das beste Konzept für die räumliche Umgestaltung des bestehenden Industrieareals von Siemens zu einem offenen Stadtquartier mit einem urbanen Nutzungsmix, Freiräumen und einer zukunftsfähigen Erschließung zu finden. Die mit der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs definierten Ziele für die Entwicklung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square werden vom Land Berlin, dem Bezirk Spandau und der Siemens AG gemeinsam getragen. Im Rahmen des Wettbewerbs, der unter informeller Beteiligung der Öffentlichkeit und berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt und zudem durch Sachverständige begleitet wurde, erfolgte eine umfangreiche Alternativenprüfung. Unter den 17 eingereichten und diskutierten Wettbewerbsbeiträgen ging nach Entscheidung des Preisgerichtes am 08.01.2020 der Siegerentwurf hervor.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Anlage 1 Nr. 3a BauGB

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte nach dem „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020).

Bezüglich der verwendeten technischen Verfahren bei der Untersuchung zu Altlasten, Schall und Erschütterungen, klimaökologischen Auswirkungen, Fauna, der Biotopkartierungen, der Baumbestandserfassung sowie zur Regenwasserbewirtschaftung wird auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Anlage 1 Nr. 3b BauGB

Die Wirksamkeit der zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgesehenen CEF-Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu prüfen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlage 1 Nr. 3c BauGB

Mit dem Bebauungsplan 5-123a werden die Voraussetzungen für die beabsichtigte Transformation des Industriestandortes Siemensstadt für einen ersten Teilbereich geschaffen. Die Planung für das Bebauungsplangebiet leitet sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ab und ermöglicht planungsrechtlich einen ersten Umsetzungsschritt. Mit dem ersten Bebauungsplanmodul am S-Bahnhof Siemensstadt, der künftig wieder in Betrieb genommen werden wird, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für den städtebaulichen Auftakt in das Quartier durch eine Abfolge privater und öffentlicher Plätze und weiterhin zur Schaffung von Gewerbenutzungen, hier überwiegend Büronutzungen, geschaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1 Null-Fall-Prognose

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde das derzeitige Baurecht weiterhin Bestand haben. Für die Bewertung ist mithin von den Festsetzungen des bestehenden Baurechts auszugehen. Die Beurteilung richtet sich nach dem am 04.07.2006 festgesetzten Bebauungsplan VIII - B4, nach dem Baunutzungsplan von 1958, Neufassung 1961, dem Textbebauungsplan A von 1971 sowie den förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875. Der Bebauungsplans VIII-B4 setzt für das Plangebiet ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990 fest. Zulässig wäre nach geltendem Baurecht eine vollständige Versiegelung des Gebietes.

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Das Areal bliebe weiter gewerblichen Nutzungen vorbehalten und wäre weiterhin nicht oder nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich. Entsprechend bliebe es auch künftig ohne Bedeutung für Wohnen und Erholungsnutzungen.

Schutzgut Boden und Fläche

Bei Umsetzung des vorhandenen Baurechts würde sich der Anteil der Versiegelung erhöhen. Zulässig wäre hier eine Versiegelung von 100 % (gegenüber circa 85 % im Bestand). Betroffen sind Böden geringer Bedeutung.

Von den vorhandenen Altlasten geht weiterhin eine Gefährdung aus.

Schutzgut Wasser

Bei einer Zunahme versiegelter Flächen (siehe oben) muss mit einer Zunahme der Oberflächenabflüsse und damit einer zusätzlichen Gewässerbelastung gerechnet werden. Zudem verringert die zusätzliche Versiegelung die Grundwasserneubildung.

Von den vorhandenen Altlasten geht weiterhin eine Gefährdung des Grundwassers aus.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit der planrechtlich möglichen Bebauung (zulässige Versiegelung von 100 %) muss der Verlust der ohnehin nur noch in geringem Umfang vorhandenen klimatisch wirksamen Flächen angenommen werden. Zusätzliche Gebäude würden sich je nach Größe und Lage beeinträchtigend auf die Bedingungen des Luftaustausches auswirken.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Hinsichtlich der Biotopstrukturen kann ebenso nicht vom Erhalt des Status Quo ausgegangen werden. Zulässig wäre eine weitere Bebauung auch der derzeit für Parkplätze genutzten Flächen mit einer zulässigen Versiegelung von 100 %. Damit einhergehend wäre vom Verlust der wenigen noch vorhandenen Grünflächen (Trittrassen) auszugehen. Eine differenzierte Prognose der bei Umsetzung des geltenden Planrechts zu erwartenden Biotope ist nicht möglich (da dies abhängig ist von der dann tatsächlich sich entwickelnden Bebauung).

Erhalten bliebe bestenfalls der vorhandene und nach Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand.

Schutzgut Landschaft

Hinsichtlich der Qualität des Stadtbildes ergibt sich keine wesentliche Änderung. Es wird davon ausgegangen, dass bestenfalls der stadtbildprägende (und durch die Baumschutzverordnung geschützte) Baumbestand auch bei einer zulässigen weiteren baulichen Verdichtung erhalten werden kann.

Unverändert bleibt auch der Umstand, dass das Areal nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich und somit für die Erholung nur von nachgeordneter Bedeutung ist.

4.2 Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit der Umsetzung der Planung bleibt das Areal weiterhin im Wesentlichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Wohn- und Erholungsnutzungen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen zu können. Die schalltechnische Untersuchung betrachtete den auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärm, den Gewerbelärm sowie den Freizeitlärm. Sie kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch geeignete städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen gelöst werden können. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterung aus dem Bahnbetrieb sind nicht erforderlich. Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch längerfristig gewährleistet werden können, sind Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geboten.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Umsetzung der Planung führt bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung und der Empfehlungen zur Gestaltung der Freiflächen ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine Versiegelung in der Größenordnung von circa 81 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Bezüglich der Altlastenproblematik weist der Bericht zur orientierenden Altlastenerkundung auf die Notwendigkeit einer abschließenden vorhabenkonkreten Gefährdungsbewertung hin. Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die, ausgehend von den ermittelten Stoffgehalten im Boden und Grundwasser, der Umsetzung des zulässigen Vorhabens im Sinne des Bebauungsplans 5-123a entgegenstehen.

Schutzgut Wasser

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung ist die Begrenzung von Regenwassereinleitungen erklärtes Ziel der Planung. Planbegleitend wurde ein Konzept für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser erarbeitet. Dieses zeigt auf, dass die Bewirtschaftung des Regenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken mit entsprechenden Maßnahmen vollständig realisierbar ist. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist auch bei heute absehbaren Starkregenereignissen nicht erforderlich (abflussloses Gebiet). Mit der Umsetzung des aufgezeigten Konzeptes können mit der Planung wesentliche Verbesserungen des Wasserhaushalts erreicht werden. Insbesondere trägt die vollständige Vermeidung von Regenwassereinleitungen maßgeblich zur Verringerung der Gewässerbelastungen (hier der Spree) bei.

Schutzgut Klima/ Luft

Die klimaökologischen Auswirkungen wurden im Rahmen einer Expertise Klimaökologie untersucht, die zu folgenden Ergebnissen kommt.

In Bezug auf die heutige Situation ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Verschlechterung der nächtlichen thermischen Situation innerhalb und außerhalb des Gebietes zu erwarten, wenn eine klimaoptimierte Gestaltung der Freiflächen erfolgt. Somit ist das Vorhaben hinsichtlich dieses Aspektes als unkritisch zu beurteilen.

Durch die Neubebauung ist ferner auch keine signifikante Verschlechterung der Durchlüftung umliegender Siedlungsbereiche zu erwarten. Gleiches gilt für den Einfluss des Plangebietes auf die umliegenden Teile der Siemensstadt Square: das Vorhaben wird hinsichtlich des nächtlichen Kaltluftprozessgeschehens als unkritisch bewertet, sofern Maßnahmen zur Optimierung der klimaökologischen Situation umgesetzt werden.

Das Gutachten empfiehlt die folgenden Maßnahmen zur Optimierung der klimaökologischen Situation:

- Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung (Ausrichtung der Gebäudekörper in Strömungsrichtung),
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- hohe Oberflächenalbedo von Gebäude/Plätzen (helle Farbgebung),
- Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder auch durch bautechnische Elemente,
- Anpassung des Raumnutzungskonzeptes,
- Mikroklimatische Vielfalt in Garten-/Parkanlagen,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Maßnahme zur Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung (Ausrichtung der Gebäudekörper in Strömungsrichtung) können aufgrund des abgestimmten Baukonzeptes, das den Planinhalten des Bebauungsplans 5-123a zugrunde liegt und

aus mehreren Wettbewerbsverfahren abgeleitet worden ist, bei der Vorhabenplanung kaum berücksichtigt werden. Hier gewinnen Maßnahmen zur klimaoptimierten Gestaltung des Freiraumes sowie Dach- und Fassadenbegrünungen, die im Klimagutachten vorgeschlagen werden, an Bedeutung.

Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug, wie die Verschattung durch Bäume und die Dach- und Fassadenbegrünungen, wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (textliche Festsetzungen 4.1-4.4). Auch wird eine Überschreitung der Baugrenzen der Baukörperfestsetzung durch Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung zugelassen (textliche Festsetzung 2.2), um die klimaökologische Situation zu optimieren. Planergänzend verpflichtet sich die Entwicklungsträgerin und Grundstückseigentümerin im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung eines abflusslosen Quartiers, bei dem die Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen ist (§ 22).

Werden die weiteren Empfehlungen, wie die Anpassung des Raumnutzungskonzeptes, die hohe Oberflächenalbedo von versiegelten Freiflächen und die mikroklimatische Vielfalt bei der Anlage begrünter Freiflächen bei der konkreten Vorhabenplanung beachtet, trägt dies zur Verbesserung der klimaökologischen Situation bei. Der Aufwand für die Fassadenbegrünung von Hochhäusern ist unter Beachtung brandschutzfachlicher Anforderungen nicht absehbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Verhältnismäßigkeit einer Durchführungsverpflichtung für diese Gebäude nicht gegeben ist. Der hohen Oberflächenalbedo des Gebäudes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen als Maßnahmen gegen den Klimawandel im Allgemeinen. Sie leisten insbesondere einen Beitrag zur Bewältigung und Abmilderung seiner Folgen und verbessern auch unter klimatischen Gesichtspunkten die Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner und Besucher des Areals.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Realisierung der Planung führt im Geltungsbereich zu einer vollständigen Überformung und Veränderung der Biotop- und Nutzungsstrukturen. Es kommt zum Verlust der vorhandenen Biotope, während andererseits im Zuge der Neubebauung neue, andere Biotope entstehen.

Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine grundlegende Umgestaltung des Stadtbildes, einerseits durch die neu entstehenden Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen, andererseits durch die Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen (Stadtplatz, Boulevard). Aufgrund der zulässigen Errichtung von Gebäuden wird die Fällung von acht schützenswerten Bäumen notwendig. Sechs weitere Bäume liegen in einer Fläche, für die eine Unterbauung mit Gebäudeteilen zulässig ist. Auch hier ist der mögliche Erhalt der schützenswerten Bestandsbäume unsicher. Der weitere vorhandene Baumbestand soll im Wesentlichen erhalten bleiben und wird im Zuge der Neugestaltung durch Ersatzpflanzungen (gemäß Baumschutzverordnung)

und weiteren Baumpflanzungen (textliche Festsetzung 4.1) ergänzt. Zur Aufwertung des Stadtbildes tragen darüber hinaus die Begrünung überdachter Fahrradabstellanlagen, der Fassaden sowie die Bepflanzungen im Bereich der Freiflächen bei.

Anders als im Bestand wird das Areal künftig auch für die Öffentlichkeit zugänglich und somit erlebbar sein, hat aber aufgrund seiner Ausstattung und Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

4.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Anhand der im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) vorgegebenen Kriterien für das „ausführliche Verfahren“ wurden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild einschließlich der Aspekte der Erholungsnutzung im Bestand sowie in der Prognose ihrer künftigen Entwicklung mit und ohne Realisierung der vorliegenden Planung bewertet.

Hinsichtlich des Ausgangszustands ist die Eingriffsbeurteilung dabei auf das nach geltendem Baurecht zulässige Maß der baulichen Nutzungen abzustellen (Null-Fall-Prognose). Die Gegenüberstellung zeigt hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, dass die Realisierung der Planung im Vergleich zur Null-Fall-Prognose insgesamt zu einer deutlichen Wertsteigerung führt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt damit nicht vor.

4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 5-123a wurden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Art. 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Durch das Vorhaben betroffen und einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen wurden die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weist der Artenschutzfachbeitrag eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus:

- V1 Ökologische Baubegleitung
- V2 Bauzeitenregelung
- V4 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen
- V5a Fällbegleitung
- V5b Abrissbegleitung
- V7 Erhalt von Habitatbäumen
- V8 Ökologisch vorteilhafte Beleuchtung
- CEF1 Nistkästen
- CEF2 Fledermaus-Ersatzquartiere

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kommt der Artenschutzfachbeitrag zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Über Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird gewährleistet, dass die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 5-123a genannten Maßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square werden keine Ausgleichsmaßnahmen und / oder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vorgesehen.

5. Referenzen

Anlage 1 Nr. 3d BauGB

ARCADIS Juni 2022: Siemensstadt Square. Bericht zur Orientierenden Altlastenerkundung (Stufe 1 und 2) Bebauungsplan 5-123a. - 1-269, Anlagen, Berlin.

ARCADIS März 2023: Siemensstadt Square. Modul 1 (BP 5-123a). Fachgutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Plans 5-123a (23.03.2023), hier Abflusslose Niederschlagswasserbewirtschaftung. - 1-3, Berlin.

CONVIS April 2023: Siemensstadt Square, S² - Einzelprotokoll, Protokoll Nr. EP 74. S2 - BP 5-123a - Abstimmung zum Fachgutachten Regenwasser, Beratung am 29.03.2023

Flächennutzungsplan Berlin, Stand Dezember 2022

GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover), November 2021, mit ergänzender Stellungnahme 22.06.2022: Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung zur Siemensstadt Square: B-Plan 5-123a in Berlin. - 1-24, Hannover.

GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover), Juni 2022, mit ergänzenden Stellungnahmen vom 22.06.2022 (S. 34-36) und vom 30.03.2023 (S. 37-49): Expertise Klimaökologie zur Siemensstadt Square: B-Plan 5-123a in Berlin. - 1-49, Hannover.

Geotechnik und Dynamik Consult (GuD), März 2023: Stellungnahme zur Fortschreibung des B-Planes, baodynamische Beratungsleistungen, BV Siemensstadt Square, Geltungsbereich BP 5-123a. - 1-81, Berlin.

<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (FIS Broker)

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/industrie-und-gewerbeanlagen/stoerfallvorsorge/>, Stand 16.03.2023

<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/> (Landschaftsprogramm)

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/> (Umweltatlas Berlin)

Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH März 2023: Fachgutachten Regenwasser für den Bebauungsplan 5-123a in der Siemensstadt Square, Berlin. - 1-51, Anlagen, Hoppegarten.

KWS Geotechnik April 2020: Siemensstadt 2.0. Historische Erkundung. - 1-7, Anlagen, Berlin.

KWS Geotechnik August 2020: Siemensstadt 2.0, Rahmenbedingungen zur Regenwasserbewirtschaftung Bestandsaufnahme. - 1-52, Anlagen.

Müller-BBM März 2023: Siemensstadt Square - Bebauungsplan 5-123a. Schalltechnische Untersuchung. - 1-101, Anhänge, Berlin.

Natur + Text März 2020: Siemensstadt 2.0. Baumkataster. - 1-50, Karten 1-19, Rangsdorf.

Natur + Text März 2021: Siemensstadt 2.0. Biotopkartierung und Faunistisches Gutachten. - 1-61, Karten 1-4, Rangsdorf.

Natur + Text September 2021: Siemensstadt Square - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. - 1-67, Anlagen, Rangsdorf.

Natur + Text Juni 2022: Siemensstadt Square - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Teil-Bebauungsplan 5-123a. - 1-38, Rangsdorf.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) 2020: Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. - 1-152, Anhänge.

Siemensstadt

III. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Anlass der Planung ist die von der Siemens AG und dem Land Berlin mit dem Abschluss eines MoU im Oktober 2018 zum Ausdruck gebrachte Absicht, den bestehenden Produktionsstandort in der Siemensstadt im Bezirk Spandau zu einem gemischt genutzten, urbanen Stadtquartier zu transformieren (Kapitel I.4.1). Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs (Kapitel I.4.2) und wurden in einem vom Senat beschlossenen Rahmenplan festgelegt (Kapitel I.4.3) und in einem Rahmenvertrag zwischen der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG und dem Land Berlin vereinbart (Kapitel I.4.4). Im Ergebnis des Hochbauwettbewerbs für das erste Bebauungsplanmodul, im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, wurde die Entwicklung zu einem Bürostandort festgelegt und die städtebauliche Struktur präzisiert (Kapitel I.4.5). Gemäß dem bei Planaufstellung geltenden Planungsrecht ist die Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahme nicht möglich. Der Bebauungsplan 5-123a schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um alle wesentlichen Merkmale des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs und des Siegerentwurfes des Hochbauwettbewerbs umzusetzen. Dabei werden auch die im Hochhausleitbild formulierten Anforderungen unter Auseinandersetzung mit Umweltbelangen (Kapitel II.) sowie die im Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbs vorgegebenen Baumpflanzungen (Kapitel I.4.6) umgesetzt. Den Bebauungsplan ergänzende Regelungen und spezifische Vereinbarungen zum Bauvorhaben werden in einem städtebaulichen Vertrag (Kapitel III.3.12) getroffen.

Mit dem Bebauungsplan 5-123a werden die Voraussetzungen für die beabsichtigte Transformation des Industriestandortes geschaffen. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG beabsichtigt, dass zunächst bereits bestehende Nutzungen aus dem Gesamtareal in diese Flächen umziehen. Vor allem durch die Verlagerung von Büronutzungen werden Flächen an anderer Stelle für die weitere Transformation zur gemischt genutzten Siemensstadt Square freigezogen. Die Planung für das Bebauungsplangebiet leitet sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens ab und ermöglicht einen ersten Umsetzungsschritt.

Mit dem am S-Bahnhof Siemensstadt und dem Rohrdamm gelegenen ersten Bebauungsplanmodul wird der östliche städtebauliche Auftakt für das Gesamtgebiet mit einer Abfolge privater und öffentlicher Plätze geschaffen. Ein Hochpunkt am Eingangsplatz ins Quartier sowie ein Atriumgebäude prägen das städtebauliche Gefüge und verleihen ihm in Fern- und Nahwirkung eine starke Identität. Auch ein Pavillon findet hier seinen Platz, in dem während der Umsetzung des Projekts über den Transformationsprozess informiert wird und Partizipation stattfinden kann. Der Pavillon kann in einer späteren Nutzungsphase auch für die im Plangebiet zulässigen Zwecke umgenutzt werden. Die Lage der zulässigen Baukörper nimmt die bestehenden Baufluchten der benachbarten Einzeldenkmale auf, und das Atriumgebäude greift mit seiner Gebäudehöhe die Knicklinie des Daches des Verwaltungsgebäudes (Einzeldenkmal) auf. Das zulässige Hochhaus markiert zusammen mit dem Schaltwerkhochhaus das östliche Eingangstor in das zukünftig entstehende neue Quartier. Durch diese wenigen, aber gezielt gesetzten Betonungen und Ausrichtungen des Gebäudevolumens reagiert die Bebauung integrativ und maßvoll auf den städtebaulichen Kontext.

Zudem werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert, mit denen das Quartier in das Wegenetz des umliegenden Stadtraumes eingebunden wird und die

der internen Erschließung dienen. Vom Eingangsplatz aus wird die Anbindung an das Gebiet des Gesamtvorhabens über einen zentralen Boulevard sowie einen Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms erfolgen. Eine räumliche und funktionale Fortführung der in diesem Bebauungsplan angelegten Verkehrsflächen zu einem funktionierenden Erschließungsnetz für die gesamte Siemensstadt Square liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c. Sowohl für den Boulevard als auch für den Fuß- und Radweg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in den beiden nachfolgenden Bebauungsplänen geschaffen. Dem Bebauungsplangebiet 5-123a kommt somit auch verkehrlich eine Schlüsselfunktion zu, in der die zukünftige Entwicklung des Gesamtgebiets vorausgedacht und vorbereitet werden muss.

Nicht zuletzt gewährleistet der Bebauungsplan 5-123a sowohl ein regenwasserabflussloses Quartier als auch eine bestmögliche Anpassung des Städtebaus an die Auswirkungen des Klimawandels.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die raumordnerischen Ziele des Flächennutzungsplanes wurden in Kapitel I.3.1.3 und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Kapitel I.3.2 aufgezeigt.

Durch die zum 02.09.2021 erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das Entwicklungsgebot für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, und somit auch für das Bebauungsplangebiet 5-123a gewährleistet ist. Die Entlassung des Geltungsbereiches 5-123a aus der Kulisse des EpB ist eine wichtige Voraussetzung für die geplanten Transformationen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a und im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square.

Für das Bebauungsplangebiet 5-123a selbst wurden keine raumordnerischen Ziele festgelegt, die bei der Festsetzung von Planinhalten zu beachten sind. Die gewidmeten Flächen der S-Bahn (Siemensbahn) werden nachrichtlich übernommen.

In der Arbeitsfassung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung (Ausführungsvorschriften FNP, Kapitel 3.2.3).

Ausgehend von einer Nutzungsmischung wird für Wohnen ein Orientierungswert von 200 Wohneinheiten und 400 Einwohnern je Hektar genannt und ein Orientierungswert für gewerbliche Nutzungen von 600 Beschäftigten je Hektar. „Die Mischung kann kleinteilig innerhalb eines Grundstücks oder Blockteils, aber auch grobkörnig im engen Nebeneinander von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten erfolgen (siehe Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Flächennutzungsplan Berlin - FNP-Legende - Erläuterung der Darstellungen des Flächennutzungsplans, Berlin, November 2018, S. 14).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a hat eine Größe von rund 2,14 Hektar. Im Flächennutzungsplan werden grundsätzlich nur Flächen mit einer Größe von mindestens 3 Hektar berücksichtigt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche ist durch

Festsetzung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach geltendem Planungsrecht in einem Industriegebiet und die Festsetzung eines Gewerbegebietes ermöglicht die schalltechnisch verträgliche Entwicklung bei gleichzeitig vorausschauender Beachtung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals Siemensstadt Square, der in Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet auch Wohnnutzungen vorsieht. Die Gesamtentwicklung ist über den Rahmenplan und Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der Siemensstadt Grundstücks-GmbH und Co. KG vertraglich gesichert. In seiner Gesamtheit wird das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square die städtebauliche Charakteristik aufweisen, die der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entspricht. Die im Bebauungsplan 5-123a zulässige Nutzungsart wird in Kapitel III.3.1 begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung zusammengefasst für die beiden festgesetzten Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a beträgt für die Geschossflächenzahl (GFZ) 3,24 und die Grundflächenzahl (GRZ) 0,44. Gemäß vorliegendem Bebauungsplan wird im Gewerbegebiet GE 2 eine GFZ von 1,74 und im Gewerbegebiete GE 1 eine GFZ von 6,5 erreicht.

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurden für die festgesetzten Geschossflächen (rund 43.040 m²) die Anzahl möglicher Beschäftigten abgeleitet, um das Verkehrsaufkommen zu ermitteln (Kapitel I.4.7.2). Dabei wurde ein Ansatz von 40 m² Geschossfläche pro Beschäftigten (BE) zugrunde gelegt und somit von etwa 1.076 Beschäftigten ausgegangen. Dies entspricht einer Dichte von rund 500 Beschäftigten je Hektar und diese Dichte liegt unterhalb des angestrebten Wertes des Flächennutzungsplans.

Bei der Dichtebetrachtung ist die städtebauliche Zielplanung zu berücksichtigen, gemäß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a eine Platzfolge als Auftakt in das Quartier geschaffen werden soll. Eine dieser festgesetzten Freiflächen liegt im Gewerbegebiet GE 2 und reduziert entsprechend die zu erzielende Dichte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist zudem nur eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche M2. In den an den Bebauungsplan 5-123a angrenzenden Teilflächen des M2 sind somit anteilig planungsrechtlich höhere städtebauliche Dichten erzielbar (Geltungsbereich der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c). In der Gesamtbetrachtung mit den angrenzenden Flächen wird die im Flächennutzungsplan angestrebte Dichte erzielt werden.

3. Begründung der Festsetzungen

Der erste Realisierungsabschnitt, für den der Bebauungsplan 5-123a aufgestellt wird, wurde aus dem Rahmenplan Siemensstadt² und dem städtebaulichen Strukturkonzept von Ortner & Ortner entwickelt, mit denen die Ziele der Gesamtmaßnahme im Zuge mehrerer Bebauungspläne umgesetzt und gesichert werden sollen. Das Land Berlin und die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG und das Land Berlin haben das gemeinsame Ziel, dass das abgestimmte hochbauliche Konzept und das Ergebnis des Freiraumwettbewerbs für den ersten Realisierungsabschnitt umgesetzt wird. Hierzu werden die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-123a hinreichend konkret gefasst und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (projektbezogener Bebauungsplan).

3.1 Raumbezüge

Raumbezüge, die dem städtebaulichen Strukturkonzept (siehe Kapitel I.4.2) für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square entstammen und im Rahmen der architektonischen und freiraumplanerischen Wettbewerbe beachtet wurden (siehe Kapitel I.4.5 und I.4.6), liegen den zeichnerischen Festsetzungen zugrunde. Die Raumbezüge sind entlang der Fassaden der denkmalgeschützten Bestandsbebauung ausgerichtet und die Baukörper im Gebiet des Gesamtvorhabens stehen orthogonal und parallel zueinander.

Aus den Raumbezügen lässt sich für den Bebauungsplan 5-123a die Lage öffentlicher und privater Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ableiten.



Abbildung 18: Von GfP eingetragene Raumbezüge (gestrichelte Linien) in Auszug aus Ortner & Ortner: Städtebauliches Strukturkonzept, ohne Maßstab, Dezember 2021

In Ost-West-Ausrichtung wird der Raumbezug durch die Nordfassade des aufstrebenden Baukörpers der Schaltwerkhallen definiert (Verlauf der Nordfassade des Atriumgebäudes). Die

Breite des städtischen Freiraums, d. h. der Abstand zwischen den Fassaden der Gebäude entlang des Boulevards, beträgt 35,00 m (Verlauf der Südfassade des Hochhauses). In Nord-Süd-Ausrichtung wird der Raumbezug durch die Westfassade des aufstrebenden Baukörpers des Verwaltungsgebäudes definiert. Diese Bauflucht wird durch die Ostfassade des aufstrebenden Baukörpers des Hochhauses und die Westfassade des Atriumgebäudes aufgenommen.

Aus städtebaulichen Gründen werden auf den Baugrundstücken private Vorzonen zu den öffentlichen Flächen geschaffen. Grundlage sind auch hier das städtebauliche Strukturkonzept und die dort verzeichneten Freiflächen sowie der Entwurf des Gestaltungshandbuchs, das diese Vorbereiche als Entwurfsprinzip beschreibt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen, die sich aus dem Rahmenplan, dem städtebaulichen Strukturkonzept und der angestrebten Nutzungsverteilung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ergeben, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die einschränkenden und ausschließenden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen orientieren sich insbesondere am Nutzungskonzept, das Anlage des Rahmenvertrags Siemensstadt² ist. Dieses sieht die Entwicklung eines Büro und Gewerbebestandes vor, einschließlich ergänzender Einzelhandelsnutzungen und Sonderfunktionen, wie beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen, die kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen (Kapitel I.4.2). Umgesetzt werden auch die Ziele des Rahmenplans Siemensstadt², der für die Bereiche der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 eine „urbane Mischnutzung“, Schwerpunkt Gewerbe, festlegt (Kapitel I.4.2). Für den Bebauungsplan 5-123a wird aus diesen Vorgaben das städtebauliche Ziel definiert, einen Bürostandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen, inklusive kleinerer Einzelhandelsflächen, zu entwickeln.

Aus dem Ergebnis des Hochbauwettbewerbs und dem Freiraumwettbewerb ergibt sich kein Erfordernis, die Zulässigkeit von Nutzungsarten weiter zu beschränken. Der Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung stehen die getroffenen Festsetzungen nicht entgegen.

Bei der Modifizierung der zulässigen Nutzungsarten im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a wurde zum einen das derzeit noch geltende Planungsrecht auf den angrenzenden Grundstücken beachtet. Der Geltungsbereich grenzt westlich und südlich an ein planungsrechtlich gesichertes Industriegebiet an. Es werden daher lärmrobuste Nutzungsarten festgesetzt, die die Belange der bestehenden benachbarten Industrieflächen ausreichend berücksichtigen.

Zum anderen wurde auch die städtebauliche Zielplanung für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square berücksichtigt, die für diese angrenzenden Grundstücke eine Umnutzung vorsieht. Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a steht dieser Zielplanung nicht entgegen. Das Nutzungskonzept für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square sieht besonders störsensible Nutzungen in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet vor. Dies sind insbesondere eine anteilige Wohnnutzung im südlich angrenzenden Verwaltungsgebäude und auf westlich angrenzenden Teilflächen die Entwicklung eines „Bildungscampus“, in dem die Ansiedlung einer Grundschule geplant ist.

Sonderregelungen für die Zeit, in der auf diesen derzeit noch industriell genutzten Grundstücken die geplante städtebauliche Entwicklung noch nicht vollzogen ist, werden im städtebaulichen Vertrag getroffen und über die Eintragung einer Baulast gesichert (Kapitel III.3.12).

Bei der Festsetzung zulässiger Nutzungsarten wurden zudem die bestehenden Wohnnutzungen östlich des Rohrdamms berücksichtigt.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Bürostandortes mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen, inklusive kleinerer Einzelhandelsflächen, entspricht ihrer Charakteristik nach einem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO. Die angestrebten Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig oder können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Bauflächen im Bebauungsplangebiet werden daher als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Planergänzende Regelungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen (Verkaufsflächenbeschränkung) trifft der städtebauliche Vertrag (Kapitel III.3.12.), die Sicherung erfolgt über die Eintragung einer Baulast.

3.2.1 Modifizierung allgemein zulässiger Nutzungsarten

Textliche Festsetzung 1.1:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) und Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Läden (Einzelhandelsbetriebe) nur im ersten Vollgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer bis zu 15,0 m betragenden Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlagen für den Betriebssport sowie Schank- und Speisewirtschaften.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vorrangig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig sind. Unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO regelt die textliche Festsetzung 1.1 zudem, dass von den Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, in ihrer Lage und Größe beschränkt, zulässig sind. Die textliche Festsetzung 1.1 gewährleistet, dass das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines Bürostandortes mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen, inklusive kleinerer Einzelhandelsflächen, umsetzbar ist.

Durch die Beschränkung auf Anlagen, die in ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind (eingeschränktes Gewerbegebiet) gewährleistet die textliche Festsetzung 1.1 auch die geplante Entwicklung auf den angrenzenden, derzeit noch industriell genutzten Flächen, für die der Rahmenplan Siemensstadt² im Baufeld 2 einen „Bildungscampus“ mit dem Schwerpunkt schulische Infrastruktur vorsieht, d. h. eine störsensible Nutzung.

Diese Feinsteuerung nach bestimmten Arten der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen ist auch begründet in der besonderen städtebaulichen Situation. Das Bauungsplangebiet grenzt nach dem derzeit noch geltenden Planungsrecht im Westen und Süden an ein Industriegebiet. Zudem ist das Plangebiet benachbart zu östlich des Rohrdamms bestehenden Wohnnutzungen. Die darauf reagierende Modifizierung der allgemein zulässigen Nutzungsarten wird im Folgenden aufgezeigt. Darüber hinaus folgt die Modifizierung der allgemein zulässigen Nutzungsarten auch den Empfehlungen der fachgutachterlichen Begleitung des Planverfahrens.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel I.4.7.3) werden nur Nutzungen zugelassen, die selbst nicht störsensibel gegenüber den angrenzenden Industriebetrieben sind, d. h. keinen Nachtschutzanspruch auslösen, und ihrerseits verträglich mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen störsensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft sind. Zulässig sind nur Anlagen, die in ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind (eingeschränktes Gewerbegebiet). Im Ergebnis der „Ergänzenden Stellungnahme zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bauungsplangebiet 5-123a“ sind im Plangebiet ausschließlich kleinere Läden (Einzelhandels-einrichtungen) und diese auch nur in der Erdgeschosszone, den öffentlichen Flächen zugeordnet, zulässig. Gutachterlich wird eine maximale Verkaufsfläche von 175 m² als noch verträglich mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen angesehen. Die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Begrenzung der Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen ist mit den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung nicht erreichbar. Daher erfolgt die Feinsteuerung über den städtebaulichen Vertrag, indem eine Regelung aufgenommen wurde, dass die Verkaufsfläche aller Ladeneinheiten insgesamt eine Größe von maximal 175 m² erreichen darf. Mit der vertraglichen Regelung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Vereinbarkeit mit der Zielsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (zentrale Versorgungsbereiche, Stadtentwicklungsplan Zentren 2030) zu sichern. Die Verkaufsflächenbeschränkung wird über eine Baulast gesichert, um die Wirkung auch gegenüber Dritten zu sichern.

Die einschränkende Festsetzung der allgemein zulässigen Nutzungsarten entspricht dem zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Land Berlin im Rahmenvertrag vereinbarten Nutzungskonzept und berücksichtigt somit auch private Belange.

Vorrangige Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden

Im Bauungsplangebiet 5-123a werden überwiegend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen planungsrechtlich ermöglicht, um dort nur Nutzungen zuzulassen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären. Gemäß dem typisierenden Katalog des § 6 Abs. 2 BauNVO sind im Mischgebiet Wohngebäude (Nr. 1) und Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2) allgemein zulässig, die Verträglichkeit kann somit unterstellt werden. Das zwischen dem Land Berlin und der Siemensstadt KG abgestimmte Nutzungskonzept wird mit dieser Zulässigkeitsbeschränkung abgebildet.

Wegen des typischerweise geringeren Störpotenzials von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden stellt die Beschränkung auf diese Nutzungsarten in ähnlicher Weise wie das eingeschränkte Gewerbegebiet ein typenkonformes Gliederungs- bzw. Festsetzungsmittel dar, dass ein störungsarmes Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen ermöglicht.

Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen und können zu einer Belebung der Erdgeschosszonen und somit zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Rahmenplanes beitragen (siehe Kapitel I.4.3). In Gewerbegebieten sind Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Da Schank- und Speisewirtschaften auch im typisierenden Katalog des § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannt werden und im Mischgebiet allgemein zulässig sind, gelten auch für diese Betriebe die zuvor getroffenen Aussagen und sie können als verträglich mit Wohnnutzungen angesehen werden.

Beschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig, allerdings nur in den die Zulässigkeit beschränkenden Grenzen, die § 11 Abs. 3 der BauNVO setzt (großflächiger Einzelhandel).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept Spandau beschränkt die Einzelhandelsentwicklung im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square auf eine maximal verträgliche und tragfähige Obergrenze von 3.500 m² Verkaufsfläche und auf die Funktion eines Nahversorgungszentrums.

Das „Siemensstadt 2.0. Verträglichkeitsgutachten für die Einzelhandelsbausteine im urbanen Stadtquartier“ (Dr. Lademann & Partner, Februar 2021) empfiehlt das Nahversorgungszentrum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5 123a, im Bereich des zentralen Stadtplatzes und des angrenzenden Boulevards zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan 5-123a wird das Ziel verfolgt, die übergeordneten Vorgaben einzuhalten, zur Belebung des Eingangsplatzes und in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Siemensstadt jedoch auch kleinere Läden in beschränktem Umfang zuzulassen. In einer „Ergänzenden Stellungnahme zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplangebiet 5-123a“ (Dr. Lademann & Partner, Juni 2022) wird die Entwicklung von insgesamt maximal 175 m² Verkaufsfläche im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a als verträglich mit der angestrebten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an anderer Stelle des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square angesehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wurde die Ansiedlung kleinerer Läden geprüft. In Abstimmung mit der parallel laufenden Hochbauplanung wurde festgelegt, dass die Erdgeschossfläche des Hochhauses und des Atriumgebäudes bis zu einer Tiefe von 15 m geeignet ist, mit Einzelhandelsnutzungen bespielt zu werden. Die Beschränkung auf eine Tiefe der Geschossfläche von 15 m gewährleistet, dass sich im Plangebiet kleinere Läden ansiedeln. Nach einer Untersuchung der Einzelhandelsstruktur typischer lebendiger Berliner Geschäftsstraßen im Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne zur Europacity nimmt die deutliche Mehrheit der Fachgeschäfte in den betrachteten Modellstraßen Raumtiefen von maximal 10 m in Anspruch, für Geschäftseinheiten mit einer Verkaufsflächendimensionierung von bis zu 50 m² ist mit einer Tiefe von 5 - 6 m zu rechnen. Die festgesetzte Tiefe von 15 m ist somit geeignet, Einzelhandelsstrukturen einer typischen Berliner Geschäftsstraße den erforderlichen Raum zu geben.

Die übergeordneten Vorgaben zur Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung berücksichtigend und im Ergebnis dieser Prüfung wurde das Planungsziel formuliert, in Teilen der Erdgeschosszone, die den öffentlichen Räumen zugewandt sind, und dort in einer maximalen Tiefe von 15 m zur Fassade, einige wenige kleine Läden zu ermöglichen. Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1 können sich Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet GE 1 innerhalb des Baufeldes in einer möglichen Fläche von etwa 990 m² und im Gewerbegebiet GE 2 im Erdgeschoss des westlichen Baufelds (Atriumgebäude) in einer möglichen Fläche von etwa 1.510 m² sowie im Erdgeschoss des östlichen Baufelds (Pavillon) in einer Fläche von etwa 690 m² ansiedeln. Innerhalb dieser Fläche sind Verkaufsflächen einschließlich aller weiteren Geschossflächen des Einzelhandelsbetriebs zulässig (Zulassungsflächen gemäß Abbildung 19). Eine ausreichende Flexibilität für die Standortwahl der Läden ist durch die textliche Festsetzung 1.1 nicht beeinträchtigt.

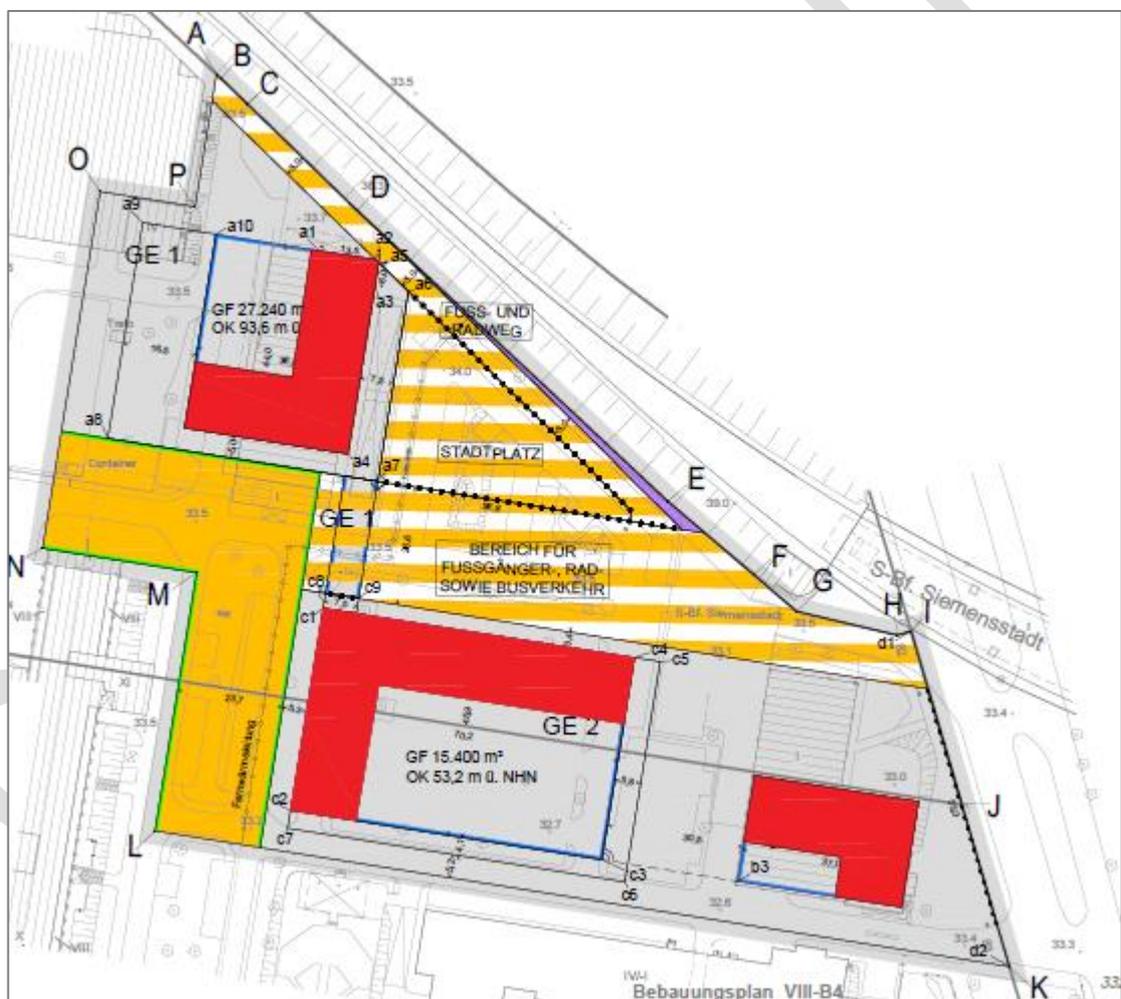


Abbildung 19: Von GfP eingetragene Zulassungsflächen Einzelhandel, flächig rot dargestellt, in einen Auszug des Bebauungsplans 5-123a, ohne Maßstab, Juli 2023

Die maximal zulässige Verkaufsfläche aller Ladeneinheiten wurde durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag auf insgesamt 175 m² beschränkt. Die vertragliche Flächenbeschränkung wird ergänzend über eine Baulast gesichert, um die beabsichtigte Wirkung auch gegenüber Dritten zu erzielen. Durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast wird sicher-

gestellt, dass bei Verkauf nachfolgende Eigentümer in gleicher Weise an die vertraglich vereinbarte Verkaufsflächenbegrenzung gebunden sind. Hierbei handelt es sich um eine dem öffentlichen Recht zuzuordnende baugrundstücksbezogene Verpflichtung zu einem Unterlassen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt. Die Baulast entspricht somit den in § 84 Abs. 1 BauO Bln geregelten Anforderungen.

Eine Sortimentsbeschränkung wird aufgrund der geringen Größe der zulässigen Verkaufsfläche als nicht erforderlich erachtet. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (periodischer Bedarf) und sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) im Bebauungsplangebiet mit den überörtlichen Zielvorgaben (StEP Zentren 2030 und EZK Spandau) verträglich. Dabei soll eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht erfolgen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan liegen die Grundstücke im Eigentum einer Vorhabenträgerin, die sich bereiterklärt hat, zur Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen und zur Sicherung eine Baulast eintragen zu lassen. Die privaten Belange wurden ausreichend gewürdigt.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a wirkt sich nicht nachteilig auf die Versorgung der Bevölkerung aus. Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich nördlich des Bebauungsplangebietes im Einmündungsbereich der Straße am Schaltwerk in den Rohrdamm (Edeka/Nah und Gut). Das Plangebiet liegt zudem im Verflechtungsraum des Ortsteilzentrums Siemensstadt (etwa 500 m östlich des Plangebietes an der Nonnendammallee/Siemensdamm; zwei Vollversorger - Edeka und Rewe, ein Drogeriemarkt - DM, wenige Fachgeschäfte wie Bücher, Hausrat und Möbel) und des Fachmarktzentrums „Einkaufszentrum Siemensstadtpark“, nordöstlich des Kreuzungsbereiches Nonnendammallee / Paulsternstraße (Möbel, Baumarkt und Gartencenter, Zoohandlung). Das Ortsteilzentrum ist über den Bebauungsplan VIII-9 als Misch- und Kerngebiet und das „Einkaufszentrum Siemensstadtpark“ über den Bebauungsplan 5-60 VE als Sondergebiet Einzelhandel planungsrechtlich gesichert.

Ausschluss sonstiger Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe

Die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben aller Art wird bis auf zulässige Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Alle sonstigen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben sind nicht vereinbar mit den städtebaulichen Zielen, der angestrebten städtebaulichen Qualität und dem abgestimmten Nutzungskonzept, zu deren Umsetzung sich das Land Berlin und die Grundstückseigentümerin im Rahmenvertrag verständigt haben.

Sonstige gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzungen werden daher aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen. Im Ergebnis der Fachgutachten werden Verkehr erzeugende Betriebe und Anlagen, wie beispielsweise Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen, auch aus verkehrlichen und schallschutztechnischen Gründen nicht zugelassen.

Von Lagerplätzen geht ein erhebliches nachbarschaftliches Störpotenzial zu Wohnnutzungen aus (im typisierenden Katalog des § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO für Mischgebiete nicht enthalten) und sie werden hier beispielhaft für Gewerbebetriebe genannt, die auch auf Grund der angestrebten städtebaulichen Qualität an diesem mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Standort nicht zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe sind gemäß dem typisierenden Katalog des § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig und sie können „denklogisch“ als mit Wohnnutzungen verträglich angesehen werden. Im Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a sind dennoch Gartenbaubetriebe auf Grund der angestrebten städtebaulichen Qualität nicht zulässig. Sie werden hier beispielhaft für mit Wohnnutzungen verträglichen Betrieben genannt, die aus städtebaulichen Gründen dennoch nicht zugelassen werden.

Einen weiteren besonders zu beurteilenden Typ gewerblicher Betriebe stellen Bordelle und bordellartige Betriebe dar. Das Städtebaurecht als Bodenrecht ist sozialetisch neutral, stellt jedoch auf durch die Lebenserfahrung empirisch belegbare städtebauliche Auswirkungen ab. Bei Bordellen und bordellähnlichen Betrieben handelt es sich bauplanungsrechtlich um Gewerbebetriebe, die anders als Wohnungsprostitution oder Terminwohnen, mit dem Inbegriff des Wohnens schlechthin nicht vereinbar sind. Wesentliche Störungen dieser Unterart eines gewerblichen Betriebs auf die bestehenden Wohnnutzungen am Rohrdamm und auch auf die gemäß Rahmenplanung beabsichtigten Entwicklung urbaner Mischnutzungen, die auch einen Wohnanteil beinhalten werden und insbesondere eines Bildungscampus, für den die Ansiedlung einer Grundschule geplante ist (Kapitel I.4.3), schließen die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a aus. Die Ansiedlung eines Bordelbetriebs lässt zudem erwarten, dass dieser die vorhandene städtebauliche Situation negativ in zu beeinträchtigen vermag (Trading Down Effekt). Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird eine Niveauabsenkung des Gebiets und die Verdrängung klassischer Gewerbegebietsnutzungen verhindert.

Da produzierende oder verarbeitende Gewerbebetriebe nicht zugelassen werden, erübrigt sich eine Regelung zum Annexhandel, d. h. Einzelhandel in Verbindung mit einem vor Ort ansässigen produzierenden gewerblichen Betrieb und diesem untergeordnet.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a steht den Belangen der Wirtschaft nicht entgegen. Vielfältige gewerbliche Nutzungsarten sind in den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten nördlich und südlich der Nonnendammallee angesiedelt und die Ansiedlung dieser Betriebsarten ist dort planungsrechtlich gesichert (beispielsweise in reinen und beschränkten Arbeitsgebieten gemäß Baunutzungsplan, im jeweiligen Geltungsbereich der Bebauungspläne VIII-139, VIII-B1b, VIII B1a und VIII-B4).

Der Ausschluss von Gewerbebetrieben aller Art umfasst auch größere Anlagen mit Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge in Form eines nicht störenden Gewerbebetriebes. Das Aufladen von Elektrofahrzeugen stellt hier die Hauptnutzung dar. Der Betrieb von Schnellladesäulen mit dem Charakter eines eigenständigen Gewerbebetriebes lässt ebenfalls unerwünschte Mehrverkehre am Standort erwarten und die damit verbundenen lärmbedingten Auswirkungen. Diese Unterart der Gewerbebetriebe wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht zugelassen. Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer dürfen im Plangebiet errichtet und genutzt werden, über diesen Nutzerkreis hinaus sind Stellplätze und

Garagen unzulässig. Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a schließt zwar größere Anlagen mit Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge aus, die Ausstattung von im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist hingegen zulässig. Ladestationen die der zulässigen Nutzungsart dienen, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a steht nicht im Widerspruch zum Ziel der Förderung der Elektromobilität. Die Förderung der Elektromobilität soll auf lange Sicht sicherstellen, dass der CO₂-Ausstoß des Verkehrssektors wesentlich gesenkt wird. Dies dient dem Schutz der Umwelt, insbesondere der Vermeidung von Emissionen sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Ausschluss von Tankstellen

In Gewerbegebieten sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Die BauNVO begreift Tankstellen als Verkaufsstellen von Kraftstoff mit beträchtlichen störenden Auswirkungen aufgrund erheblicher Verkehre. Relevant für die Beurteilung der Störeignung sind alle mit der Zulassung des Betriebs nach seinem Gegenstand, der Struktur und der Arbeitsweise typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung. Dies umfasst bei gewerblichen Anlagen vor allem Produktionsgeräusche, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch an- und abfahrenden Verkehr oder Kunden und Lieferanten und andere Immissionen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a sind Tankstellen aufgrund der städtebaulichen Zielvorgaben und des zu erwartenden hohen Fuß- und Radverkehrsaufkommens im Bereich des S-Bahnhofes Siemensstadt (nach Aktivierung des S-Bahnbetriebs) und am Eingangsplatz in das autoarme Quartier Siemensstadt Square nicht zulässig. Dieses Ziel wird durch die beabsichtigte hohe stadtgestalterische Qualität im Eingangsbereich in das künftige Stadtquartier noch bekräftigt. Im Bebauungsplan 5-123a wird im Zugangsbereich in das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square am S-Bahnhof Siemensstadt, südlich des festgesetzten Stadtplatzes, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger-, Rad- sowie Busverkehr“ festgesetzt und die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr somit beschränkt.

Die Belange der Wirtschaft und des motorisierten Verkehrs werden durch Festsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich südwestlich des Kreuzungsbereiches Nonnendammallee / Paulsternstraße / Otternbuchtstraße, planungsrechtlich zulässig sind Tankstellen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den angrenzenden Industriegebieten nördlich und südlich der Nonnendammallee, die diese Nutzung nicht ausschließen (beispielsweise in den jeweiligen Geltungsbereichen des Bebauungspläne VIII-139, VIII-B1b, VIII B1a und VIII-B4). Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Umfeldes ist somit trotz des Ausschlusses von Tankstellen weiterhin gegeben.

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke

In Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Entsprechend der städtebaulichen Zielplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square werden die Gewerbegebiete im Geltungsbereich überwiegend der Ansiedlung von Geschäfts- und Büronutzungen, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften vorbehalten. Der westlich angrenzende Bereich soll als Schulcampus mit einer Sporthalle entwickelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke werden daher in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausgeschlossen und den angrenzenden Siedlungsbereichen vorbehalten.

Der Nutzungsausschluss bezieht sich nur auf selbständige Anlagen für sportliche Zwecke, un-selbstständige Nebenanlagen oder Betriebsteile für Betriebssport von zulässigen Gewerbebetrieben sind zulässig. Zur Klarstellung wurden Anlagen für den Betriebssport in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 vom Nutzungsausschluss ausgenommen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a steht den Bedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung nicht entgegen. Nördlich des Plangebietes und westlich des Rohrdamms liegt das Sport- und Freizeitzentrum Siemensstadt. Im östlich angrenzenden Stadtraum liegen große öffentliche Grün- und Freiflächen. Der Wilhelm-von-Siemens-Park (etwa 16 Hektar) und der östlich angrenzende Volkspark Jungfernheide (etwa 146 Hektar) bieten neben dem reinen Naherholungswert und der ökologischen Funktion ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot.

Wahrung der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt auch nach der Modifizierung allgemein zulässiger Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gewahrt. Im Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.11.2004 wurde bestätigt, dass § 8 BauNVO die Festsetzung eines Gewerbegebietes zulässt, indem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind (BVerwG 4 BN 39.04).

Aufgrund der übergeordneten städtebaulichen Ziele des Rahmenplans für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und der im Rahmenvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Land Berlin vereinbarten Nutzungskonzeption liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die die Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO rechtfertigen. Die textliche Festsetzung 1.1 wird der besonderen städtebaulichen Situation, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a zu beachten ist, gerecht. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen und Süden an ein planungsrechtlich gesichertes Industriegebiet und ist benachbart zu östlich des Rohrdamms bestehenden Wohnnutzungen. Zudem gewährleistet die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Die Modifizierung der allgemein zulässigen Nutzungsarten folgt dabei den Empfehlungen der verkehrlichen sowie der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel I.4.7.2 und I.4.7.3). Demnach werden nur Nutzungen zugelassen, die keinen Verkehr in das Plangebiet ziehen, die selbst nicht störsensibel gegenüber den angrenzenden Industriebetrieben sind und ihrerseits verträglich mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen störsensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft sind.

3.2.2 Modifizierung ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten

Die Zulässigkeitsbestimmungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO, die besagen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr.2) in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, dürfen sich entsprechend des Verordnungstextes im Plangebiet ansiedeln. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Wohnnutzungen und wohnähnliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung weisen einen nächtlichen Schutzanspruch auf.

In der schalltechnischen Untersuchung wird aufgezeigt, dass nicht alle Seiten einer möglichen Bebauung von Gesamtverkehrslärm (planfestgestellte Bahn und angrenzende Hauptverkehrsstraße) betroffen sein werden (Kapitel I.4.7.3, Abbildung 15). Eine Seite des Gebäudes ist vom Lärm abgewandt und kann der Unterbringung von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie von schutzbedürftigen Räumen dienen. Die Konfliktlösung ist daher im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Das Plangebiet 5-123a ist zudem von Flächen umgeben, die nach derzeit geltendem Planungsrecht noch als Industriegebiet festgesetzt sind (Bebauungsplan VIII-B 4). Planungsrechtlich ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass von diesen Flächen Lärm ausgeht, die im Plangebiet 5-123a zu unzulässigen Immissionen führen. In der schalltechnischen Untersuchung sind die benachbarten Flächen, von denen solche Emissionen ausgehen können, dargestellt (Kapitel I.4.7.3, siehe Abbildung 14). Im Baugenehmigungsverfahren zur Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müsste daher durch schalltechnische Maßnahmen nachgewiesen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Diese Maßnahmen wären jedoch nur für einen begrenzten Zeitraum notwendig, da die angrenzenden industriell genutzten Flächen ebenfalls Teil des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square sind und es ist beabsichtigt, dass dort zukünftig die genannten Lärmemissionen nicht mehr zulässig sein werden. Für diese Flächen werden derzeit die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c geführt.

Damit die ausschließlich temporär erforderlichen Schallschutzaufwendungen baurechtlich nicht gefordert werden müssen, wurde eine vertragliche Lösung gefunden. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt- Grundstücks GmbH & Co. KG, die sowohl Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a als auch der angrenzenden Industrieflächen (Siemensareal) ist dazu sicherzustellen, dass nach Aufnahme etwaiger Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a im angrenzenden Industriegebiet in den in den relevanten Flächen im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr keine geräuschintensiven Vorgänge stattfinden. Ein Vorgang gilt dann als geräuschintensiv, wenn er dazu geeignet ist, kurzzeitige Geräuschspitzen mit einem Schallleistungspegel $L_{WAF,max} \geq 105 \text{ dB(A)}$ zu erzeugen. Die Sicherung dieser vertraglichen Nutzungsbeschränkung erfolgt über die Eintragung einer Baulast. Berlin verpflichtet sich, auf die Baulast zu verzichten, wenn die betreffenden Flächen überplant sind und insoweit auf Grundlage des neuen Planungsrechts entsprechende Geräuschimmissionen nicht mehr zulässig sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können somit ausnahmsweise zugelassen werden, Zudem sind sie verträglich mit bestehenden benachbarten Wohnnutzungen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, können als öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu einer Belebung der Erdgeschosszonen und somit zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Rahmenplanes beitragen (siehe Kapitel I.4.3).

Die Nutzungsarten lösen nicht zwingend einen Nachtschutzanspruch aus, so dass sie ausnahmsweise zugelassen werden, ohne dass sich daraus eine Einschränkung für Betriebe im angrenzenden Industriegebiet ergibt. Zudem sind sie nur im Einzelfall mit benachbarter Wohnnutzung unverträglich (etwa Verkehrslärm in Abhängigkeit von der Größe des Betriebs), mögliche vorhabenbezogene Konfliktlagen sind im Baugenehmigungsverfahren lösbar (Anwendung des § 15 BauNVO - Einzelfallbezogene Unzulässigkeit, wenn von einem Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen, die in der Umgebung des Baugebietes unzumutbar sind).

Der StEP Wirtschaft strebt eine Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft sowie Forschung mit Produktion auch im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square an (siehe Kapitel I.3.4.1). Zu den Anlagen für kulturelle Zwecke zählen Akademien und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung, Forschungseinrichtungen, Bibliotheken und ähnliche Einrichtungen. Da Anlagen für kulturelle Zwecke im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sind, steht die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Textliche Festsetzung 1.2:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Im Bebauungsplan 5-123a werden Vergnügungsstätten aufgrund des abgestimmten Nutzungskonzepts zur städtebaulichen Zielplanung und aufgrund ihres Störpotenzials gegenüber bestehenden und geplanten Wohnnutzungen (östlich des Rohrdamms und nach geplanter Umnutzung im Verwaltungsgebäude) nicht zugelassen. Der Ausschluss über § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist möglich, weil Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten

keinen ausgesprochen gebietsprägenden Charakter aufweisen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO wird also durch den vollständigen Ausschluss nicht berührt.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a zum Ausschluss von Vergnügungsstätten steht den Belangen der Wirtschaft und der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung nicht entgegen. Vergnügungsstätten sind derzeit im nahegelegenen Fachmarktzentrum an der Paulsternstraße planungsrechtlich zulässig und dürfen sich als kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Ortsteilzentrum Siemensstadt und als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im geplanten Nahversorgungszentrum im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ansiedeln.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind grundsätzlich die Zielstellungen des Bundes und des Landes Berlin zu beachten. Im Sinne der Innenentwicklung, der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im nichtbesiedelten Raum und der optimalen Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen sind vorrangig bereits zu Siedlungszwecken genutzte Flächen zu reaktivieren, umzunutzen und unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange angemessen nach zu verdichten. Diese Zielstellungen finden sich einerseits in § 1a Abs. 2 BauGB und dem „30 Hektar-Ziel“ der Bundesregierung als Teil der lokalen Agenda 2021, andererseits aber auch auf der Ebene des Landes Berlin im Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 28.06.2018 zum flächensparenden Bauen wieder.

An diesen Zielvorgaben hat sich die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square orientiert. Im Ergebnis wurde für die umfassende städtebauliche Neukonzeption des Gebietes des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square eine neue räumliche Fassung gefunden, die mit dem architektonischen Wettbewerb für das erste Bebauungsplanmodul, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a, gefestigt wurde. Den Erläuterungen des Siegerentwurfes des Hochbauwettbewerbs von ROBERTNEUN ist folgendes Entwurfsprinzip zu entnehmen: „Im Sinne der ikonografischen Bauten Hans Hertleins wird der Bestand gemäß Masterplan mit den beiden Bauten des Turms, des Campus Centers (heute Atriumgebäude) sowie des (...) Infopavillons zu einem Ensemble aus Alt und Neu ergänzt. [...] Die drei neuen Bauten strukturieren, präzisieren und hierarchisieren den bisher noch unentschiedenen Stadtraum in unterschiedliche und vor allem klar hierarchisierte Stadträume: Strip (heute Boulevard), Marktplatz (Eingangsplatz), Campus (private Platzfläche) und Vorhof (kleiner Freiraum zum Rohrdamm).“ (ROBERTNEUN™: Wettbewerbsbeitrag 6001, Siemensstadt 2.0, Erläuterungsbericht, November 2020)

Das städtebauliche Konzept für die neue (Aus-) Nutzung des Gebietes im Bereich des Bebauungsplans 5-123a wurde mit der Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, und dem Land Berlin gemeinsam abgestimmt. Die Umsetzung des Konzeptes wird durch Übernahme in den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit Fortschreibung des architektonischen Entwurfes im Zuge der Projektplanung und Beratung im Begleitgremium wurden die städtebaulichen Setzungen für das Bebauungsplangebiet 5-123a

bestätigt und präzisiert. Das Maß der baulichen Nutzung für den Bebauungsplan 5-123a leitet sich aus dem abgestimmten Hochbaukonzept ab (siehe Kapitel I.4.5).

Im Bebauungsplan 5-123a wird festgelegt, in welchem Umfang das Baugrundstück durch bauliche Anlagen (Hauptanlagen) überdeckt werden und wieviel Geschossfläche je Baugrundstück maximal entstehen darf. Zur Bestimmung der städtebaulichen Wirksamkeit der Baukörper wird zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt

3.3.1 Gewerbegebiet GE 1 und westliches Baufeld im Gewerbegebiet GE 2 - Baukörperfestsetzung

Im Gewerbegebiet GE 2 in der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 (westliches Baufeld) und im Gewerbegebiet GE 1 werden folgende Baukörper mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt:
zeichnerische Festsetzungen in der Hauptzeichnung und der Nebenzeichnung 2

<i>Gewerbegebiet GE 1</i> <i>differenziert nach</i>	<i>Baufeld Hochhaus</i>	<i>36,8 m * 44,0 m</i>
	<i>Baukörper im Stadtgeschoss (2-geschossig)</i>	<i>33,6 m * 44,0 m</i>
	<i>Baukörper über dem Stadtgeschoss, d. h. ab einer Höhe von 40,5 Meter über NHN</i>	<i>36,8 m * 44,0 m</i>

<i>Gewerbegebiet GE 2</i>	<i>Baufeld Atriumgebäude</i>	<i>70,2 m * 45,9 m</i>
---------------------------	------------------------------	------------------------

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO.

Das Land Berlin und Siemens, vertreten durch die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, haben den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs einstimmig als die beste städtebauliche Lösung für das neue Stadtquartier ausgesucht und stimmen überein, den Entwurf kurz- bis mittelfristig umzusetzen. Das Land Berlin sichert mit der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a die Umsetzung des ersten Teilareals, des Moduls 1, als Teil der städtebaulichen Zielplanung des Gesamtvorhabens. Der planerische Wille des Landes Berlins drückt sich darin aus, dass das übergeordnete städtebauliche Strukturkonzept, das für das Gesamtgebiet der Siemensstadt Square aus dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis erarbeitet wurde und das konkretisierende Ergebnis des Hochbauwettbewerbs für den ersten Realisierungsteil baukörperscharf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a umgesetzt werden soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen passgenau und damit eng festgesetzt (Baukörperfestsetzung). Die Größe und Ausdehnung der Baukörperfestsetzung ist so dimensioniert, dass die Hauptbaukörper der Gebäude die mit Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche vollständig ausnutzen. Die Lage und Dimension der Hauptbaukörper im Bebauungsplan 5-123a sind konkret aus den Raumbezügen des städtebaulichen Strukturkonzepts abgeleitet und lassen keinen weiteren Spielraum für die Lage der Baukörper zu (Kapitel III.3.1). Zu den definierten städtebaulichen Parametern gehören sowohl die Bemessung des öffentlichen Raums, der sich vor allem durch die Dimensionierung des Eingangsplatzes und die Breite des zukünftigen Boulevards definiert und der im Zusammenspiel mit dem privaten Sie-

mensplatz zu sehen ist, als auch die Baufluchten, die sich vor allem aus der Lage der denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung ableiten. Mit der strengen Aufnahme der Gebäudefluchten wurde auch den Vorgaben der Denkmalschutzbehörden entsprochen.

Gemäß dem Entwurf des Gestaltungshandbuchs wird die Kubatur der Baukörper im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square in sogenannte Schichten gegliedert. Das Prinzip der Schichtung leitet sich aus den unterschiedlichen Höhen der bestehenden Bauten im Siemensareal ab: „Stadtgeschoss“ (1. bis 2. Geschoss, Schicht „Schaltwerkhallen“), „Mittelbau“ (2./3. - 6. Geschoss, Schicht „Verwaltungsgebäude“) und „Hochhaus“ (7.-10. Geschoss bis zu einer Oberkante von maximal 60 m, Schicht „Schaltwerkhochhaus“). Das Stadtgeschoss ist dabei das zentrale Element für die gewünschte Belebtheit und Urbanität des künftigen Stadtquartiers Siemensstadt Square. Den Übergang zwischen dem öffentlichen in den privaten Raum angemessen zu gestalten ist eine wichtige architektonische Aufgabe, auf die der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen antwortet.

Der Entwurf des Gestaltungshandbuchs legt für das Gewerbegebiet GE 1 die architektonische Ausformulierung eines Stadtgeschosses über die beiden ersten Geschosse fest und betont dabei die Bedeutung der Gebäudebereiche, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind. Im Gewerbegebiet GE 2 wird die architektonische Ausformulierung eines Stadtgeschosses für das Baufeld des Atriumgebäudes, Baufeld c1-c2-c3-c4, über die Gesamtfläche des ersten Geschosses festgelegt.

Für das Hochhaus im Gewerbegebiet GE 1 hat der Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs gestalterisch damit überzeugt, dass an der Ostseite des Hochhauses ein Rücksprung des Baukörpers über die Höhe der ersten beiden Geschosse (Ebene „Stadtgeschoss“) vorgesehen ist, durch den die bauliche Ausformung einer geschützten räumlichen Verbindung zwischen dem Außen des Platzes und dem Innen des Hochhauses geschaffen wird. Das gestalterische Prinzip eines geschützten Transitraums wurde im abgestimmten Hochbaukonzept weiterentwickelt. Das zurückgesetzte Stadtgeschoss erstreckt sich nunmehr mit einer lichten Höhe von 6,90 m über zwei Geschosse, d. h. mit einer Höhe von mindestens 40,5 m über NHN, und hat eine städtebaulich wirksame Tiefe von 3,20 m. Durch diese angestrebte architektonische Akzentuierung wird der Übergangsbereich zwischen dem gemäß Hochhausleitbild öffentlich zugänglichen Stadtgeschoss und dem öffentlichen Eingangsplatz visuell und räumlich erlebbar und städtebaulich wirksam gemacht. Die Bebauungsplanung greift zur Umsetzung der gestalterischen Prinzipien auf die differenzierte Festsetzung und Ausweisung des Baukörpers zurück.

Im Bereich des Hochhauses im Gewerbegebiet GE 1 wird die Verzahnung von Innen- und Außenraum gestalterisch zusätzlich dadurch gestärkt, dass die ikonografischen, ausgestellten V-Stützen aus dem abgestimmten Hochbaukonzept gemäß textlicher Festsetzung 2.3 zugelassen werden können.

Die Baukörperfestsetzung setzt ein sehr engmaschiges Korsett für die Realisierung der Planung und schränkt die Baufreiheit zu Gunsten des abgestimmten, ganz bestimmten Städtebaus stark ein. Das der Baukörperfestsetzung zugrundeliegende Bebauungskonzept ist mit der Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks GmbH & Co. KG abgestimmt, so dass auch die privaten Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Die Vorhabenbeschreibung wird Teil des

städtebaulichen Vertrages. Die aus dem Ergebnis des Städtebauwettbewerbs und aus dem abgestimmten Hochbaukonzept resultierende städtebauliche Platzierung und Dimensionierung der Kubaturen für Hochhaus und Atriumgebäude wurde in den Beratungen des baukulturellen Begleitgremiums bestätigt.

Zulassung der Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Nebenzeichnung 2a - Vergrößerung eines Ausschnitts der Nebenzeichnung 2

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des abgestimmten Bebauungskonzepts zu gewährleisten, musste die Baukörperfestsetzung so dimensioniert werden, dass die planungsrechtlich zulässige nordöstliche Ecke des Baukörpers die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ überschneidet, die mit einer zwingend notwendigen Mindestbreite von 5 m festgesetzt wird und die den Fuß des Bahndamms begleitet. Diese konkurrierenden Flächenfestsetzungen wurden planungsrechtlich gelöst, in dem die Baugrenze mit der Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abschließt und in der Nebenzeichnung 2 der Bereich festgesetzt wird, in dem eine Auskragung des Baukörpers zugelassen ist. Im Bereich der Überlagerung beider Flächen wird die Baugrenze der Baukörperfestsetzung ab einer lichten Höhe von 40,5 m ü. NHN, dies entspricht 6,9 m über Gelände, bis zur festgesetzten Oberkante von 93,6 m ü. NHN, dies entspricht 60 m über Gelände, festgesetzt. Der Baukörper ragt maximal rund 45 cm in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hinein, so dass eine öffentliche Fläche im Umfang von rund 0,20 m² von der Überbauung betroffen ist.

Bei der Umsetzung der Bebauungsplanung entsprechend der maximal zulässigen Baukörperausdehnung, muss vorhabenkonkret eine Sondernutzungserlaubnis für die Überbauung des planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Fuß- und Radweges beim Bezirksamt Spandau erwirkt werden. Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Spandau ist informiert und hat sich im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Sachverhalt nicht nachteilig geäußert.

3.3.2 Östliches Baufeld im Gewerbegebiet GE 2 - Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Im zeichnerischen Teil wird für eine östliche Teilfläche des Gewerbegebietes GE 2 (Baufeld des Pavillons) mittels Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) und die maximal zulässige Grundfläche eines innerhalb dieser Grenzen zulässigen Gebäudes festgesetzt:

Baufeld b1-b2-b3-b4-b1 (Pavillon)

Baufenster

*37,0 m * 24,0 m*

festgesetzte Grundfläche (GR)

600 m²

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO.

Zur Beschränkung des zulässigen Maßes, bis zu dem das Baugrundstück durch den Pavillon überdeckt werden darf, wird die Grundfläche als absolute Zahl im Baufenster festgesetzt. Die festgesetzte maximale Grundfläche von 600 m² entspricht der aus dem Hochbauwettbewerb abgeleiteten und nach Beratung im Begleitgremium vorgegebenen städtebaulichen Setzung für

den Pavillon. Dies gewährleistet, dass die vorgesehene Bebauung aus dem abgestimmten hochbaulichen Konzept umgesetzt werden kann.

Die Ausdehnung des Baufensters folgt dem Ergebnis des Freiraumwettbewerbs, der als städtebauliches Ziel die Ost-West-Ausrichtung des künftigen Baukörpers des Pavillons vorgibt. Bei Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche ermöglicht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 37,0 m * 24,0 m die städtebaulich angestrebte Gebäudeausrichtung. Das so definierte Baufenster ist mit seiner Fläche von 888 m² größer als die im Ergebnis des abgestimmten hochbaulichen Konzeptes festgelegte Größe der Grundfläche des Pavillons. Der Baukörper des Pavillons soll vorhabenkonkret bestimmt werden. Die Festsetzung eines Baufensters mittels Baugrenzen lässt im fortschreitenden Prozess der Hochbauplanung einen ausreichenden Spielraum für die architektonische Ausgestaltung.

3.3.3 Grundfläche im Bereich der Baukörperfestsetzung

Textliche Festsetzung 2.1:

Im Gewerbegebiet GE 2 in der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 und im Gewerbegebiet GE 1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise darf diese zulässige Grundfläche durch die sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 2.2, der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 und der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 ergebende Grundfläche überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 sowie §§ 22 und 23 BauNVO.

Die maximal zulässige Grundfläche wird durch die Baukörperfestsetzung wie folgt vorgegeben:

Gewerbegebiet GE 1	Baufeld Hochhaus	rund 1.620 m ² Grundfläche
Gewerbegebiet GE 2	Baufeld Atriumgebäude	rund 3.222 m ² Grundfläche

Im Falle der reinen Baukörperfestsetzung ergibt sich die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Planzeichnung. Die zulässige Größe der Grundfläche wird durch eine ausdrückliche Bezugnahme auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Durch die Vermaßung des Baufensters ist die Grundfläche in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt und bestimmbar.

Die Grundfläche beträgt für das planungsrechtlich zulässige Hochhaus im Gewerbegebiet GE 1 rund 1.620 m² und für das planungsrechtlich zulässige Atriumgebäude im GE 2 rund 3.222 m².

Im Gewerbegebiet GE 1 beträgt die GRZ 0,39. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche für das Baufeld des Pavillons (Kapitel III.3.3.2) beträgt die GRZ im Gewerbegebiet GE 2 rund 0,42.

Diese Verhältniszahlen liegen unterhalb des Orientierungswerts für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO, der eine GRZ von 0,8 angibt. Die Beschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und würdigt durch die zulässige wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke (siehe zulässige Geschossfläche, Kapitel III.3.6) die privaten Rechte der Grundstückseigentümerin angemessen.

Die Grundfläche der zulässigen Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Bereich des Gewerbegebiets GE 1 im Umfang von rund 0,20 m² ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen. Die Festsetzung der Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung führt nicht zur Vergrößerung des Baulandes.

	Größe Baugebiet	Grundfläche (GR)	GRZ
Gewerbegebiet GE 1	4.191 m ²	1.620 m ²	0,39
Gewerbegebiet GE 2	9.082 m ²	3.822 m ²	0,42
<i>Baufeld Atrium</i>		<i>3.222 m²</i>	
<i>Baufeld Pavillon</i>		<i>600 m²</i>	

Die Regelungen zur Erhöhung der Grundfläche durch die Grundflächen von vortretenden Fassadenelementen gemäß der in den nachfolgenden Festsetzungen geregelten Ausnahmetatbestände ist in der Planungsabsicht des Landes begründet, den im Zuge des Hochbauwettbewerbs gemeinsam ausgesuchten Siegerentwurf planungsrechtlich möglichst exakt umsetzbar zu machen.

3.3.4 Vortreten von Gebäudeteilen

Der Bebauungsplan 5-123a wird als projektbezogener Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Gegenstand des Siegerentwurfs aus dem hochbaulichen Wettbewerb und der anschließenden Überarbeitung ist eine in Schichten gegliederte dezidierte Struktur bestimmter Gebäudeseiten, die an mehreren Stellen vorgelagerte architektonische Elemente vor den Hauptbaukörper vorsieht bzw. Auskragungen und Vortretungen von Gebäudeteilen beinhaltet. Das Vortreten der Gebäudeteile bezieht sich auf die Lage der Hauptbaukörper, deren Kubatur durch die Baukörperfestsetzung definiert ist.

Die Möglichkeit der erweiterten Baukörperfestsetzung verbunden mit planergänzenden Regelungen zur architektonischen Ausgestaltung im städtebaulichen Vertrag wurde geprüft und als nicht ausreichend erachtet, um die Stellung des raumprägenden Hauptbaukörpers verbindlich an den städtebaulich und denkmalfachlich abgeleiteten Raumbezügen auszurichten. Durch den verbleibenden räumlichen Spielraum würde der Bebauungsplan dann diverse Abweichungen des Baukörpers von der beabsichtigten städtebaulichen Setzung ermöglichen.

Allein mit der in Kapitel III.3.3.1 begründeten Baukörperfestsetzung ist gewährleistet, dass die Hauptgebäude, also das Hochhaus und das Atriumgebäude, der beabsichtigten städtebaulichen Setzung entsprechend errichtet werden. Die Größe und Ausdehnung der Baukörperfestsetzung sind vom Plangeber so zugeschnitten, dass sie die Hauptbaukörper der Projektplanung auf Basis des Hochbauwettbewerbs in ihrer architektonischen Kubatur genau abbilden. Aufgrund der hohen Bedeutung der städtebaulichen Setzung wurden die Baukörperausweisungen so eng gefasst, dass kein Spielraum für vortretende Gebäudeteile verbleibt.

Nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Es muss sich dabei um untergeord-

nete, unwesentliche Gebäudeteile handeln. Das Überschreiten der Baugrenze durch die gesamte Außenwand ist nicht zulässig. Zur Beurteilung der Frage, was ein Gebäudeteil bzw. ein Teil einer baulichen Anlage ist, wird auf die Landesbauordnung zurückgegriffen. Teile baulicher Anlage sind demnach

- vor die Außenwand vortretende Bauteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände (§ 6 Abs. 6 Nr. 1 BauO Bln) und
- Vorbauten (§ 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln), wie beispielsweise Fassadenelemente zur architektonischen Gliederung, wie Wandpfeiler, Erker, Fensterläden, und beispielsweise auch Hauseingangstrepfen und deren Überdachung, Kellerschächte und Abfallrohre.

Gemäß Landesbauordnung, dürfen Vorbauten nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und müssen mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Entscheidend ist letztendlich die städtebauliche Wirkung des vortretenden Bauteils oder Vorbaus.

Aufgrund des Projektbezugs des Bebauungsplans 5-123a sind auf Grundlage des abgestimmten hochbaulichen Konzeptes, das Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs ist, Gebäudeteile und Vorbauten bekannt, die nicht durch die verordnungsrechtliche Abweichungsbefugnis erfasst werden.

Ziel des Plangebers ist es, den architektonischen Gestaltungsgrundsätzen des Siegerentwurfs des Hochbauwettbewerbs zu entsprechen und die Umsetzung des abgestimmten Hochbaukonzeptes weitgehend über Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten. Auf die getroffene Baukörperfestsetzung wird daher reagiert und ein Vortreten vor die Baugrenzen der Baukörperfestsetzung ausnahmsweise zugelassen für:

- Fassadenelemente, wie Bauteile zur architektonischen Gliederung, Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung oder Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 2.2),
- Stützen (textliche Festsetzung 2.3) und
- Vordächer (textliche Festsetzung 2.4).

Die Gewährung der jeweiligen Ausnahme ist an festgesetzte Bedingungen zu Art und Umfang der architektonischen Ausgestaltung gebunden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gewährleistet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Feinsteuerung.

Da die Grundflächen dieser Gebäudeteile bei der Ermittlung der Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mitzurechnen sind, werden zudem Regelungen aufgenommen, die die Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Grundflächen ausnahmsweise zulassen. Da sich die Zulassungsflächen und somit die Grundflächen der vortretenden Gebäudeteile überlagern, ist die mit Gebäuden bebaubare Grundstücksfläche nicht durch Summenbildung zu ermitteln.

Entsprechende Ausnahmeregelungen sind für das Baufeld des Pavillons, für das eine Baufensterfestsetzung getroffen wurde, nicht erforderlich. Die Baufensterfestsetzung gewährt einen ausreichenden Spielraum für die architektonische Ausdifferenzierung des Baukörpers des Pavillons.

Im städtebaulichen Vertrag werden planergänzende Regelungen zur architektonischen Gestaltung aufgenommen und das abgestimmte architektonische Konzept wird zudem Anlage des städtebaulichen Vertrags.

Die strikte Regelung über eine zeichnerische Baukörperfestsetzung und ergänzende textliche Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gebäudeteilen, die vor diese festgesetzten Baugrenzen vortreten, ist mit der Entwicklungsträgerin und Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG im Vorfeld abgestimmt. Private Belange werden somit bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Vortreten von Fassadenelementen

Textliche Festsetzung 2.2:

Im Gewerbegebiet GE 2 für die Fläche c1-c2-c3-c4-c1 und im Gewerbegebiet GE 1 entlang der Linie zwischen den Punkten a1-a2-a3-a4 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Fassadenelementen, wie Bauteile zur architektonischen Gliederung, Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung oder Fassadenbegrünung, bis zu 0,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 2 sowie § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO.

Vorrangig werden durch die textliche Festsetzung 2.2 bauliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ermöglicht. Um einen ausreichenden Schutz vor Extremtemperaturen zu gewährleisten, wird das Anbringen von Verschattungselementen vor der Fassade ermöglicht. Um die Umsetzung dieser Maßnahme von Fassadenbegrünungen zu erleichtern, die der Bebauungsplan fordert (textliche Festsetzung 4.2, siehe Kapitel III.3.8.2), wird auch für diese Elemente ein Vortreten vor die Baugrenzen zugelassen.

Da die parallel zum Bebauungsplanverfahren laufende Hochbauplanung derzeit die städtebauliche Setzung, nicht aber architektonische Details abschließend erkennen lässt, wird ergänzend zu den klimaökologischen Maßnahmen auch eine architektonische Gliederung durch Fassadenelemente ermöglicht. Für das Hochhaus und das Atriumgebäude wird ein Vortreten von Fassadenelementen vor die festgesetzten Baugrenze von maximal 0,5 m zugelassen, um einen ausreichenden Spielraum für Fassadenelemente zu gewähren.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird an der nördlichen Baugrenze der Baukörperfestsetzung ein Vortreten von Fassadenelementen nicht zugelassen. An der Nordfassade werden keine Fassadenelemente zur Verschattung erforderlich und weder der Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs noch das abgestimmte hochbauliche Konzept sehen Fassadenelemente zur architektonischen Gliederung an der Nordfassade vor. Angesichts des Umstandes, dass nördlich des Baufensters im Gewerbegebiets GE 1 der bahndambegleitende öffentliche Fuß- und Radweg verläuft, für den ein Hineinragen von privaten Bauteilen unerwünscht ist, soll für die Nordfassade auch kein gestalterischer Spielraum gelassen werden. Die textliche Festsetzung 2.2 beschränkt sich für das Gewerbegebiet GE 1 daher auf die Linie zwischen den in der Planzeichnung benannten Punkten

a1-a2-a3-a4. An der Nordfassade werden keine Fassadenelemente zur Verschattung erforderlich. Weder der Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs noch das abgestimmte hochbauliche Konzept sehen Fassadenelemente an der Nordfassade vor. Werden im weiteren Planverfahren vorhabenkonkret auch an der Nordfassade vortretende Fassadenelemente vorgesehen, so muss die Hochbauplanung dort den Baugrenzen der Baukörperfestsetzung oder den Bedingungen für eine Abweichung gemäß der Befugnis des § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechen. Die getroffene Festsetzung wird als zumutbar und mit privaten Belangen vereinbar erachtet.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist entlang der östlichen Baugrenze zeichnerisch ein Zurücktreten des Stadtgeschosses festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 2, Kapitel III.3.3.1). Die zeichnerische Festsetzung bedingt, dass vortretende Fassadenelemente an der zum Stadtplatz ausgerichteten Fassadenseite erst mit dem auskragenden, aufstrebenden Gebäudeteil, d. h. ab einer Höhe von 40,5 m über NHN, zulässig sind. Im Ergebnis müssen die an dieser Fassadenseite vortretenden Fassadenelemente ebenfalls mindestens eine lichte Höhe von 6,9 m über der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ einhalten. Die im abgestimmten Entwurfskonzept vorgesehene Gestaltung, die als Anlage des städtebaulichen Vertrags gesichert wird, ist gemäß dieser Festsetzung vollziehbar.

Der im Gewerbegebiet GE 2 vorgesehene Baukörper, der durch den Hochbauwettbewerb und das abgestimmte hochbauliche Konzept weitgehend vordefiniert ist, befindet sich in einer dreiseitig exponierten städtebaulichen Lage, so dass hier das planerische Ziel besteht, eine einheitliche Fassadengestaltung auch durch etwaige Vortretungen vor die nördliche Baugrenze zuzulassen. Im Gewerbegebiet GE 2 wird eine allseitige Überschreitung der Baugrenzen zugunsten von Fassadenelementen auch deswegen zugelassen, weil die Auskragung der Bauteile ausschließlich private Grundstücksflächen betreffen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis dies zu beschränken.

Die Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen Fassadenelemente ist durch die Vermaßung in der Planzeichnung eindeutig bestimmt und ermittelbar, sie beträgt im Gewerbegebiet GE 1 höchstens rund 61 m² und im Gewerbegebiet GE 2 höchstens rund 116 m².

Vortreten von Stützen

Textliche Festsetzung 2.3:

Im Gewerbegebiet GE 1 kann entlang der Baugrenze zwischen den Punkten a1-a2 ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Stützen, bis zu 3,5 m vor diese Baugrenze und bis zu einer maximalen Oberkante von 42,1 m über NHN zugelassen werden, wenn die Stützen innerhalb des Baugebietes GE 1 gründen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 2 sowie § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO.

Bereits der Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs hat gestalterisch damit überzeugt, dass an der Ostseite des Hochhauses, zum Eingangsplatz ausgerichtet, Stützen vorgesehen sind, die vor den aufstrebenden Gebäudekörper hervortreten. Durch diese architektonische Akzentuierung

des Stadtgeschosses wird ein Stadtraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen, der private und öffentliche Freiräume verbindet. Die Funktionalität des öffentlichen Raumes wird dadurch gestärkt.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird entsprechend des abgestimmten Bebauungskonzeptes, das aus einem hochbaulichen Wettbewerb abgeleitet wurde, ausnahmsweise ein Vortreten von schräg vorgelagerten Stützen vor die festgesetzte Baugrenze zugelassen. Durch diese Regelung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des abgestimmten hochbaulichen Konzeptes geschaffen.

Die Regelung ist erforderlich, weil eine über die Bagatellklausel für Vorbauten gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln hinausgehende Überschreitung zugelassen werden soll.

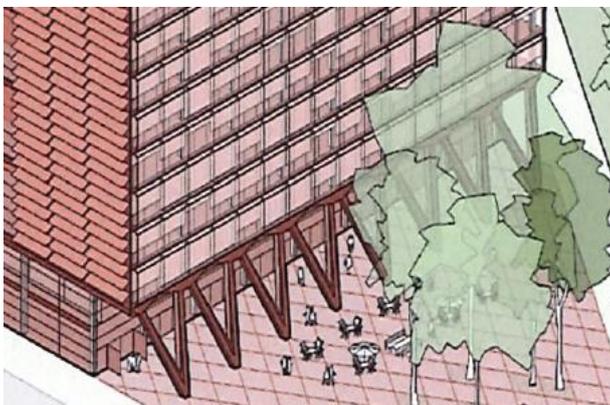


Abbildung 20: ROBERTNEUN™: Wettbewerbsbeitrag 6001, Architektonisches Konzept, ohne Maßstab, November 2020

Vor Zulassung der Überschreitung wurde konzeptionell geprüft und im Ergebnis sichergestellt, dass die planungsrechtlich zulässigen Stützen des Hochhauses bei einem maximalen Vortreten von 3,5 m nicht in die Fläche des Fuß- und Radweges entlang des Bahndamms (festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, siehe Kapitel III.3.4) hineinragen.

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist im Gewerbegebiet GE 1 die Errichtung eines Hochhauses zulässig. Die Ebene des Stadtgeschosses soll gemäß Entwurf des Gestaltungshandbuchs eine maximale Höhe von 9 m aufweisen. Im vorliegenden abgestimmten Hochbaukonzept wird das Stadtgeschoss zweigeschossig ausgebildet. Ziel des Bebauungsplans 5-123a ist es, mit der textlichen Festsetzung 2.3 vortretende Bauteile zuzulassen, die das zurücktretende Stadtgeschoss spiegeln und so den Übergang zwischen dem öffentlich zugänglichen Erdgeschoss und dem öffentlichen Freiraum architektonisch akzentuieren.

Die Bauhöhe der Stützen wird auf die Gesamthöhe der ersten beiden Geschosse beschränkt, d. h. auf maximal 8,5 m über der natürlichen Geländeoberkante. Bei einer mittleren Geländehöhe von 33,6 m über NHN im Baufeld des Gewerbegebietes GE 1 entspricht dies der festgesetzten maximalen Bauhöhe von 42,1 m über NHN. Für das zurücktretende Stadtgeschoss wird durch die zeichnerische Festsetzung eine lichte Höhe von mindestens 6,9 m über der Geländeoberkante erzielt. Da zwar die städtebauliche Setzung mit dem abgestimmten Hochbaukonzept vorliegt, die architektonische Ausgestaltung jedoch noch nicht feststeht, gewähren die getroffenen Festsetzungen einen gestalterischen Spielraum bei der Planung der konkreten Höhe der vorgestellten Stützen.

Die Stützen sind dem auskragenden, aufstrebenden Gebäudeteil vorgelagert, das in einer Höhe von mindestens 6,9 m über der Geländeoberkante in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ hineinragt. Der letzte Halbsatz der textlichen Festsetzung 2.3 gewährleistet, dass die Stützen nicht im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gründen und den Verkehrsraum nicht einschränken.

Die Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen Stützen ist durch die Vermaßung der Gebäudelänge in der Planzeichnung von 44,0 m und der in der textlichen Festsetzung genannten Tiefe von 3,5 m eindeutig mathematisch ermittelbar, sie beträgt höchstens 154 m². Die Grundfläche der im abgestimmten hochbaulichen Konzept vorgesehenen Stützen beansprucht diese Fläche nicht vollständig, so dass mit dieser Festsetzung für die weitere Hochbauplanung ein Spielraum gewährt wird.

Die bauordnungsrechtlich notwendige Tiefe der Abstandsflächen wird durch die Zulassung der Überschreitung nicht verringert.

Vortreten von Vordächern

Textliche Festsetzung 2.4:

Im Gewerbegebiet GE 2 kann entlang der Linie zwischen den Punkten c1-c2 sowie c3-c4 ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer, vor die Baugrenze zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 3,0 m vor diese Außenwand vortreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, §19 Abs. 2 sowie § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird entsprechend des Bebauungskonzepts, das sich aus dem Ergebnis des Hochbauwettbewerbs ableitet, zudem ausnahmsweise ein Vortreten von Vordächern vor die festgesetzte Baugrenze zugelassen. Auch diese Vorbauten werden von der Bagatellklausel für Vorbauten gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln nicht mehr erfasst. Es wird auch hierfür eine Festsetzung aufgenommen, die die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des abgestimmten hochbaulichen Konzeptes schafft. Bei dieser Ausnahme von der Festsetzung der Baugrenze wird die bauordnungsrechtlich notwendige Tiefe der Abstandsflächen nicht verringert.

In der Fortschreibung des Siegerentwurfes der Hochbauplanung werden an der West- und Ostfassade des Atriumgebäudes Vordächer vorgesehen. Bei einer Fassadenlänge von beidseits rund 46,0 m weisen die Vordächer jeweils eine Breite von 13,5 m auf ($< 1/3$ der Fassadenlänge) und treten maximal etwa 3,0 m vor die Gebäudefassade vor. Die festgesetzten Baugrenzen der Baukörperfestsetzung (Kapitel III.3.2.2) werden somit überschritten.

Da auch die Grundfläche dieser Gebäudeteile bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mitzurechnen ist, wurde eine ausnahmsweise Erhöhung der zeichnerisch

festgesetzten Grundfläche zugelassen. Die Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen Vordächer ist durch die Vermaßung in der Planzeichnung eindeutig bestimmt und ermittelbar, sie beträgt jeweils höchstens rund 44 m², d. h. insgesamt höchstens rund 88 m².

Höchstwert der ausnahmsweise zulässigen Gesamtgrundfläche

Insgesamt maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen, unter Berücksichtigung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung gemäß der textlichen Festsetzung 2.2, der textlichen Festsetzung 2.3 und der textlichen Festsetzung 2.4, wobei die mögliche Überlagerung der ausnahmsweise zulässigen Grundflächen der Überschreitung berücksichtigt wurde:

	Größe Baugebiet	Grundfläche (GR I) ohne Überschreitung	GR I mit Überschreitung
Gewerbegebiet GE 1	4.191 m ²	rund 1.620 m ²	rund 1.813 m ²
Gewerbegebiet GE 2	9.082 m ²	3.822 m ²	4.015 m ²

3.3.5 Unterbaubare Bereiche

Textliche Festsetzung 2.5:

Die Flächen zwischen den Punkten a4-a5-a6-a7-a8-a9-a10-a4 und c5-c6-c7-c8-c9-c10-c5 sind unterhalb der Geländeoberfläche vollständig überbaubar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 2 sowie § 23 BauNVO.

In der Planzeichnung ist die Fläche zur Begrenzung des Umfangs von Abweichungen durch Punkte und Maßangaben innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 eindeutig festgesetzt und bestimmbar. Die Unterbauung der festgesetzten Verkehrsfläche wird in der Nebenzeichnung 1 verdeutlicht. Diese Unterbauung wird dem Gewerbegebiet GE 1 zugeordnet, und es wird die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Die in der Nebenzeichnung 1 mittels Baugrenzen festgesetzte unterbaubare Fläche schließt direkt an die Umgrenzung der unterbaubaren Fläche in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 an.

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Vorhabenplanung, die das Erfordernis begründet, in Untergeschossen Technikflächen, Lagerflächen für Gastronomie (inkl. Kühlräume) und Betrieb, Werkstattarbeitsräume, Müll- und Werkstofflagerung, Duschen- und Umkleideräume sowie Mietkeller unterzubringen. Auch die Unterbringung des nutzungsbedingten Fahrradabstellbedarfes wird in Gebäuden ermöglicht. Die zulässigen Räume könnten auch oberirdisch angeordnet werden und würden voraussichtlich im Erdgeschoss angesiedelt werden, wo sie dem städtebaulichen Ziel entgegenstehen würden, hier eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zu platzieren. In

den Gewerbegebieten wird daher im Untergeschoss beider Hauptgebäude ein Vortreten vor die Baugrenze ermöglicht und die Unterbauung in ihrer Ausdehnung beschränkt.

Um eine hohe Qualität des Freiraumes sowie eine sichere Führung der zu erwartenden hohen Verkehrsmengen des Fuß- und Radverkehrs im oberirdischen Zugangsbereich des S-Bahnhalts gewährleisten zu können, werden die öffentlichen Flächen weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freigehalten. Um dies zu ermöglichen, wurde vorhabenbezogen ein Ver- und Entsorgungskonzept erarbeitet, das eine unterirdische Verbindung zwischen den beiden Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 vorsieht. Hierfür muss die öffentliche Verkehrsfläche unterquert werden. Die getroffenen Festsetzungen gemäß der Nebenzeichnung 1 schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele.

Im Gewerbegebiet GE 1 liegt im Bereich der Unterbauung der festgesetzten Verkehrsfläche eine bestehende Hauptversorgungsleitung für Fernwärme (Kapitel I.2.6), die bei der Vorhabenplanung zu beachten ist. Die Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG hat in einer Vorberatung mit dem Leitungsträger, Vattenfall, bereits das grundsätzliche Einverständnis für die Unterquerung erhalten. Es wird daher davon ausgegangen, dass die getroffenen Festsetzungen umsetzbar sind. Die Lage der Hauptfernwärmeleitung ist nachrichtlich im Bebauungsplan 5-123a übernommen.

Eine Festsetzung zur Oberkante der Unterbauung wird nicht getroffen, da diese abhängig ist von der konkreten Ausgestaltung der Hochbauplanung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Fernwärmeleitung und des Straßenbaus. Aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls wird die Konfliktbewältigung der nachfolgenden Plandurchführung zur Klärung überlassen. Durch Auflagen in der Baugenehmigung kann die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gewährleistet werden. Die Festsetzung der Oberkante zu diesem frühen Planungszeitpunkt wäre ein Verstoß gegen den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Der Bebauungsplan steht einer sachgerechten Umsetzung unter Berücksichtigung der betroffenen Belange nicht entgegen.

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Unterbauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen, wird eine Regelung aufgenommen, dass im Gewerbegebiet GE 1 ein Flächenanteil von 30 % der unterbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen ist (textliche Festsetzung 4.4, siehe Kapitel III.3.8.4).

Die Grundfläche der zulässigen Unterbauung im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen.

	Zulässige Unterbauung des Baugebietes - Grundfläche II (GR II)
Gewerbegebiet GE 1	rund 1.336 m ²
Gewerbegebiet GE 2	rund 603 m ²

Die Grundfläche im Bereich der Unterbauung der Verkehrsfläche (rund 200 m²) ist hingegen unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen. Die Festsetzung der Unterbauung der Straßenverkehrsfläche führt nicht zur Vergrößerung des Gewerbegebietes.

Wird von der Zulässigkeit der Unterbauung der Verkehrsfläche Gebrauch gemacht, so ist vorhabenkonkret eine Sonderordnungsbehördliche Erlaubnis zur Unterbauung beim Bezirksamt Spandau zu erwirken. Die Ausgestaltung der Unterbauung ist mit dem Straßen- und Grünflächenamt Spandau abzustimmen.

3.3.6 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Textliche Festsetzung 2.6:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Durch die textliche Festsetzung 2.6 lassen sich folgende maximale Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO erzielen:

	Größe Baugebiet	GRZ	Grundfläche (GR II)
Gewerbegebiet GE 1	4.191 m ²	0,8	rund 3.353 m ²
Gewerbegebiet GE 2	9.082 m ²	0,8	rund 7.266 m ²

Gemäß § 17 BauNVO wird für Gewerbegebiete (GE) ein Orientierungswert für die GRZ von 0,8 angegeben. Die durch die Festsetzungen erzielbaren Grundflächen liegen deutlich unter diesem Wert (siehe Kapitel III.3.3.1 und III.3.2). Auch die Zulassung von Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche (siehe Kapitel III.3.3.3) führt nicht dazu, dass der Orientierungswert erreicht wird. Dies führt zu der gemäß städtebaulicher Zielplanung gewünschten lockeren oberirdischen Bebauung. Die Größe der Geschossfläche, die planungsrechtlich zugelassen wird (siehe Kapitel III.3.3.7), gewährleistet die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Stellplätze und Garagen sind gemäß textlicher Festsetzung 3.2 im Geltungsbereich des Bebauungsplane 5-123a unzulässig, diese Festsetzung gilt jedoch nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, diese sind weiterhin zulässig.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptanlagen durch die Grundflächen der genannten Anlagen um bis zu 50 % wird als nicht ausreichend erachtet, um die Planungsziele zur Umsetzung der Haupt- und Nebenanlagen aus dem abgestimmten Hochbau- und Freiraumkonzept zu erreichen.

	Größe Baugebiet	Zulässige Grundfläche (GR I) incl. zulässiger Überschreitung	Insgesamt GR (GR II) max. bei 50 % Überschreitung der GR I	GRZ II bei 50 % Überschreitung der GR
Gewerbegebiet GE 1	4.191 m ²	1.813 m ²	rund 2.720 m ²	0,65
Gewerbegebiet GE 2	9.082 m ²	4.015 m ²	rund 6.023 m ²	0,66

Im Gewerbegebiet GE 1 wären für die Hauptanlage, unter Berücksichtigung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Gebäudeteile nach der 50 %-Regelung insgesamt maximal 65 % der Grundstücksfläche überbaubar.

Durch die Zulassung der Unterbauung im Gewerbegebiet GE 1 mit einer Grundfläche von 1.336 m², die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen ist (siehe Kapitel III.3.3.4), ist bereits von einer gemäß Festsetzung zulässigen Gesamtgrundfläche (GR II) von rund 3.150 m² auszugehen, dies sind bereits rund 75 % der Fläche des Gewerbegebietes GE 1.

Im Gewerbegebiet GE 2 wären für die Hauptanlagen, ebenfalls unter Berücksichtigung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Gebäudeteile, nach der 50 %-Regelung insgesamt maximal 66 % der Grundstücksfläche überbaubar.

Durch die Zulassung der Unterbauung im Gewerbegebiet GE 2 mit einer Grundfläche von 603 m² die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen ist, ist von einer gemäß Festsetzungen zulässigen Gesamtgrundfläche (GR II) von etwa 4.618 m² auszugehen, dies sind rund 51% der Fläche des Gewerbegebietes GE 2. Das abgestimmte Freiraumkonzept dessen Umsetzung über den städtebaulichen Vertrag gesichert wird, sieht im Eingangsbereich in das künftige Quartier Siemensstadt Square eine Platzfolge vor, zu der auch eine städtebaulich wahrnehmbare private Platzfläche im Gewerbegebiet GE 2 zählt. Diese soll auf der Grundstücksfläche zwischen dem Rohrdamm und dem Baufeld c1-c2-c3-c4-c1 (Atriumgebäude) errichtet werden und ist dort planungsrechtlich zulässig.

Mit dem Bebauungsplan 5-123a werden die Voraussetzungen zur Umsetzung des Freiraumkonzeptes geschaffen. Dabei wird ein Spielraum für die Gestaltung der privaten Freiflächen entsprechend den Nutzungsanforderungen gewerblicher Betriebe zugestanden. Die Versiegelung der Baugrundstücke wird daher bis zu der verordnungsrechtlich angegebenen Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen. Die abweichende Bestimmung bindet die Baugenehmigungsbehörde bei der Zulassung von Überschreitungen im Einzelfall.

Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf in Gewerbegebieten die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Gemäß textlicher Festsetzung 1.1 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art, zu denen auch Solar- und Windenergieanlagen als Hauptnutzung zählen, im Geltungsbereich des Baubauungsplans nicht zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gehören Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien, somit auch Solar- und Windenergieanlagen, zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Zu diesen Nebenanlagen zählen baulich untergeordnete Solaranlagen auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (§ 14 Abs. 3 BauNVO).

Im Bebauungsplan wird mit der textlichen Festsetzung 2.6 die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die Kappungsgrenze einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 beschränkt. Die maximal zulässige Grundfläche darf somit auch durch die Grundfläche von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht überschritten werden. Zudem bestimmt eine planergänzende Bestimmung im städtebaulichen Vertrag, dass 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen ist. Beide Regelungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades wurden getroffen, um die Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, hier insbesondere die Begrünung des Plangebiets, zu fördern und zu gewährleisten.

Um erneuerbare Energien für die Energieversorgung angesichts der in der textlichen Festsetzung TF 2.6 getroffenen Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche dennoch nutzen zu können, können Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie dann zugelassen werden, wenn sie in Verschattungs- und/oder Gliederungselemente gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 (Anlagen an der Fassade) integriert werden. Mit der textlichen Festsetzung 2.2 wird ein Überschreiten der Baugrenzen der Baukörperfestsetzung um 0,5 m zugelassen, womit die Anbringung von integrierten Solarmodulen in oder vor der Fassade ermöglicht wird.

Im städtebaulichen Vertrag positioniert sich das Land Berlin dazu, dass im Plangebiet eine etwaige geothermische Nutzung / oberflächennahe Erdwärme sowie eine entgeltfreie thermische / energetische Nutzung des im Rahmen der Grundwasserhaltung geförderten Wassers für realisierbar gehalten wird.

Die Belange des Bodenschutzes bleiben durch die textliche Festsetzung 2.6 gewahrt (siehe Kapitel II.2.2.1.2), und im Fachgutachten Regenwasser konnte nachgewiesen werden, dass die vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen bei dieser Dichte gewährleistet ist (siehe Kapitel I.4.7.7). Auch die aus stadtklimatischer Sicht zum Schutz vor Hitzebelastungen im Sommer gebotene Begrünung der Baugrundstücke mit schattenspendenden Bepflanzungen oder Bäumen sowie die Anlage von Verdunstungsflächen oder auch Flächen mit Wasserspielen kann auf den verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen gewährleistet werden.

Im Ergebnis der Abwägung ist festzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes und des Klimaschutzes sowie der Umstellung der Energieerzeugung auf erneuerbare Energien im Planverfahren angemessen berücksichtigt wurden.

3.3.7 Festsetzung der Geschossfläche

Die Festsetzung der maximal zulässigen Größe der Geschossfläche erfolgt durch Festsetzung einer absoluten Zahl in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Fläche innerhalb von Baugrenzen):

<i>Gewerbegebiet GE 1</i>	<i>Hochhaus</i>	<i>27.240 m² Geschossfläche</i>
<i>Gewerbegebiet GE 2</i>	<i>Atriumgebäude</i>	<i>15.400 m² Geschossfläche</i>
	<i>Pavillon</i>	<i>400 m² Geschossfläche</i>

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Die Geschossflächen definieren sich ebenfalls aus dem Strukturkonzept und dem Hochbauentwurf (siehe Kapitel I.4.5) und lassen keinen weiteren Spielraum im Sinne einer größeren Geschossfläche zu. Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als maßbestimmender Faktor wird aufgrund der gewerblichen Nutzung kein Gebrauch gemacht, da die Geschosshöhen in Abhängigkeit von der Nutzungsart eine große Spannweite aufweisen können. Um die verkehrlichen Auswirkungen der gewerblichen Nutzung zu bewerten, ist die maximal zulässige Größe der Geschossfläche relevant.

Durch die textlichen Festsetzungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind Geschosshöhen von mindestens 3,50 m zu erwarten. Der Entwurf des Gestaltungshandbuchs sieht zudem vor, dass die Geschosshöhe des Stadtgeschosses (1. und 2. Geschoss) mindestens 4,50 m betragen soll. Die Festsetzungen der Oberkante der Baukörper im Bebauungsplan 5-123a ermöglicht es, Gebäude mit der folgenden Anzahl an Vollgeschossen zu errichten (angegeben in römischen Ziffern, siehe Kapitel III.3.3.8):

Gewerbegebiet GE 1	Baufeld Hochhaus	maximal 60 m über Gelände	maximal XVII
Gewerbegebiet GE 2	Baufeld Atriumgebäude	maximal 19,8 m über Gelände	maximal V
	Baufeld Pavillon	maximal 5,2 m über Gelände	maximal I

Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche folgt dem abgestimmten Hochbaukonzept, dabei sind folgende konzeptionelle Ziele zu berücksichtigen.

Die Baukörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 1 (Hochhaus) bedingt ein Zurücktreten des Stadtgeschosses, somit ist im Bereich der ersten beiden Geschosse eine im Vergleich zu den darüber liegenden Geschossen reduzierte Geschossfläche zu erzielen. Im Gewerbegebiet GE 2 soll ein Atriumgebäude realisiert werden, so dass dort ebenfalls eine geringere Geschossfläche erzielbar ist, als bei Errichtung eines Gebäudes mit vollständiger geschossweisen Ausnutzung des zulässigen Baukörpers. Im Gewerbegebiet GE 2 wird im Baufeld b1-b2-b3-b4-b1 zudem die Errichtung eines eingeschossigen Pavillons zugelassen. Die Eingeschossigkeit dieses Baukörpers wird als zwingend notwendig erachtet, um im Eingangsbereich in das Quartier Siemensstand Square das städtebaulich Ziel einer einladenden Geste der Platzfolge nicht durch einen Hochbau einzuschränken. Der Baukörper des Pavillons wird gestalterisch Teil dieses Freiraums.

Die 400 m² Geschossfläche des Pavillons im Gewerbegebiet GE 2 wurde im Rahmen von Beratungen im baukulturellen Begleitgremium als städtebaulich vertretbares Maß zur Bebauung der ansonsten nicht für Bebauung vorgesehenen Fläche zwischen Atriumgebäude und Rohrdamm definiert. Dabei kann die mit 600 m² festgesetzte Grundfläche des Baukörpers größer als die zulässige Geschossfläche ausfallen, um durch auskragende Dachüberstände Außenanlagen, wie z.B. Fahrradabstellanlagen baulich zu integrieren und somit städtebaulich eine Konzentration von Nutzungen zu ermöglichen.

Die im abgestimmten Hochbaukonzept definierten Teilflächen der Gebäude, die einen Luftraum bilden, sind bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 20 BauNVO nicht zu berücksichtigen.

Im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a sind hinsichtlich der festgesetzten Geschossfläche somit folgende städtebauliche Dichten zu erzielen:

Gewerbegebiet GE 1	27.240 m ² Geschossfläche	GFZ 6,5
Gewerbegebiet GE 2	15.800 m ² Geschossfläche	GFZ 1,74

Wird die Geschossigkeit in Beziehung zur Grundfläche des jeweiligen Baufeldes gesetzt, so ließen sich folgende Geschossflächen erzielen, die im Folgenden den im Bebauungsplan 5-123a festgesetzten Geschossflächen gegenübergestellt werden:

	Grundfläche	Geschosse	Geschossfläche (GF) berechnet	GF festgesetzt
GE 1	1.619 m ²	XVII	27.523 m ²	27.240 m ²
GE 2 Baufeld Atrium	3.222 m ²	V	16.110 m ²	15.400 m ²
GE 2 Baufeld Pavillon	600 m ²	I	600 m ²	400 m ²

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzungen 2.1 kann bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben, da diese Bauteile bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen sind.

Die festgesetzten Geschossflächen führen bezogen auf die zulässige Kubatur zu einer Verringerung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Gebäude. Den städtebaulichen und gestalterischen Zielen wird der Vorrang vor privaten Belangen gegeben. Da der Festsetzung der Geschossflächen ein mit der Grundstückseigentümersin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, abgestimmtes Hochbaukonzept zugrunde liegt wird davon ausgegangen, dass die Planung wirtschaftlich umsetzbar ist. Die Zurückstellung der privaten Belange in der Abwägung ist angemessen und vertretbar. Gemäß § 17 BauNVO wird für Gewerbegebiete (GE) ein Orientierungswert von 2,4 für die Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Werden beide Gewerbegebiete zusammengefasst betrachtet, so beträgt die GFZ 3,24. Sie liegt somit oberhalb des Orientierungswertes der BauNVO. Mit Bezug auf die mit der textlichen Festsetzung 2.6 zugelassene maximale Versiegelung der Grundstücke, die die Kappungsgrenze der BauNVO wahrt, lässt sich feststellen, dass eine gute Ausnutzung des durch öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossenen

innerstädtischen Standorts erfolgt, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Ein Abgleich mit den Zielen des Flächennutzungsplanes wurde in Kapitel III.2 bereits vorgenommen und die Abweichung begründet. Die Überschreitung des Orientierungswertes im Gewerbegebiet GE 1 ist bedingt durch die städtebauliche Zielplanung, die einen Hochpunkt am Eingangsplatz in das Quartier Siemensstadt Square und in der Blickachse von der Zufahrt in das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square von der Nonnendammallee aus vorsieht. Hier soll ein bis zu 17-geschossiges Hochhaus errichtet werden können, mit dem eine entsprechend hohe Geschossfläche erzielt werden kann. Im Gewerbegebiet GE 2 soll eine private Platzfläche entstehen und im Eingangsbereich in das Quartier ein eingeschossiges Gebäude die Blickbeziehungen zum denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude gewährleisten. Dieses Bauungskonzept ist Ergebnis des Hochbauwettbewerbs und bedingt die im Vergleich zum Orientierungswert der BauNVO geringe Geschossfläche im Gewerbegebiet GE 2.

In der BauNVO wird für Gewerbegebiete auch ein Orientierungswert für die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 angegeben (§ 17 BauNVO). Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 21 Abs. 1 BauNVO). Die Festsetzung einer Baumassenzahl ist zur Regelung des Nutzungsmaßes von Baukörpern in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht zielführend, da mit dem Bauungsplans 5-123a die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Bürostandortes verfolgt wird (textliche Festsetzung 1.1). Der Bauungsplans 5-123a setzt die Höhe baulicher Anlagen fest, so dass § 21 Abs. 4 BauNVO nicht greift.

Unter Berücksichtigung der übrigen Maßfestsetzungen lässt sich rechnerisch die folgende Baumasse ermitteln, mögliche Lufträume können bei der Berechnung zunächst unberücksichtigt bleiben:

	Baugebiet	Grundfläche	Gebäudehöhe	Baumasse	BMZ
Gewerbegebiet GE 1	4.191 m ²	1.620 m ²	60 m	97.200 m ³	23,2
Gewerbegebiet GE 2	9.081 m ²	---	---	66.916 m ³	7,4
Baufeld Atrium	---	3.222 m ²	19,8 m	63.796 m ³	---
Baufeld Pavillon	---	600 m ²	5,2 m	3.120 m ³	---

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzungen 2.1 kann bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben, da diese Bauteile für die Ermittlung der Baumassen nicht zu berücksichtigen sind.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird durch die getroffenen Festsetzungen im Gewerbegebiet GE 1 die Errichtung eines Hochhauses zugelassen. Dies bedingt die maßgebliche Überschreitung der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete. Bei Einhaltung des Orientierungswertes, BMZ 10, wären nur eine Baumasse von 41.910 m³ entwickelbar. Die im Ergebnis von Wettbewerbsverfahren vorliegende städtebauliche Setzung, die Errichtung eines Hochhauses von 60 m, wäre bei Einhaltung der Orientierungswerte nicht möglich. Durch die Zulassung eines Hochhauses im Geltungsbereich, verbunden mit der bei wirtschaftlicher Geschossfläche entsprechenden geringen Grundfläche und hoher Bauhöhe, wird

ermöglicht, bislang private Grundstücksflächen künftig als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu nutzen. Der Bebauungsplan 5-123a trifft hierfür die entsprechenden Flächenfestsetzungen.

Entsprechend der städtebaulichen Setzungen, die Ergebnis von Wettbewerbsverfahren ist, soll als Teil des Quartierseingangs im Gewerbegebiet GE 2 ein privater Platz dem Atriumgebäude vorgelagert werden, auf dem lediglich die Errichtung eines eingeschossigen Pavillons mit einer Höhenbeschränkung von maximal 5,2 m zugelassen wird. Dies bedingt die Unterschreitung des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzungen der Nutzungsmaße führen im Gewerbegebiet GE 2 zu einer Verringerung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Gebäude. Den städtebaulichen und gestalterischen Zielen wird auch hinsichtlich der realisierbaren Baumasse der Vorrang vor privaten Belangen gegeben. Da den Bebauungsplanfestsetzungen ein mit der Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, abgestimmtes Hochbaukonzept zugrunde liegt, wird davon ausgegangen, dass die Planung wirtschaftlich umsetzbar ist. Die Zurückstellung der privaten Belange in der Abwägung ist angemessen und vertretbar.

Mit der getroffenen Festsetzung der Geschossfläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die vorgesehene Bebauung aus dem abgestimmten hochbaulichen Konzept umgesetzt werden kann.

Aufgrund der großzügigen öffentlichen Freiflächen, die einen Anteil von rund 38 % der Fläche des Geltungsbereichs umfassen, kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Ausgleich für die hohe städtebauliche Dichte im Geltungsbereich geschaffen werden kann. Die öffentlichen und privaten Freiflächen werden qualitativ gestaltet, wodurch die Aufenthaltsqualität für künftige Anlieger und Besucher in nicht nur geringem Maße erhöht wird. Die Gestaltung ist über einen Freiraumwettbewerb erarbeitet und wird über Grünfestsetzungen im Bebauungsplan (Kapitel III.3.8) und planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Kapitel III.3.12) gesichert.

Durch die Festsetzungen werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen (gemäß § 6 BauO Bln) zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken eingehalten. Die Abstandsflächenunterschreitung berührt ausschließlich bestehende und planungsrechtlich gesicherte Verkehrsflächen und kann daher als unerheblich bewertet werden (genauer hierzu in Kapitel III.3.3.8).

Die verkehrliche Untersuchung für den Bebauungsplan 5-123a kommt zu dem Schluss, dass das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen trotz der bereits für den Prognose-Nullfall ermittelten hohen Belastung der Verkehrsinfrastruktur bewältigt werden kann (siehe Kapitel I.4.7.2).

Die Expertise Windkomfort und Besonnung/Belichtung bestätigt (siehe Kapitel I.4.7.6), dass der Bebauungsplan 5-123a keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Helligkeitsniveau sowie auf die Besonnung und Belüftung im Plangebiet und in seinem Wirkraum hat. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben demnach trotz Überschreitung der Orientierungswerte für die GFZ in Gewerbegebieten gemäß BauNVO gewährleistet.

Auch private Belange von Nutzungen außerhalb des Bebauungsplans werden durch die Überschreitung der Orientierungswerte nicht nachteilig berührt.

3.3.8 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante (OK) von Gebäuden erfolgt durch Festsetzung einer absoluten Zahl in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Fläche innerhalb von Baugrenzen):

Gewerbegebiet GE 1	Baufeld Hochhaus	93,6 m ü. NHN	etwa 60 m über Gelände
	angenommene mittlere Geländehöhe 33,6 m		
Gewerbegebiet GE 2	Baufeld Atriumgebäude	53,2 m ü. NHN	etwa 19,8 m über Gelände
	Baufeld Pavillon	38,6 m ü. NHN	etwa 5,2 m über Gelände
	angenommene mittlere Geländehöhe 33,4 m		

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO.

Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da eine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbild durch andere Regelungen, wie z. B. durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund von Richtfunkanlagen besteht kein Erfordernis einer Höhenbeschränkung.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen definieren sich aus dem Rahmenplan Siemensstadt² und dem Entwurf des Gestaltungshandbuchs für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und lassen keinen weiteren Spielraum im Sinne einer davon abweichenden größeren Gebäudehöhe zu.

Im Rahmenplan Siemensstadt² (Kapitel I.4.3) wird der Bereich des Quartierseingangs mit einem Hochpunkt von etwa 60 m markiert, entsprechend wird für das am Eingangsplatz gelegene Gewerbegebiet GE 1 ein Baukörper mit einer Oberkante von maximal 60 m über der mittleren Geländehöhe zugelassen und die maximale Oberkante mit 93,6 m über NHN festgesetzt. Von dort aus wird der Stadtraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a visuell erlebbar und städtebaulich wirksam über das Schaltwerkhochhaus (42,8 m über Gelände bzw. 76,75 m über NHN) mit dem geplanten zentralen Hochhaus im künftigen Zentrum des Quartiers Siemensstadt Square verbunden.

Im Entwurf des Gestaltungshandbuchs wird festgelegt, dass die Bebauung im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ein heterogenes Bild mit drei Höhenstufen von etwa 26 m (22 Meter Oberkante Fertigfußboden des obersten Geschosses), 35 m und 60 m (Hochpunkt / Orientierung) aufweisen sollen. Dabei orientiert sich der Grundhorizont der neuen Baukörper mit 22 m (Oberkante Fertigfußboden) an der Charakteristik der Umgebung.

Mit Blick auf den Umgebungsschutz respektieren die zulässigen Baukörper in der Nähe der Baudenkmale insbesondere den erforderlichen Wirkraum und vermeiden eine städtebauliche Konkurrenzsituation. In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt wurde festgelegt, dass sich die Attika des Atriumgebäudes an der Traufhöhe des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes orientiert, dabei wird eine Überschreitung im Umfang von 0,9 m durch die Denkmalbehörden toleriert. Die Traufhöhe des Verwaltungsgebäudes liegt bei 18,9 m über Gelände, d. h. 52,3 m über NHN. Unter Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange und Ausnutzung des gewährten Spielraumes beträgt die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 2 maximal 19,8 m über der mittleren Geländehöhe. Aus Gründen des Denkmalschutzes wird im Gewerbegebiet GE 2 im Baufeld des Atriumgebäudes, Baufeld c1-c2-c3-c4-c1, die Oberkante des Gebäudes abweichend von den konzeptionellen Vorgaben des Gestaltungshandbuchs für das Gebiet des Gesamtvorhabens reduziert auf maximal 53,2 m über NHN, dies entspricht etwa 19,8 m über der mittleren Geländehöhe. Die zugelassene Gebäudehöhe des Atriumgebäudes liegt im mit dem Landesdenkmalamt abgestimmten Toleranzbereich. Mit der Festsetzung der Oberkante für Gebäude im Gewerbegebiet GE 2 wurde den Belangen des Denkmalschutzes der Vorrang vor privaten Belangen gegeben.

Als Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen werden die vorhandene mittlere Geländehöhe und die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Die Maße werden in der Planzeichnung in Meter über der mittleren Höhe des Meeresspiegels angegeben (m ü. NHN). Die Geländehöhe ist in der Planunterlage des Bebauungsplans vermessungstechnisch verzeichnet. Gemäß dem abgestimmten hochbaulichen Konzept werden im Plangebiet ausschließlich Gebäude mit Flachdächern errichtet. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich daher auf die Attika als das höchste, das Orts- oder Landschaftsbild noch prägende Bauteil eines Gebäudes mit Flachdach.

Die erzielbare Geschossigkeit lässt sich aus der Gebäudehöhe und den möglichen Geschosshöhen überschlägig ermitteln. Im Entwurf des Gestaltungshandbuchs wird für das erste Geschoss, das „Stadtgeschoss“, eine Geschosshöhe von mindestens 4,5 m vorgegeben. Mit Bezug auf die zulässigen Nutzungsarten ist die höchste Anzahl an Vollgeschossen durch eine Büronutzung erzielbar. Bürogeschosse weisen eine Geschosshöhe in Abhängigkeit von der Grundfläche der Büros von etwa 3,0-4,0 m auf. Der Berechnung wird eine durchschnittliche Geschoßhöhe von 3,5 m zugrunde gelegt.

Die Festsetzungen der Oberkante der Baukörper im Bebauungsplan 5-123a ermöglicht demnach Gebäude mit der folgenden Anzahl an Vollgeschossen zu errichten (angegeben in römischen Ziffern):

Gewerbegebiet GE 1	Baufeld Hochhaus	maximal 60 m über Gelände	XVII
Gewerbegebiet GE 2	Baufeld Atriumgebäude	maximal 19,8 m über Gelände	V
	Baufeld Pavillon	maximal 5,2 m über Gelände	I

Technische Dachaufbauten

Textliche Festsetzung 2.7:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Aufzugsüberfahrten zugelassen werden, und zwar im GE 2 auf der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 bis zu einer Höhe von 3,7 m und im GE 1 bis zu einer Höhe von 5,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° hinter die Baugrenze zurücktreten. Der Abstand der Dachaufbauten zur Fassade muss dabei mindestens 2,0 m betragen. Die festgesetzte Oberkante von 38,6 m über NHN auf der Fläche b1-b2-b3-b4-b1 im Gewerbegebiet GE 2 gilt nicht für Schornsteine und Entrauchungsanlagen.

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

Bei der Weiterentwicklung des abgestimmten Hochbaukonzeptes aus dem Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs wurde das Erfordernis technischer Dachaufbauten erkannt und ihre Einhausung vorgesehen. Es wird daher von der Ermächtigungsgrundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht. Mit der Festsetzung der zulässigen Oberkante und den im Einzelfall ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dieser Gebäudehöhe durch bestimmte notwendige technische Anlagen wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten Dachlandschaft unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen verfolgt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird ausnahmsweise ermöglicht für technische Einrichtungen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten, die gerade für die Funktionsfähigkeit höherer Gebäude erforderlich sind. Die Aufzählung der Arten von Dachaufbauten ist nicht abschließend. Somit sind beispielsweise auch sonstige Anlagen, die der Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung dienen oder eine (gewölbte) Glasdachkonstruktion zur natürlichen Belichtung von Innenhöfen in Gebäuden (Atriumgebäude im Gewerbegebiet GE 2) im Rahmen der Ausnahme zulässig.

Die Voraussetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Dachaufbauten sind dem Entwurf des Gestaltungshandbuchs zum Gesamtvorhaben Siemensstadt Square entnommen. Um die optische Wirkung von Dachaufbauten auf den Straßenraum und von weiter entfernten Blickpunkten aus möglichst gering zu halten, wird mit der textlichen Festsetzung bestimmt, dass Dachaufbauten ausnahmsweise nur dann zulässig sind, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° hinter die Baugrenze, jedoch mindestens 2 m hinter die Fassade des aufstrebenden Gebäudes, zurücktreten.

Die mit der textlichen Festsetzung 2.7 zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch die Höhe der Dachaufbauten ermöglichen die Umsetzung des abgestimmten Baukonzeptes für das Hochhaus und das Atriumgebäude (siehe Kapitel I.4.5). Für den Pavillon wird die klarstellende Festsetzung aufgenommen, dass für notwendige Schornsteine und Entrauchungsanlagen die festgesetzte Oberkante von 38,6 m ü. NHN überschritten werden darf. Schornsteine und Entrauchungsanlagen bedürfen aufgrund von fachrechtlichen Anforderungen bestimmter Höhen, die auf der Ebene der Angebotsbebauungsplanung nicht mitgedacht werden

können. Da den Vorhabenträgern ein wirtschaftliches Planen und Bauen unterstellt wird, wurde kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf gesehen. Die Entscheidung wird auf die Genehmigungsplanung abgeschichtet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a zulässigen Gebäude werden mit Flachdächern errichtet. Die planungsrechtliche Bezugshöhe für die zugelassene Höhe der Überschreitung ist daher die Höhe der Attika.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung von beantragten Ausnahmen werden weitere Aspekte der Stadtbildverträglichkeit geprüft. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Einhausung der technischen Dachaufbauten als Voraussetzung für eine Genehmigung gefordert (siehe Kapitel III.3.12).

Pergola als Dachaufbau

Textliche Festsetzung 2.8:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise Pergolen als Dachaufbauten auf Gebäuden zugelassen werden, und zwar im GE 2 auf der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 bis zu einer Höhe von 3,7 m und im GE 1 bis zu einer Höhe von 5,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante.

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

Im Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs ist neben den technischen Dachaufbauten und ihrer Einhausung auch die Errichtung von Pergolen auf den Dächern der Gebäude als prägnantes architektonisches Element geplant. Abweichend vom Entwurf des Gestaltungshandbuchs wurden die Pergolen bis an die Vorderkante der Fassaden herangeführt. In Abhängigkeit von der Gebäudehöhe beträgt die Höhe der Pergola auf dem Dach des Hochhauses im Gewerbegebiet GE 1 rund 5,5 m und beim Atriumgebäude im Gewerbegebiet GE 2 rund 3,70 m.

Zur Umsetzung des abgestimmten hochbaulichen Konzeptes werden die Baukörper und die sie ergänzenden Gebäudeteile durch Regelungen im Bebauungsplan präzise bestimmt. Eine Unterscheidung der Gebäudehöhen in den Hauptbaukörper, die Höhe der technischen Dachaufbauten und in die Höhe der geplanten Pergolen wird städtebaulich als zielführend angesehen.

Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des abgestimmten hochbaulichen Konzeptes schafft. Das Hochbaukonzept, aus dem die grundsätzliche Ausführung der Pergolen ersichtlich wird, wird Anlage des städtebaulichen Vertrags.

Solaranlagen als Dachaufbauten

Textliche Festsetzung 2.9:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die die festgesetzten Höhen der Dachaufbauten gemäß textlicher Festsetzungen 2.7. und 2.8. um bis zu 0,5 m überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Entsprechend der Vorgaben aus dem Entwurf des Gestaltungshandbuchs können die Dächer der Einhausungen für technische Aufbauten als Unterkonstruktion für Solarpaneele dienen. Eine Kombination mit Solarpergolen ist möglich.

In Berlin ist am 01.01.2023 das Solargesetz in Kraft getreten. Bei Neubauten ist die Solarpflicht gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Solargesetz Berlin (SolarG Bln) zu erfüllen, mindestens 30 % der Bruttodachfläche soll demnach mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgerüstet werden. Mit der textlichen Festsetzung 2.9 wird die planungsrechtlich Voraussetzung zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes geschaffen und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben erleichtert.

Abwägung der Belange des Denkmalschutzes bei der Zulassung der Überschreitung der festgesetzten Oberkante im Gewerbegebiet GE 2 durch die textlichen Festsetzungen 2.7, 2.8 und 2.9

Bei der Zulassung der Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Oberkanten für einzelne Dachaufbauten, Pergolen und Solaranlagen als Dachaufbau (siehe im Folgenden die Begründung der textlichen Festsetzungen 2.7, 2.8 und 2.9), ist zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes die Höhe der Knicklinie des Mansarddaches des Verwaltungsgebäudes maßgebend. Die Knicklinie markiert den Wechsel der Dachneigung zwischen den Dachflächen eines Mansarddaches. Die Höhe der Knicklinie des Mansarddaches beträgt 23,2 m über Gelände, d.h. 56,6 m über NHN.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird im Baufeld c1-c2-c3-c4-c1 eine Oberkante von maximal 53,2 Meter über NHN, d.h. maximal 19,8 m über der mittleren Geländehöhe, zeichnerisch festgesetzt. Durch die ausnahmsweise Zulassung der Überschreitung durch einzelne Dachaufbauten (textliche Festsetzung 2.7) und / oder einer Pergola als Dachaufbau (textliche Festsetzung 2.8) kann ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 23,5 m über der mittleren Geländeoberfläche errichtet werden, d. h. mit einer Gesamthöhe von 56,9 m über NHN.

Die aus denkmalrechtlicher Sicht vorgegebene maximale Gesamthöhe wird um 30 cm überschritten. Um die optische Wirkung von Dachaufbauten auf den Straßenraum und von weiter entfernten Blickpunkten aus möglichst gering zu halten, werden in der textlichen Festsetzung 2.7 differenzierte Regelungen zur Lage der Dachaufbauten getroffen. Eine Pergola weist eine bauliche Transparenz auf, so dass diese fassadengleich errichtet werden darf. Im Verfahren wurde die Mindesthöhe der für den Betrieb notwendigen Dachaufbauten konzeptionell geprüft und bestätigt, dass die festgesetzte maximal zulässige Höhe von 3,7 m bautechnisch zwingend erforderlich ist. Bei einem Hochhaus beträgt die als notwendig erachtete Höhe der Dachaufbauten 5,5 m. Das abgestimmte Hochbaukonzept wurde vom baukulturellen Begleitgremium unter Teilnahme der Denkmalfachbehörde bestätigt.

Die Abweichung von der vorgegebenen Bezugshöhe, der Knicklinie des Mansarddaches, um 30 cm wird als gering und städtebaulich kaum wahrnehmbar erachtet. Es wird als angemessen erachtet, die Belange des Denkmalschutzes hinter den Belangen des Betriebs der zulässigen und ausnahmsweisen Nutzungsarten und somit den privaten Belangen zurückzustellen, zudem dadurch ausschließlich sehr geringe bis keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu erwarten sind.

Mit der textlichen Festsetzung 2.9 wird ausnahmsweise die Überschreitung der bereits ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen um weitere 0,5 m für Solaranlagen auf Dächern zugelassen. Ziel ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des Baukonzeptes zu schaffen und auch die Einhaltung der Vorgaben des Solargesetzes Berlin zu erleichtern. Dem Plangeber ist bewusst, dass durch die getroffene Festsetzung die aus Gründen des Denkmalschutzes vorgegebene maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 2 um dann ausnahmsweise insgesamt 80 cm überschritten werden darf. Ziel des Solargesetzes ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz schreibt vor, dass bei Neubauten mindestens 30 % der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden sollen. Um die Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu minimieren, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in einem größtmöglichen Abstand von den Fassaden zu errichten. Die Höhe der Überschreitung wird dann als städtebaulich gering wirksam betrachtet, und nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind dann nicht zu erwarten.

Die Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Oberkanten ist nur ausnahmsweise zulässig, so dass eine Feinsteuerung im Zuge der Einzelfallprüfung durch das Baugenehmigungsverfahren gewährleistet ist. In die Abwägung wurden die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Bauungsplan 5-123a und das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, die Belange des Klimaschutzes und die betrieblichen Anforderungen der zugelassenen Nutzungen den Belangen des Denkmalschutzes gegenübergestellt. Die Überschreitung der zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes maßgebenden Höhe der Knicklinie des Mansarddaches des Verwaltungsgebäudes um maximal 80 cm wird als zumutbar erachtet.

Unterschreitung der Abstandsflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandsflächenregelungen in der BauO Bln. In § 6 Abs. 5 BauO Bln sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt.

Gemäß § 6 Abs. 5 letzter Satz BauO Bln ist die Abstandsflächenregelung nicht anzuwenden, sofern sich durch eine ausdrückliche Festsetzung in einem Bauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben. Mit der zeichnerischen Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2.1 wurde eine ausdrückliche Festsetzung getroffen, die auch die Unterschreitung der Abstandsflächen ermöglicht.

Die festgesetzten Baugrenzen halten die Abstandsflächen, die sich aus den Abstandsflächenanforderungen der Bauordnung für Berlin für die Baukörper untereinander ergeben, größtenteils ein. Einschränkungen des Regelabstandes in Gewerbegebieten von 0,2-mal der Höhe (H) ergeben sich für geringfügige Anteile der nördlichen und östlichen Baugrenze der Baukörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 1.

Im Nordosten des Gewerbegebietes GE 1 sind trotz Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen (Abstandsflächen ragen über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hinaus) die Schutzbelange des Abstandsflächenrechts berücksichtigt: Der Bahndamm ist eisenbahnrechtlich gewidmet, und die im Bebauungsplan 5-123a festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ soll für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Es ist oder wird öffentlich-rechtlich sichergestellt, dass diese Bereiche nicht bebaut werden dürfen. Abstandsflächenüberschneidungen sind dann ausgeschlossen. Nachbarschützende Belange werden hierbei insofern berührt, als dass die „Regelabstandsflächen“ mit einer Tiefe von maximal 5,2 m auf das Nachbargrundstück im Eigentum der Deutschen Bahn fallen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Deutsche Bahn AG beteiligt und hat sich als betroffene Grundstückseigentümerin nicht nachteilig zu dieser Festsetzung positioniert.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 5-123a wurde zudem geprüft, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten vorliegen. Die „Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung“ kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Abstandsflächenunterschreitung nicht beeinträchtigt werden (siehe Kapitel I.4.7.6) Die bauordnungsrechtlichen Auflagen zum Brandschutz sind im Zuge der Umsetzung der Planung detailliert zu prüfen.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen durch die ausdrückliche Festsetzung betreffen keine Baugrundstücke und führen auch nicht zu einer Überlagerung von Abstandsflächen. Sie werden daher in ihren Auswirkungen als unerheblich angesehen, zumal gutachterlich bestätigt wurde, dass in den betroffenen angrenzenden Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Selbst bei einer zusätzlichen Würdigung der Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für die GFZ in Gewerbegebieten führt dies nicht zu einer anderen Einschätzung, da im Ergebnis der Prüfung auch diese mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar sind (siehe Kapitel III.4.1).

3.3.9 Bauweise

Der planungsrechtliche Begriff der Bauweise (siehe § 22 BauNVO) charakterisiert die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden, d. h. die „Stellung“ der Gebäude auf dem Grundstück, zu den Grundstücksgrenzen.

Um das städtebauliche Ziel der räumlichen Fassung des Stadtraumes und der Schaffung einer nicht überbaubaren privaten Platzfläche zu realisieren, werden im Bebauungsplan 5-123a Baukörperfestsetzungen getroffen (siehe Kapitel III.3.3.1). Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als reine Baukörperfestsetzung die Stellung der Gebäude ausreichend beschrieben wird. Die Lage und Größe des festgesetzten Baufensters des Pavillons ermöglichen eine offene Bauweise.

Das Fehlen einer Festsetzung zur Bauweise führt dazu, dass sich der erforderliche Grenzabstand nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften ergibt. Eine geschlossene Bauweise ist wegen der nicht an die Grundstücksgrenzen heranreichenden Baugrenzen nicht möglich.

3.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und von Stellplätzen und Garagen

3.4.1 Nebenanlagen

Textliche Festsetzung 3.1:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 1a Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie Einfriedungen, unzulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellplätze.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

Entsprechend der Freiraumplanung, für die ein eigener landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt wurde und die Teil des städtebaulichen Vertrages wird, soll die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 2 in die Gestaltung des öffentlichen Eingangsplatzes einfließen. Gleiches gilt für den östlichen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 1. Die auf diese Weise erzielbare Platzfolge bildet den räumlichen Auftakt zum Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square.

Die Aufenthaltsfunktion überwiegt hier das Mobilitätsbedürfnis, daher ist die Festsetzung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ungeeignet. Es erfolgt die Einbeziehung dieser Bereiche in die Flächen des jeweiligen Gewerbegebietes. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete dienen den dort zulässigen Nutzungen als firmeneigene Vorbereiche. Die Errichtung der Platzflächen und der zugehörigen Platzmöblierung ist städtebaulich erwünscht und wird planungsrechtlich ermöglicht. Von dieser Anlagen- und Einrichtungsart geht keine Wirkung wie von Gebäuden aus. In der textlichen Festsetzung wird daher darauf abgestellt, dass nur Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig sind. Um den Radverkehr zu fördern, wird die witterungsfeste und sichere Gestaltung von Fahrradabstellanlagen ermöglicht, daher sind überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig.

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird gewährleistet, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 1a BauNVO nur in dem Umfang zulässig sind, die im Ergebnis des Freiraumwettbewerbs als erforderlich angesehen werden. Notwendige Nebenanlagen zur technischen Versorgung der Baugebiete nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO, wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Außenwandflächen („Brise Soleil“), sind entsprechend der BauNVO zulässig. Die Freiraumplanung wird Anlage des städtebaulichen Vertrags werden, somit liegt der Baugenehmigungsbehörde eine hinreichend präzise Entscheidungsgrundlage für die Genehmigungsfähigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen vor.

Um das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild der Platzfolge und die gestalterische Qualität der privaten Freiräume zu gewährleisten, sind Einfriedungen unzulässig. Die Ansprüche an die hohe gestalterische Qualität des städtischen Freiraums im Eingangsbereich ins Quartier wird über private Eigentumsbelange gestellt.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird nicht mittels einer Regelung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Belange der Gewerbetreibenden, die an einer Adressbildung durch Pylone und Fahnenstangen interessiert sind, und die hohen Ansprüche an die gestalterische Qualität des Freiraumes werden durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag vorhabenkonkret feingesteuert. Ein abgestimmtes Werbekonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

Die im Ergebnis der Freiraumplanung zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen. Die Versiegelung der Baugrundstücke wird entsprechend der verordnungsrechtlich angegebenen Kappungsgrenze auf einen Anteil von 80 % der Grundstücksfläche beschränkt (textliche Festsetzung 2.6, siehe Kapitel III.3.3.6).

3.4.2 Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzung 3.2:

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Stellplätze und Garagen, auch als Tiefgaragen, unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 BauNVO.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square als Planungsziel festgelegt, dass aufgrund der verkehrspolitisch angestrebten Verkehrswende Stellplätze ausschließlich in Quartiersgaragen und nicht mehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Dies ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend der dann vorliegenden Mobilitätsanforderungen die Umnutzung der Stellplatzflächen. Diese Vorgabe wird berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a werden Stellplätze weitgehend ausgeschlossen und Tiefgaragen sind nicht zulässig. Der prognostizierte planbedingte Stellplatzbedarf soll unter Beachtung des geltenden Planungsrechts im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square gedeckt werden. Die Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG bestätigt, dass zu diesem Zweck dort ausreichende Freiflächen bereitgestellt werden können. In Berlin besteht zwar keine Verpflichtung zum Stellplatznachweis mehr (außer für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende), mit dem hier geführten Nachweis soll aber erläutert werden, dass der „Stellplatzdruck“ nicht in die angrenzenden Wohngebiete verlagert wird.

In den städtebaulichen Vertrag wird eine entsprechende Sicherung aufgenommen. Zum Zeitpunkt der Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist dann der entsprechende Stellplatznachweis zu führen.

Mit Umsetzung des Gesamtvorhabens soll eine Quartiersgarage auf einem Grundstück der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG an der Straße am Schaltwerk errichtet werden, die auch zur Deckung des Stellplatzbedarfes für Nutzungen im Bebauungsplangebiet 5-123a dienen soll. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Gesamtvorhabens für die

in Aussicht genommene Teilfläche werden derzeit im parallel geführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123b geschaffen. Die Projektentwicklung sieht vor, den planbedingten Stellplatzbedarf aus Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a in dieser Quartiersgarage zuzuordnen. Das Grundstück wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als betriebseigene Stellplatzanlage genutzt.

In der verkehrlichen Untersuchung wurde der planbedingte Stellplatzbedarf abgeschätzt (Kapitel I.4.7.2). Die bestehende Stellplatzanlage südlich der Straße am Schaltwerk wird zusammen mit der Stellplatzanlage in fußläufiger Erreichbarkeit südlich der Nonnendammallee im Bereich des Dynamowerks (beides Flächen im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square) als ausreichend zur Deckung des Stellplatzbedarfes bewertet. Aus der Nutzung des Stellplatzangebotes auf dem Grundstück südlich der Straße am Schaltwerk werden vom Gutachter keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der übergeordneten Straßeninfrastruktur erwartet.

Die gutachterlich betrachteten Standorte zur Deckung des planbedingten Stellplatzbedarfes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a. Das vorgeschlagene Grundstück südlich der Straße am Schaltwerk, wie auch weitere potenzielle Stellplatzflächen im Siemensareal (wie z. B. im Bereich des Dynamowerks), befinden sich im Eigentum der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, die auch Vorhabenträgerin im Verfahren zum Bebauungsplan 5-123a ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Sicherung des Stellplatzbedarfes in ihrem Interesse ist. Werden vorhabenkonkret erforderliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches genutzt, so ist der Nachweis der Sicherung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, beispielsweise über die Eintragung einer Baulast.

Zur Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Verkehrsteilnehmer werden Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer von dieser Beschränkung ausgenommen. Hierbei handelt es sich um notwendige Stellplätze gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 der BauO Bln über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (Ausführungsvorschriften Stellplätze).

Zur Unterbringung der notwendigen Fahrradabstellplätze stehen auf den Grundstücken ausreichend Flächen zur Verfügung. Fahrradabstellanlagen sollen bevorzugt oberirdisch errichtet werden.

Die landesrechtlichen Vorschriften zum Stellplatznachweis und über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen bleiben unberührt, diese Verpflichtungen gelten trotz der textlichen Festsetzung fort.

Schallschutztechnisch wirkt sich die textliche Festsetzung 3.2 bei Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a aufgrund des planbedingten Verkehrsaufkommens auf störsensible Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) am Rohrdamm und an der Straße am Schaltwerk aus (Kapitel I.4.7.3).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass am Rohrdamm bereits im Prognose-Nullfall zur Nachtzeit die Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, überschritten wird

(63 dB(A)). Gutachterlich wird prognostiziert, dass sich mit Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a diese Konfliktlage der nächtlichen Gesamtverkehrslärmbelastung um 0,1 dB erhöhen wird und es werden entsprechende Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Im Rahmen der Prognoseungenauigkeit ist jedoch nicht sicher, dass eine planbedingte Erhöhung der nächtlichen Gesamtverkehrslärmbelastung im benannten Bereich eintritt. Zudem ist die prognostizierte Erhöhung so gering, dass sie für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist und an den Bestandsgebäuden keine weiteren Maßnahmen erfordert.

In der schalltechnischen Untersuchung wird zudem aufgezeigt, dass sich an der Straße am Schaltwerk planinduziert die Verkehrsmenge um etwa 20 % (etwa +1.200 Kfz / 24 Stunden) erhöhen wird und somit die Gesamtverkehrslärmbelastung tags und nachts um < 1 dB zunimmt. Die Erhöhung der Lärmbelastung liegt somit im akustisch nicht wahrnehmbaren Bereich. Eine Verträglichkeit des „Parkhausbetriebs“ wird durch das entsprechende Baugenehmigungsverfahren in jedem Fall sichergestellt. Die planinduzierte Auswirkung „Parkhausbetrieb“ wird somit verträglich mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen realisierbar sein.

An beiden Straßen werden durch den Bebauungsplan 5-123a die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter dem Aspekt des Lärmschutzes gewahrt. Einer Regelung zur Konfliktbewältigung im Bebauungsplan 5-123a bedarf es nicht.

3.5 Verkehr, Mobilität und Erschließung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des ÖPNVs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, berücksichtigt werden.

Die mit dem Gesamtvorhaben Siemensstadt Square beabsichtigte städtebauliche Transformation eines historisch gewachsenen Industriestandortes, in innerstädtischer Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel zu einem gemischtgenutzten Quartier, entspricht dieser planungsrechtlichen Vorgabe.

Im Ergebnis der Wettbewerbe wurden städtebauliche Parameter definiert (Kapitel I.4.2-I.4.6) und Raumbezüge festgelegt (Kapitel III.3.1). Entsprechend diesen städtebaulichen Vorgaben und unter Beachtung der Hinweise aus dem Verkehrsgutachten mit Ansätzen eines Mobilitätskonzeptes (Kapitel I.4.7.2) werden im Bebauungsplan 5-123a die erforderlichen öffentlich zugänglichen Flächen gesichert.

Die in der verkehrlichen Untersuchung im Ergebnis des Prognose-Nullfalls vorgeschlagenen Maßnahmen werden nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a veranlasst. Planungsrechtlich ist es daher nicht zulässig, diese Maßnahmen in den Planinhalt des Bebauungsplans aufzunehmen. Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zur Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, die nicht planbedingt veranlasst sind, werden in den parallel laufenden Bebauungsplanverfahren 5-123b und 5-123c geprüft und dort entsprechend berücksichtigt.

3.5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zeichnerisch werden folgende Flächen festgesetzt:

- *Straßenverkehrsfläche, mit einer Breite von 26,60 m im ost-westlichen Verlauf und von 23,80 m im nord-südlichen Verlauf, Flächengröße rund 2.948 m²,*
- *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger-, Rad- sowie Busverkehr“, mit einer Breite von 26,60 m in östlicher Fortführung des künftigen Boulevards, Flächengröße rund 3.090 m²,*
- *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit rund 1.300 m² zwischen Boulevard und Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms,*
- *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, mit einer Breite von 5 m entlang des Fußes des Bahndamms, Flächengröße rund 705 m².*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 11 BauGB

Die festgesetzten Verkehrsflächen, die etwa 38 % der Fläche des Geltungsbereichs einnehmen, dienen zunächst der Erschließung des Bebauungsplangebiets 5-123a. Sie gewährleisten aber auch die künftige, noch in Aussicht stehende Erschließung des Gesamtgebietes des Vorhabens Siemensstadt Square. Die Fortführung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in südliche Richtung zur Nonnendammallee und in westliche Richtung zum geplanten Straßennetz im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erfolgt durch die noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c. Mit Festsetzung aller im Verfahren befindlichen Bebauungspläne für die Siemensstadt Square werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der abschließenden städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zielplanung für das Gesamtvorhaben geschaffen. Bis zur Festsetzung aller Bebauungspläne wird die Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a, insbesondere für das Gewerbegebiet GE 1, übergangsweise durch Eintragung einer Baulast und einer Grunddienstbarkeit (Kapitel III.3.5.4) gesichert. Die im Bebauungsplan 5-123a festgesetzte Verkehrsfläche bleibt somit nicht „losgelöst“ vom öffentlichen Straßennetz, sondern kann rechtlich gesichert von der Nonnendammallee aus erreicht werden.

Für die Anlage der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung steht der städtische Freiraum zur Verfügung, der sich aus den Setzungen und Raumbezügen des städtebaulichen Wettbewerbs ergibt (siehe Kapitel III.3.1). Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlaufen parallel zu den Baukörpern.

In Ost-West-Ausrichtung ergibt sich die Breite des städtischen Freiraums aus dem Abstand zwischen den Fassaden der Gebäude entlang des Boulevards und beträgt hier 35,00 m. Für den städtischen Freiraum des Boulevards, in dem die öffentlichen Verkehrsflächen inklusive der Flächen für Straßenbegleitgrün liegen, ist im städtebaulichen Strukturkonzept eine Breite von 26,60 m vorgesehen. Diese öffentlichen Flächen schließen direkt am bestehenden nördlichen Vorbau des Schaltwerkhochhauses an und definieren so die südliche Begrenzung zwischen der privaten und den öffentlichen Flächen (Straßenbegrenzungslinie).

In Nord-Süd-Ausrichtung wird der städtische Freiraum bereits im Bestand durch die Westfassade des Schaltwerkhochhauses und die Ostfassade des Verwaltungsgebäudes gebildet. Im städtebaulichen Strukturkonzept wird die Breite der eigentlichen Verkehrsflächen mit 23,80 m bemessen. Die Anordnung der Verkehrsfläche im städtischen Freiraum berücksichtigt die baulich bereits bestehende Zufahrt von der Nonnendammallee und die anschließende bestehende Werkszufahrt. Dadurch kann sowohl auf eine bewährte Verkehrsorganisation zurückgegriffen werden als auch stadtbildprägende Bestandsbäume sowie der Leitungsbestand weitgehend erhalten bleiben.

Die aus städtebaulichen Gründen angestrebten privaten Vorzonen im Bereich der Baugebiete werden durch den Abstand zwischen den Baukörpern (Baukörperfestsetzung, siehe Kapitel III.3.3.1) und dem öffentlich zugänglichen Raum (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) definiert. Die Tiefe der privaten Vorbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Boulevard) ergibt sich aus den unterschiedlichen Raumbezügen (siehe Kapitel III.3.1) und beträgt nördlich des Atriumgebäudes 3,40 m und westlich davon 5,30 m sowie südlich des Hochhauses 5,0 m.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger-, Rad- sowie Busverkehr“ dient zunächst der Erschließung und planungsrechtlichen Sicherung des öffentlichen Eingangsplatzes mit den Nutzungszwecken Erholung, Erschließung, Grün und Regenrückhaltung, wobei eine Befahrung durch Busverkehr zunächst noch nicht erfolgen wird. Nach Umsetzung der geplanten städtebaulichen Transformation im Gesamtgebiet der Siemensstadt Square werden diese öffentlichen Flächen nach Festsetzung der im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen 5-123b und 5-123c zukünftig auch zur Erschließung des Gebiets des neuen Quartiers für Nutzer des Umweltverbundes dienen.

Eine Befahrung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger-, Rad- sowie Busverkehr“ mit motorisiertem Individualverkehr wird ausgeschlossen. Zu den städtebaulichen Zielen gehört die Realisierung einer Abfolge von öffentlichen Räumen, zu denen der im Bebauungsplan 5-123a vorgesehene öffentliche Platzbereich den Auftakt bildet. Durch die Lage am künftig wieder in Betrieb gehenden S-Bahnhof Siemensstadt wird mit einem erhöhten Aufkommen an Fuß- und Radverkehr gerechnet, dem durch den Ausschluss von motorisiertem Individualverkehr Rechnung getragen wird. Die Umsetzung dieses Ziels erfolgt nach Fertigstellung der Verkehrsflächen über eine straßenbehördliche Anordnung. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ist aufgrund der festgesetzten Breiten, die den Anforderungen des Busverkehrs entsprechen, gewährleistet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Eingangsplatzes, einer stadträumlichen Freifläche mit den Nutzungszwecken Erholung, Erschließung, Grün und Regenrückhaltung, erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“.

Im Rahmenplan und im begleitenden Sektoralplan Erschließung für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square verläuft entlang des Bahndamms eine stadträumliche Wegebeziehung für den Fuß- und Radverkehr. Diese Wegebeziehung kann nicht vor Festsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123b realisiert werden und wird daher in der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a nicht betrachtet. Zur Umsetzung dieses übergeordneten

Planungsziels müssen die erforderlichen Flächen jedoch abschnittsweise in den jeweiligen Bebauungsplänen für das Gebiet des Gesamtvorhabens planungsrechtlich gesichert werden. Der südliche Streckenabschnitt beginnt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a. Durch Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ entlang des Bahndamms wird die Errichtung dieser stadträumlichen Wegebeziehung gesichert. Sie gewährleistet die gute Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Siemensstadt für Langsamverkehre. Die im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square entlang des Bahndamms geführte Fuß- und Radwegeverbindung soll perspektivisch über den neu entstehenden zentralen Park bis an den S-Bahnhof Gartenfeld verlängert werden.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde von der zuständigen Senatsverwaltung darauf hingewiesen, dass Flächenreserven für eine breitere Gestaltung des bahnparallelen Radwegs geprüft werden sollen. Dies wird im weiteren Verfahren zur Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erfolgen, denn zu unterscheiden sind dabei zwei Streckenabschnitte. Der nördlich der S-Bahnüberführung der Straße am Schaltwerk gelegene Streckenabschnitt dient ergänzend zur internen Erschließung auch als gebietsdurchquerende Wegebeziehung den östlich und westlich gelegenen Stadtquartieren. Im Berliner Radverkehrsplan ist dieser Streckenabschnitt Teil des Ergänzungsnetzes. Die aufgrund dieser Erschließungsfunktion notwendige Breite des bahnbegleitenden Radweges ist in Prüfung, für die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a ist das Ergebnis jedoch nicht relevant. Der südlich der S-Bahnüberführung der Straße am Schaltwerk gelegene Streckenabschnitt, der anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt, dient der internen Erschließung des Stadtquartiers Siemensstadt Square und ist entsprechend nicht Teil des Radwegenetzes des Berliner Radverkehrsplans. Der erforderliche Flächenbedarf dieser Fuß- und Radverkehrsanlagen dient ausschließlich den Belangen des Fuß- und Radverkehrs, Belange weiterer Verkehrsarten sind nicht zu berücksichtigen. In diesem Bereich liegt zudem keine Grundstückserschließung, so dass keine Sicherheitsdefizite beim Ausfahren aus Grundstücken zu erwarten sind. Der planungsrechtlich gesicherte Fuß- und Radweg verläuft entlang des begrünten Bahndamms, so dass Flächenbedarfe für Begleitgrün nicht zu berücksichtigen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a kann die Entwässerung des Fuß- und Radweges über den öffentlichen Eingangsplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“) erfolgen, ein wegbegleitender oberirdischer Entwässerungstreifen ist nicht notwendig. Aufgrund seiner untergeordneten Erschließungsfunktion und den genannten örtlichen Besonderheiten wurde von den Regelbreiten der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) abgewichen. In der verkehrlichen Untersuchung wird, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Aufkommens an Fuß- und Radverkehr, die Leistungsfähigkeit eines 5 Meter breiten Fuß- und Radweges nicht in Frage gestellt. Der bahnbegleitende Fuß- und Radweg wird daher in einer Breite von 5 m planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Verkehrsfläche zur Führung des Fuß- und Radverkehrs wird im Zuge der Realisierung geprüft und entsprechend umgesetzt. Grundsätze zur vorhabenkonkreten Planung und Umsetzung des Fuß- und Radweges werden in einem Erschließungsvertrag gesichert.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde von der zuständigen Senatsverwaltung zudem darauf hingewiesen, dass der im Bestand vorhandene Zweirichtungsradweg entlang des Rohrdamms entweder entsprechend des Mobilitätsgesetzes und Radverkehrsplans nach dem Basisstandard (der für Zweirichtungsradwege eine Regelbreite von 4 m vorsieht) ausgebaut, oder im Rahmen einer zeitnahen grundhaften Neuaufteilung des Straßenraums in richtungsgetrennte

Radverkehrsanlagen an beiden Seiten der Fahrbahn (Regelbreite 2,30 m, Mindestbreite 2 m) überführt werden muss. Der Radweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a und im Rohrdamm stehen ausreichend Flächen für einen entsprechenden Ausbau zur Verfügung.

Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und des Hochbauwettbewerbs haben zu baulichen Setzungen von Baukörpern geführt, die vom Land Berlin und Siemens anerkannt worden sind. Vor allem die zulässige Bebauung mit einem Hochhaus und der vereinbarte Grundstückszuschnitt lassen eine Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg für den Streckenabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a nicht zu. Bei der verkehrlichen Umsetzung des Bebauungsplans wird geprüft, ob eine getrennte Führung des Fuß- und Radverkehrs dennoch erfolgen kann. Im parallellaufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123b, in dem der überwiegende Teil des Fuß- und Radweges verläuft, wird geprüft werden, ob und inwieweit abschnittsweise eine Verbreiterung erfolgen kann.

In der verkehrlichen Untersuchung wird bestätigt, dass die im Bebauungsplan 5-123a festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausreichend groß bemessen sind, um den verkehrlichen Anforderungen zu entsprechen (siehe Kapitel I.4.7.2). Im Fachgutachten Regenwasser wird hierzu ergänzt, dass auch die erforderlichen Flächen zur Bewirtschaftung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers bereitgestellt werden können (siehe Kapitel I.4.7.7).

Mit der Festsetzung eines Anteils von 38 % der bislang privaten Grundstücksfläche für öffentliche Zwecke wird in erheblichem Umfang in private Eigentumsbelange eingegriffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square ist gemeinsames Ziel des Landes Berlin und der Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, und wird über den im August 2021 geschlossenen Rahmenvertrag gestützt (Kapitel I.4.4). Mit dem Bebauungsplan 5-123a werden die Voraussetzungen zur Transformation dieser bislang rein industriell genutzten Teilfläche zu einem Bürostandort ermöglicht, die als städtebauliches Ziel auch die Errichtung eines Hochhauses einschließt. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes schafft einen Ausgleich für den Flächenzugriff zugunsten der notwendigen Erschließung, und die privaten Belange werden angemessen berücksichtigt.

Es ist beabsichtigt, im Verlauf des Transformationsprozesses diese Flächen für den öffentlichen Verkehr zu widmen. Der Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, und das Land Berlin werden hierfür einen Erschließungsvertrag abschließen.

3.5.2 Grenze des Geltungsbereichs als Straßenbegrenzungslinie

Textliche Festsetzung 5.2:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten d1 und d2 ist zugleich die Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die Senatsverwaltung hat auf Grund der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklung der Siemensstadt Square die Zuständigkeit für die Durchführung der Bebauungsverfahren übernommen. Der Rohrdamm wurde bei der Bestimmung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123 (Gesamtgebiet) nicht in die Flächenkulisse gemäß § 9 Abs. 1 AG-BauGB aufgenommen, da angesichts der Breite der zur Verfügung stehenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Rohrdamms ein Erfordernis für die Einbeziehung nicht ableitbar ist. Auch im Ergebnis der Behördenbeteiligung und der verkehrstechnischen Untersuchung ist eine nachträgliche Änderung des Geltungsbereiches mit dem Ziel der Sicherung erforderlicher Verkehrsflächen zur Umgestaltung des Rohrdamms nicht erforderlich. Über die Umsetzung der im Bereich des Rohrdamms empfohlenen Maßnahmen (siehe Kapitel I.4.7.2) und die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche entscheiden die zuständigen Verwaltungen im Zuge der weiteren Planungen, die unter anderem aus den Erfordernissen der weiteren Bebauungspläne definiert werden. Auf private Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a soll nicht zugegriffen werden.

Somit grenzt die Verkehrsfläche des Rohrdamms unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Zur Klarstellung der Rechtslage wird hierzu die textliche Festsetzung 5.3 aufgenommen.

3.5.3 Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Textliche Festsetzung 5.3:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Flächen entsprechend den Anforderungen an die Mobilität der Bevölkerung und die notwendige Erschließung gesichert. Die Einteilung der Flächen für die jeweiligen Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) und die jeweiligen Funktionen des städtischen Freiraumes (Erholung, Spielen, Verkehr, Entwässerung, Baumpflanzungen, Veranstaltungen unter anderem) erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Unter anderem durch Veränderung des Modal Splits können sich perspektivisch Flächenbedarfe und zugeordnete Flächenanteile verschieben. Es wird daher eine klarstellende Festsetzung aufgenommen.

3.5.4 Erschließung der Grundstücke

Baulasten

Rechtsgrundlage: § 84 BauO Bln i. V. m. Ausführungsvorschriften Baulasten Berlin

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene Verpflichtung eines Grundstückseigentümers oder eines Erbbauberechtigten, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen zugunsten eines anderen Grundstückes. Das Erfordernis zur Eintragung und der Inhalt einer Baulast ergibt sich z. B. aus einem Baugenehmigungsverfahren. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig,

wenn die Erschließung gesichert ist. Nach § 4 BauO Bln dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich (durch Baulast, § 82 BauO Bln) gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Zur Erforderlichkeit einer Altlasten-Baulast siehe Kapitel III.3.10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Rohrdamm 82 (Gemarkung Spandau, Flur 29, Flurstück 320 teilweise), siehe Kapitel I.2.2. Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planung zumindest für die öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neue Grundstücke gebildet werden, um diese kosten- und lastenfrei in das Eigentum des Straßenbaulastträgers, dem Land Berlin, zu überführen.

Das Gewerbegebiet GE 2 grenzt an den Rohrdamm an und kann über diesen erschlossen werden. Das Gewerbegebiet GE 1 ist hingegen nach der Grundstücksbildung nicht mehr im planungsrechtlich erforderlichen Umfang an öffentliche Verkehrsflächen angebunden. Daher ist die Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Erschließung über Grundstücke Dritter, die an öffentlichen Verkehrsflächen anliegen, zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich.

In Beratungen mit dem Bezirksamt Spandau und der Grundstückseigentümerin zur Sicherung der Erschließung im Plangebiet wurde entschieden, dass bis zur Festsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123c, der die südliche Fortsetzung der Verkehrsfläche bis zur Nonnendammallee planungsrechtlich vorbereitet, die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 durch Eintragung einer Baulast auf dem Grundstück Rohrdamm 83, 85 / Nonnendammallee 101, 104, 108 (Gemarkung Spandau, Flur 29, Flurstück 162 teilweise) zu sichern ist. Die Erschließungsbaulast wird zugunsten der Allgemeinheit eingetragen und sichert somit zeitgleich die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1. Diese Baulast ist nach Festsetzung des Bebauungsplans 5-123c und Abschluss des Transformationsprozesses nicht mehr erforderlich und kann nach alternativer Sicherung der Erschließung gelöscht werden. Ergänzend wird zur Sicherung eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG ist Eigentümerin beider Flächen und hat bereits ihr Einverständnis zur Eintragung einer Baulast erklärt. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG übernimmt die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltungspflicht dieser per Baulast und Grunddienstbarkeit gesicherten Fläche bis zum Zeitpunkt der Widmung und Übertragung an den Bezirk. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan 5-123a wird die bestehende Zufahrt zum Wirtschaftshof des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes überplant. Nach Umsetzung des Bebauungsplans und erfolgter Grundstücksteilung besteht für Nutzende des Verwaltungsgebäudes keine Berechtigung mehr, über das Gewerbegebiet GE 2 auf das südlich gelegene Grundstück des Verwaltungsgebäudes zu fahren. Das Grundstück des Verwaltungsgebäudes liegt direkt an der Nonnendammallee und am Rohrdamm und gilt somit als erschlossen. Der Bebauungsplan steht einer privatrechtlichen Regelung beider Grundstückseigentümerinnen zur Sicherung der bestehenden Zufahrtsituation nicht entgegen.

3.5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes GE 2, die an die Verkehrsfläche des Rohrdamms angrenzt, wird ausgehend von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen 55 m langen Streckenabschnitt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

In der verkehrlichen Untersuchung wurde aufgrund der besonderen Verkehrssituation am Rohrdamm, zwischen der S-Bahnbrücke und dem Knotenpunkt Rohrdamm / Nonnendammallee die Anbindung des Gewerbegebietes GE 2 an den Rohrdamm geprüft (Kapitel I.4.7.2). Die Zufahrt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit in einer größtmöglichen Entfernung zum zentralen Eingangsbereich, der Anbindung des zentralen Boulevards an den Rohrdamm, angeordnet. Es wird empfohlen, den Bereich der bereits bestehenden Zufahrt nördlich des Verwaltungsgebäudes zu nutzen.

Die getroffene Festsetzung, die eine Zufahrtsmöglichkeit auf den südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 2 nahe des Verwaltungsgebäudes beschränkt, gewährleistet die Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung zur Erschließung und wirkt sich nicht nachteilig auf private Belange aus. Nach geltendem Planungsrecht liegt das Grundstück des Verwaltungsgebäudes in einem planungsrechtlich gesicherten Industriegebiet, so dass der Bebauungsplan 5-123a keinen Konflikt auslöst und ein Maßnahmenforderndnis nicht besteht.

Weil das Nutzungskonzept für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square jedoch anregt, eine nördliche Teilfläche des Verwaltungsgebäudes für Wohnzwecke umzunutzen, wurde in der schalltechnischen Untersuchung die festgesetzte Zufahrtssituation mit Blick auf die geplante Umnutzung vorausschauend bewertet. Dabei wurde auf eine schalltechnische Konfliktlage hingewiesen, die sich aus der räumlichen Nähe der Zufahrtsmöglichkeit und dem Verwaltungsgebäude ergibt, sofern die Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken weiterverfolgt werden soll. Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123c wird das Nutzungskonzept geprüft und fortgeschrieben werden.

3.6 Immissionsschutz

Die Schaffung von Baurecht durch ein Bebauungsplanverfahren setzt voraus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden (§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Um immissionsschutzrechtliche Belange bei der Planung angemessen zu berücksichtigen und sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung (Kapitel I.4.7.3) und eine Prognose der Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen aus dem Bahnverkehr (Kapitel I.4.7.4) beauftragt. Im Ergebnis beider fachlicher Prüfungen ist festzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen unter den Aspekten des Immissionsschutzes nicht entgegensteht.

3.6.1 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgaben, die sich aus mehreren Wettbewerbsverfahren, dem Rahmenplan und dem Rahmenvertrag ableiten, wurden die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässigen Nutzungsarten modifiziert (siehe Kapitel III.3.1). Die Modifizierung der Nutzungsarten wurde fachgutachterlich begleitet und der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt (siehe Kapitel I.4.7.3).

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planaufstellung erfolgte aufgrund der erkennbar komplexen Konfliktlage eine fachgutachterliche Begleitung zum Immissionsschutz. Deren Empfehlungen wurde gefolgt, und es wurden im Plangebiet nur Nutzungsarten zugelassen, die zum einen lärmrobust gegenüber der bestehenden Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung sind und zum anderen selbst so wenig wie möglich zu einer Verschärfung der akustischen Situation beitragen (siehe Modifizierung der Nutzungsarten Kapitel III.3.2.1 und III.3.2.2). Insbesondere werden nur Betriebstypen zugelassen, von denen kein maßgebliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Speiditionsbetriebe, Lagerplätze, größere Einzelhandelsbetriebe oder Tankstellen sind unzulässig.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bauungsplan 5-123a ist zusammenfassend festzustellen, dass die Bauungsplanung im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm mit den heutigen schutzbedürftigen Nutzungen unter Berücksichtigung des fachgutachterlichen Handlungs- und Regelungsbedarfs verträglich herstellbar ist. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind über die Modifizierung zulässiger Nutzungsarten hinaus keine weiteren Regelungen zum Immissionsschutz im Bauungsplan erforderlich.

Die städtebauliche Zielplanung sieht die Errichtung einer Platzfolge am östlichen Eingangsbe- reich in das künftige Stadtquartier Siemensstadt Square vor. Die Flächen weisen den Charakter von Verkehrsflächen auf. Den Mobilitätsbedürfnissen wird hier der Vorrang vor Aufenthalt und Erholung eingeräumt (siehe Kapitel III.3.5.1). Regelungen im Bauungsplan, um beispielsweise die Erholungswirkung des Aufenthalts im Freien zu gewährleisten, sind nicht erforderlich.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wird zudem bestätigt, dass der Bauungsplan 5-123a aus akustischer Sicht die Umsetzung der Ziele des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und der sich im Verfahren befindlichen Bauungspläne 5-123b und 5-123c gewährleistet.

Maßnahmenerfordernis bei der konkreten Vorhabenplanung

Der Bauungsplan 5-123a wird als projektbezogener Angebotsbauungsplan aufgestellt. Bei der planungsrechtlichen Zulassung von Nutzungen kann in einem Angebotsbauungsplan nicht jede betriebliche Besonderheit mitgedacht werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Betriebe und ihre Anlagen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm) überprüft, und die Genehmigung wird ggf. an Auflagen gebunden. Zudem greift § 15 Abs. 1 BauNVO: Planungsrechtlich zulässige Betriebe und Anlagen können im Einzelfall unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in deren Umgebung unzumutbar sind. Die betrifft beispielsweise auch Anlagen, bei denen tieffrequente Geräusche auftreten können. Die betriebsbezogene Konfliktlösung ist im Baugenehmigungsverfahren möglich und zulässig, es bedarf keiner Regelung im Bauungsplan.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass mögliche und zulässige Geräuschintensive Vorgänge zur Nachtzeit aus der umliegenden Industrienutzung der Ansiedlung von gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Plangebiet entgegenstehen. Weil das Entwicklungskonzept für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square vorsieht, dass die industrielle Nutzung in den an das Plangebiet direkt angrenzenden Bereichen in absehbarer Zeit aufgegeben wird, können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a daher ausnahmsweise zulässig sein. Um den bis zur Aufgabe der angrenzenden industriellen Nutzung möglichen Lärmkonflikt zu bewältigen, hat der Eigentümer einer selbstbeschränkenden Baulast zugestimmt, sobald es zur Ausübung störsensibler Nutzungen im Plangebiet kommt. Eine entsprechende Regelung wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und über die Eintragung einer Baulast gesichert.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgrund der Lärmbelastung im Plangebiet das Erfordernis aufgezeigt, bei der konkreten Vorhabenplanung schalldämmende Außenbauteile vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss, wurde in der schalltechnischen Untersuchung dokumentiert (siehe hierzu auch Kapitel II.2.2.1.1). Die vorhabenkonkrete Konfliktlösung ist über bauaufsichtliche Vorgaben gewährleistet, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Sollen im Einzelfall vorhabenkonkret die aufgezeigten Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude getroffen werden, so kann erwartet werden, dass diese für den Bauherrn zumutbar sind. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG ist sowohl Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a als auch im angrenzenden Industriegebiet. Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ist in ihrem Interesse und es wird davon ausgegangen, dass die Übernahme entsprechender vertraglicher Regelungen, einschließlich sachenrechtlicher Sicherung mittels Eintragung einer temporären Baulast, in ihrem Interesse ist.

Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a auf störsensible Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches

Aufgrund des weitgehenden Ausschlusses von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (textliche Festsetzung 3.2) führt die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a zu Auswirkungen auf störsensible Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches. In der schalltechnischen Untersuchung wird aufgezeigt, dass hiervon störsensible Nutzungen entlang des Rohrdamms und der Straße am Schaltwerk betroffen sind. In der Begründung der Regelung zum weitgehenden Ausschluss von Stellplätzen (Kapitel III.3.4.2) wurde dieser Sachverhalt bereits aufgezeigt, in diesem Kapitel wird daher das Ergebnis zusammenfassend wiedergegeben.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass die nächtliche Verkehrsbelastung auf dem Rohrdamm bereits ohne Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a (sogenannter Prognose-Nullfall) eine so hohe Geräuschbelastung erzeugt (63 dB(A)), dass eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Gutachterlich wird prognostiziert, dass sich

mit Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a die Konfliktlage der nächtlichen Gesamtverkehrslärmbelastung im Streckenabschnitt zwischen der Nonnendammallee und der Straße am Schaltwerk um maximal 0,1 dB erhöhen wird.

In der schalltechnischen Untersuchung wird zudem aufgezeigt, dass sich die planinduzierte Verkehrsmenge an der Straße am Schaltwerk um etwa 20 % (etwa +1.200 Kfz / 24 Stunden) erhöhen wird. Gutachterlich wird prognostiziert, dass somit die Gesamtverkehrslärmbelastung tags und nachts um < 1 dB zunimmt.

Im Rahmen der Prognoseungenauigkeit ist jedoch nicht sicher, ob eine planbedingte Erhöhung der nächtlichen Gesamtverkehrslärmbelastung im benannten Bereich eintritt. Zudem ist die prognostizierte Erhöhung am Rohrdamm wie auch an der Straße am Schaltwerk so gering, dass sie für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist und an den Bestandsgebäuden keine weiteren Maßnahmen erfordert.

An beiden Straßen werden durch den Bebauungsplan 5-123a die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter dem Aspekt des Lärmschutzes gewahrt. Einer Regelung zur Konfliktbewältigung im Bebauungsplan 5-123a bedarf es nicht.

Im Rahmen von vorhabenkonkreten Baugenehmigungsverfahren wird in jedem Fall sichergestellt werden, dass die planinduzierten Auswirkungen nutzungsbezogen erforderlicher Stellplätze, beispielsweise bei Unterbringung auf einer Fläche im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square südlich der Straße am Schaltwerk, verträglich mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen realisierbar sind.

In der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel I.4.7.3) wird für den Rohrdamm im Streckenabschnitt zwischen Nonnendammallee und Straße am Schaltwerk empfohlen zu prüfen, ob zur Nachtzeit die zulässige Höchstgeschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf 30 km/h abgesenkt werden kann. Der Fachgutachter empfiehlt weiterhin, alternativ oder ergänzend zu prüfen, ob im Rahmen des nächsten Sanierungszyklus der Fahrbahnoberfläche des Rohrdamms ein lärmarmere Fahrbahnbelag in diesem Bereich eingebracht werden kann (weitere Pegelreduktion um ca. 2 - 3 dB). Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht planbedingt verursacht, da bereits im Prognose-Nullfall ein Handlungsbedarf besteht. Die Umsetzung der Maßnahmen liegt in der Verantwortung des Trägers der Straßenbaulast. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden dem Träger der Straßenbaulast im Rahmen der Behördenbeteiligung bekannt gegeben.

Auswirkungen auf die Nutzungskonzeption für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens ist gemeinsames Ziel der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, als Grundstückseigentümerin der Flächen und Vorhabenträgerin, und dem Land Berlin. Die in einem nachfolgenden Realisierungsabschnitt geplante Umnutzung des Verwaltungsgebäudes zu Wohnzwecken setzt die Änderung des dort geltenden Planungsrechts voraus, weil dort derzeit nur Nutzungen angesiedelt werden können, die gemäß dem typisierenden Katalog nach § 9 BauNVO in einem Industriegebiet zulässig sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung werden durch

Festsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123c geschaffen. Dieses Verfahren hat noch keinen Planstand erreicht, der eine belastbare Grundlage zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren 5-123a bietet. Bei der Beurteilung der Konfliktlage ist vom geltenden Planungsrecht auszugehen. Der Bebauungsplan 5-123a löst demnach gegenüber dem südlich angrenzenden Industriegebiet keine Lärmkonflikte aus, die im Aufstellungsverfahren zu lösen wären.

3.6.2 Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb

Der Bebauungsplan 5-123a ermöglicht eine Bebauung in einem Abstand von etwa 35 m (Pavillon) bis hin zu etwa 20 m (Hochhaus) zu Anlagen der S-Bahnstrecke zwischen den S-Bahnhöfen Jungfernheide und Gartenfeld (Siemensbahn), die wieder in Betrieb genommen werden wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a wurde daher eine Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr erarbeitet (Kapitel I.4.7.4). Aus gutachterlicher Sicht liegt kein Konflikt vor, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch geeignete städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen gelöst werden muss. Eine Festsetzung im Bebauungsplan 5-123a ist daher nicht erforderlich.

3.7 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Hierfür soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Um die Belange des Klimaschutzes bei der Planung angemessen berücksichtigen und sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wurde die Expertise Klimaökologie beauftragt (Kapitel I.4.7.5). Im Ergebnis der Expertise wird die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a unter der Voraussetzung als unkritisch gewertet, dass Maßnahmen zur Optimierung der klimaökologischen Situation ergriffen werden (siehe im Umweltbericht, Kapitel II.2.2.1.4).

Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch längerfristig gewährleistet werden können, sind gemäß Umweltbericht Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geboten (Kapitel II.4.2).

Das Land Berlin hat sich mit dem Klimaschutz- und Energiewendegesetz zur Klimaneutralität bis spätestens 2045 verpflichtet. Mit Beschluss des StEPs Klima 2.0 am 20.12.2022 liegen übergeordnete Handlungsempfehlungen für hitzevulnerable Bereiche vor, zu denen auch das Plangebiet zählt (Kapitel I.3.4.4). Der Berliner Leitfadens Klimaschutz und Bebauungsplanung (Juli 2022, erste Überarbeitung März 2023) setzt seinen Schwerpunkt auf klimaschutzrelevante Festsetzungsmöglichkeiten in den Handlungsfeldern "Graue Energie", "Energetische Qualität von Gebäuden", "Energieversorgung" und "Mobilität".

Gesetzliche oder konzeptionelle Vorgaben für konkret anzustrebende Ziel- oder Orientierungswerte für klimaökologische Belange gibt es nicht. Bei der gutachterlichen Betrachtung der klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans bleibt es daher bei einer verbal-argumentativ begründeten Empfehlung von Maßnahmen.

In einer Grundsatzvereinbarung (MoU, siehe Kapitel I.4.1) und im Rahmenvertrag (siehe Kapitel I.4.4) haben sich das Land Berlin und die Siemens AG bereits zu Beginn des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square darüber verständigt, den Ausbau von zentralen, flexiblen, sektorübergreifenden, intelligenten und effizienten Energielösungen am Standort gemeinsam zu entwickeln und umzusetzen. Derzeit wird ein Energiekonzept für das Gebiet des Gesamtvorhabens erstellt, das ein im Betrieb CO₂-freies Quartier zum Ziel hat.

Zudem soll die Siemensstadt Square als hitzeresilientes Stadtquartier entwickelt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a sieht die Planung für das Gesamtvorhaben Maßnahmen vor, die für ein angenehmes Mikroklima sorgen sollen. Dazu gehören unter anderem der Erhalt der großkronigen Bestandsbäume und ergänzende Baumpflanzungen als Schattenspende sowie die Anlage einer kleinen Wasserfläche/Wasserspiel im Bereich des Stadtplatzes. Die Ansätze zur Gestaltung des Freiraumes aus dem städtebaulichen Konzept für das Gebiet des Gesamtvorhabens wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a durch einen landschaftsplanerischen Wettbewerb geschärft (Kapitel I.4.6).

Die übergeordneten Zielvorgaben des StEPs Klima 2.0, die Handlungsempfehlungen des Berliner Leitfadens Klimaschutz und Bebauungsplanung, die Maßnahmenempfehlungen der Expertise Klimaökologie und das Freiraumkonzept führten zu Festsetzungen im Bebauungsplan und planergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Im Bebauungsplan 5-123a wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ermöglichen die Errichtung größerer und kompakterer Gebäudeformen, siehe Kapitel III.3.3.
- Privilegierte Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung (textliche Festsetzung 2.2, siehe Kapitel III.3.3.4).
- Privilegierte Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie als Dachaufbauten (textliche Festsetzung 2.9, siehe Kapitel III.3.3.8).
- Versiegelung von maximal 80 % der Baugrundstücksfläche zugelassen, um die erforderlichen Flächen zur Umsetzung von Begrünungs- und Entwässerungsmaßnahmen zu sichern (textliche Festsetzung 2.6, siehe (Kapitel III.3.3.6).
- Es erfolgt ein Beitrag zur Förderung des Radverkehrs, indem überdachte Fahrradabstellplätze vom Ausschluss der Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen sind (textliche Festsetzung 3.1, siehe Kapitel III.3.4.1).
- Die Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger-, Rad- sowie Busverkehr“ und „Fuß- und Radweg“ fördert die Nutzung des Umweltverbundes und insbesondere die aktive Mobilität (Langsamverkehre) (Kapitel III.3.5.1).
- Durch die getroffenen Grünfestsetzungen wird eine Erhöhung des Grünvolumens erzielt (textliche Festsetzungen 4.1-4.4, siehe Kapitel III.3.8).

In den städtebaulichen Vertrag wurden folgende planergänzende Regelungen aufgenommen:

- Verpflichtung zur vollständigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf der jeweiligen Grundstücksfläche, diese Regelung bietet Schutz vor Starkregenereignissen und reagiert auf die wasserwirtschaftliche Bedeutung des Plangebietes und die topographische Lage im Einzugsbereich der Spreeniederung.
- 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche und 20 % der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unversiegelt / begrünt herzustellen. Somit

wird gewährleistet, dass auch im öffentlichen Freiraum die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zur klimaökologischen Ausgestaltung der Freiflächen zur Verfügung stehen.

- Vereinbarung zur Anwendung des derzeit noch in Abstimmung befindlichen Gestaltungshandbuchs als Leitlinie bei Entscheidungen zu Architektur und Freiraum. Beabsichtigt ist unter anderem die konzeptionelle Vorgabe einer hohen Oberflächenalbedo von Gebäuden/Plätzen (helle Farbgebung) und einer mikroklimatischen Vielfalt in Garten-/Parkanlagen.

Über den städtebaulichen Vertrag wird die Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert, in dem sich die Grundstückseigentümerin neben der Einhaltung der planergänzenden Regelungen auch zum Abschluss eines Erschließungsvertrages verpflichtet.

In der Expertise Klimaökologie wurden ergänzend die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen, die nicht durch Festsetzungen im Bauungsplan 5-123a oder planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert sind:

- Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung (Ausrichtung der Gebäudekörper in Strömungsrichtung),
- Anpassung des Raumnutzungskonzeptes (Berücksichtigung der Technischen Regel für Arbeitsstätten, ASR A3.5 „Raumtemperatur“, Juni 2010; Temperatur in Büroräumen maximal 26°C; Anordnung sensibler Räume nach den Himmelsrichtungen zwischen Norden und Osten, damit diese nicht dauerhaft einer unmittelbaren Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind).

Ziel des Bauungsplans 5-123a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des im Ergebnis von Alternativenprüfungen vorliegenden Bauungskonzeptes zu schaffen. Die Maßnahme zur Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung (Ausrichtung der Gebäudekörper in Strömungsrichtung) kann aufgrund des Bauungskonzeptes, das den Planinhalten des Bauungsplans 5-123a zugrunde liegt, bei der Vorhabenplanung nicht mehr berücksichtigt werden. Daher gewinnen die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie Maßnahmen zur klimaoptimierten Gestaltung des Freiraumes an Bedeutung. Über den Bauungsplan und den städtebaulichen Vertrag ist gesichert, dass ein Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche unversiegelt bleiben muss und somit für die klimaoptimierte Gestaltung des Freiraumes zur Verfügung steht.

Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung sollte der Empfehlung zur Anpassung des Raumnutzungskonzeptes gefolgt und die technische Regel für Arbeitsstätten, ASR A3.5 „Raumtemperatur“, Juni 2010 berücksichtigt werden. Diese vorgeschlagene Maßnahme entzieht sich dem Regelungsinhalt des Bauungsplans. Stattdessen wurde ein Überschreiten der Baugrenzen der Baukörperfestsetzung für Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung zugelassen (textliche Festsetzung 2.2).

Das im Bauungsplan 5-123a festgesetzte Maßnahmenpaket sowie die planergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag dienen der Umsetzung der übergeordneten Ziele des Landes Berlins und der Umsetzung der in der Grundsatzvereinbarung (MoU) gemeinsamen mit der Siemens AG verfolgten klimaökologischen und energetischen Ausrichtung des Entwicklungskon-

zeptes für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens 5 123a wurde das Maßnahmenpaket mit der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG abgestimmt. Die getroffenen Festsetzungen führen zu erhöhten Aufwendungen, zu denen sich die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin bekannt hat. Die privaten Belange wurden angemessen berücksichtigt.

3.8 Grünfestsetzungen

Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht ist das Bebauungsplangebiet vollständig versiegelbar (siehe Kapitel I.2.4). Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a wirkt sich im Vergleich zum geltenden Planungsrecht nicht nachteilig auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild einschließlich der Aspekte der Erholungsnutzung aus (siehe Umweltbericht, Kapitel II.4.3). Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Grünfestsetzungen werden nicht erforderlich. Im Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a in seinem Geltungsbereich zu einer vollständigen Überformung und Veränderung der Biotop- und Nutzungsstrukturen führt. Es kommt zum Verlust der vorhandenen Biotope, während im Zuge der Neubebauung neue, andere Biotope entstehen (siehe Kapitel II.4.2).

Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume wurde ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, der Vorschläge zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen unterbreitet. Der Wettbewerbsauslobung lag der Entwurf des Gestaltungshandbuchs für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square zugrunde, der auch für den Bereich des Bebauungsplans 5-123a Freiflächentypologien und ein Regelwerk zur Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume enthält.

Im Bebauungsplan 5-123a werden die folgenden Festsetzungen getroffen, um eine Mindestbegrünung zu gewährleisten:

- Baumpflanzungen (textliche Festsetzung 4.1, siehe Kapitel III.3.8.1),
- Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 4.2, siehe Kapitel III.3.8.2),
- Dachbegrünung (textliche Festsetzung 4.3, siehe Kapitel III.3.8.3),
- Begrünung der mit Gebäudeteilen unterbaubaren Grundstücksflächen im GE 1 (textliche Festsetzung 4.4, siehe Kapitel III.3.8.4).

Grünfestsetzungen für öffentliche Flächen werden nicht getroffen, es werden jedoch planergänzende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass 20 % der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unversiegelt / begrünt herzustellen sind. Zudem wird die Umsetzung des Freiraumkonzeptes über den städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

Die Umsetzung der Ziele des LaPros werden durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung gewährleistet.

Vorhandener Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützt (siehe Kapitel II.2.1.2). Es bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Gemäß § 8 BauO Bln sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Im Bebauungsplan 5-123a werden Festsetzungen getroffen, die eine Mindestbegrünung gewährleisten und über die Vorgaben des Bauordnungsrechts hinausgehen.

Das Umwelt und Naturschutzamt des Bezirks weist in seiner Stellungnahme zur Behördenbeteiligung darauf hin, dass durch eine Erhöhung des Umfangs der Fassaden- und Dachbegrünung dauerhaft gute Habitatbedingungen geschaffen werden und somit die Funktionalität der artenschutzrechtlichen notwendigen CEF-Maßnahmen (Fledermauskästen) gestärkt wird.

In der Expertise Klimaökologie (Kapitel I.4.7.5) wird aufgezeigt, dass die durch Begrünungsmaßnahmen erzielbare hohe Verdunstungsrate lokal eine Kühlung der Luft bewirkt und somit die Gefahr der Überhitzung des Bebauungsplangebiets mindert (Klimaanpassung). Besonders hohe Verdunstungsleistungen haben Bäume und Gehölze, da hier die Blattoberfläche größer als die von Rasenflächen ist. Voraussetzung ist allerdings eine gute Wasserversorgung der Pflanzen. Auch Gründächer mit einem Dauereinstau (sogenannte blau-grüne Dächer) haben eine hohe Verdunstungsleistung, da hier der Anteil der Flächen mit Verdunstung groß ist. Neben den positiven Auswirkungen eines begrünten Quartiers auf den Naturhaushalt und auf die Stadtbildgestaltung sowie dem Erreichen einer hohen Nutzungsqualität wird somit eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um auch längerfristig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Bei der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen sind insbesondere die privaten Belange der Eigentümerin zu berücksichtigen. Durch diese Regelungen ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Statik der Gebäude und die Freiraumplanung, die insgesamt zu Mehrkosten führen. Die Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt Grundstücks- GmbH & Co. KG, und auch der Konzern Siemens AG legen Wert auf ein ökologisches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Quartiers Siemensstadt Square und auf eine hohe gestalterische Qualität bei der Umsetzung des Vorhabens. Es wird daher davon ausgegangen, dass die sich aus der Umsetzung der textlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung ergebenden Mehraufwendungen von der Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin akzeptiert werden.

3.8.1 Gebot zur Anpflanzung von Bäumen

Textliche Festsetzung 4.1

Im Gewerbegebiet GE 1 ist pro angefangener 400 m² und im GE 2 ist pro angefangener 550 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

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

Die textliche Festsetzung 4.1 gewährleistet die im Siegerentwurf des Freiraumwettbewerbs vorgesehenen Baumpflanzungen in den Gewerbegebieten (Kapitel I.4.6). Dieser sieht sieben Laubbäume im GE 1 und zehn Laubbäume im GE 2 vor sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Freiraum.

Von der Festsetzung einer konkreten Zahl von Bäumen wird abgesehen, um bei einer möglichen Grundstücksteilung kein „Windhundrennen“ zu eröffnen, d. h. auf einem neu gebildeten Grundstück wird ein Gebäude errichtet und auf der verbleibenden Grundstücksfläche ist dann die erforderliche Anzahl Bäume zu pflanzen. Es besteht auch kein städtebauliches Erfordernis zur ortskonkreten Festsetzung von Baumstandorten oder die Verortung über Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Durch die erforderliche Fortschreibung des Freiraumkonzeptes wird der Freiraumplanung ein angemessener gestalterischer Spielraum gewährt.

Von der Festsetzung eines Mindest-Stammumfangs wurde abgesehen, da es sich bei dem Pflanzgebot nicht um eine Maßnahme zum Ausgleich eines Eingriffs handelt (Kapitel II.2.3.2). Die textliche Festsetzung 4.1 wurde insbesondere als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel getroffen (Kapitel III.3.7).

Die Bewässerung der Bäume durch das auf den Grundstücken bewirtschaftete Niederschlagswasser trägt zur Versorgung der Pflanzungen in Dürreperioden bei (Kapitel I.4.7.7).

In den städtebaulichen Vertrag wurde eine Regelung aufgenommen (§ 21), dass bei Baumpflanzungen im Bereich der ausnahmsweise zulässigen Unterbauung eine Pflanztiefe von mindestens 1 m für Baumpflanzungen gewährleistet werden muss. Der Mindeststammumfang der gemäß textlicher Festsetzung 4.1 zu pflanzenden Laubbäume muss bei der Pflanzung mindestens 18 cm betragen.

Die Klimaexpertise empfiehlt, bei der Positionierung von Bäumen die Beeinflussung von Kaltluftprozessen zu beachten. Zudem wird festgestellt, dass westlich und nördlich des Baukörpers im Gewerbegebiet GE 1 ein größerer Abstand zwischen den Bäumen als im Siegerentwurf des Freiraumwettbewerbs vorgesehen ist, was zu einer weiteren Verbesserung der stadtklimatischen Situation in der Nacht führen wird. Im Bebauungsplan 5-123a wurde auf diese Empfehlung reagiert und mit der textlichen Festsetzung 4.4 im Bereich der geplanten Baumpflanzung ein entsprechend größerer Flächenanteil zur Begrünung der unterbaubaren Fläche gesichert. In Anlehnung an den sogenannten „Savannentyp“ wird für die Tagsituation empfohlen, möglichst kleine Gruppen oder einzelne Bäume mit möglichst großen Kronen so zu platzieren, dass ihr Schattenwurf optimal genutzt werden kann (siehe Expertise Klimaökologie, zweite ergänzende Stellungnahme, S. 36 / 37). Die Empfehlungen werden in der weiteren Vorhabenplanung berücksichtigt und Eingang in die Planungsvorgaben für die Freiraumgestaltung finden.

3.8.2 Fassadenbegrünung

Textliche Festsetzung 4.2:

Die Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Höhe unterhalb der Hochhausgrenze gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 BauO Bln sind zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Der Entwurf des Gestaltungshandbuchs für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square beinhaltet auch ein Regelwerk zur Gestaltung der Fassaden, das eine Begrünung von Gebäuden mit einer Höhe unterhalb der Hochhausgrenze gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 BauO Bln vorsieht. Das Stadtgeschoss (Kapitel III.3.3.1) soll von der Fassadenbegrünung ausgenommen werden, da das Stadtgeschoss zur Belebung des urbanen Raumes für öffentliche Nutzungen vorgesehen ist. Dies steht im Gegensatz zur Expertise Klimaökologie, in der die positiven Wirkungen zur Reduzierung der thermischen Belastung in den ersten vier Geschossen beschrieben wird. Mit der textlichen Festsetzung 2.2 wurde abweichend von den konzeptionellen Vorgaben des Entwurfs des Gestaltungshandbuchs eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die das Vortreten von Bauteilen zum Zwecke der Fassadenbegrünung über die gesamte Fassade zulässt und das Stadtgeschoss mit einschließt (Kapitel III.3.3.4).

Aus Brandschutzgründen wird die Begrünung der Fassaden von Hochhäusern kritisch gesehen. Damit die Festsetzung der Fassadenbegrünung vollziehbar bleibt, bezieht sie sich ausschließlich auf Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind im Gewerbegebiet GE 1 allgemein auch Gebäude zulässig, die die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen, OK) nicht ausschöpfen und somit keine Hochhäuser sind.

Gemäß dem Entwurf des Gestaltungshandbuchs sind mindestens 30 % der jeweiligen Fassadenfläche opak (lichtundurchlässig) auszuführen. Der festgesetzte Umfang der Fassadenbegrünung bezieht sich auf den opak auszuführenden Teil der Fassade, so dass keine zusätzliche Verschattung entsteht und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume gewährleistet wird.

Im Ergebnis der Expertise Klimaökologie wird deutlich, dass die Abkühleffekte einer Fassadenbegrünung über die ersten vier Geschosse am Tag auch im urbanen Raum spürbar sind und somit einen Beitrag zur Reduzierung der thermischen Belastung leisten können (Kapitel I.4.7.5). Aus klimaökologischer Sicht wird empfohlen, vorrangig die Südwest-Fassaden zu begrünen, um ein Maximum an Kühlungswirkung im Gebäude zu erreichen. Diese Empfehlung wird bei der weiteren Hochbauplanung berücksichtigt werden, die durch das baukulturelle Gremium begleitet und konzeptionell Anlage des städtebaulichen Vertrages wird.

3.8.3 Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 4.3

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 30 % der Dachflächen von Gebäuden und 100 % der Dachflächen überdachter Fahrradabstellflächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Bereits im Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet des Gesamtvorhabens werden Gründächer vorgeschlagen, und sie finden sich auch im Entwurf des Gestaltungshandbuchs als Regelwerk für die Dachflächen wieder.

Die Begrünung der Dachflächen von Hochhäusern wird bauaufsichtlich als genehmigungsfähig erachtet. Aufgrund der abgestimmten Hochbaukonzeption werden technische Dachaufbauten im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 als notwendig angesehen. Die für eine Begrünung zur Verfügung stehende Dachfläche wird durch diese Anlagen reduziert. Eine Begrünung von mindestens 30% der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes wird als umsetzbar erachtet. Ein durchwurzelbarer Teil des Dachaufbaus von 15 cm gewährleistet eine extensive Begrünung mit Kräutern und Gräsern.

In der Expertise Klimaökologie wird aufgezeigt, dass sich durch Dachbegrünungen auf Gebäuden mit bis zu vier Geschossen Abkühlereffekte erzielen lassen, die im urbanen Raum spürbar sind. Diese sind gegenüber einer Fassadenbegrünung aufgrund des geringeren Wirkungsbereichs und der geringeren Kühlwirkung jedoch nur gering bis kaum spürbar. Es ist daher zu erwarten, dass sich insbesondere die Begrünung der Dachflächen überdachter Fahrradabstellanlagen und des geplanten Pavillons im Gewerbegebiet GE 2 positiv auf das lokale Mikroklima im Nahfeld dieser Maßnahmen auswirkt. Da die Dachflächen Teil der Regenwasserkaskade sind und der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen, wird davon ausgegangen, dass in Verbindung mit der planergänzenden Regelung im städtebaulichen Vertrag zum Niederschlagswassermanagement (§ 22) die für die Verdunstungsleistung von begrünten Dächern erforderliche regelmäßige Wasserversorgung gewährleistet werden kann. Der festgesetzte durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus wird mit 15 cm Höhe aus klimaökologischer Sicht als Mindeststandard angesehen und gutachterlich festgestellt, dass eine Erhöhung die klimatische Wirkung verbessern würde. Da mit einer dickeren Substratschicht auch höhere Aufwendungen für den jeweiligen Bauherrn verbunden sind, wird unter Berücksichtigung privater Belange dieser Empfehlung nicht gefolgt, zumal sich die Dachbegrünungen im Wesentlichen begünstigend für die Gebäudenutzung auswirken. Beabsichtigt ein Bauherr aus eigenem Interesse die Dachbegrünung mit einer dickeren Substratschicht auszuführen, so ist dies planungsrechtlich zulässig.

In Berlin gilt ab dem 1. Januar 2023 eine Solarpflicht. Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Bei Neubauten (ab 50 m² Gebäudenutzfläche) müssen mindestens 30 % der Bruttodachfläche mit Photovoltaik oder Solarthermie (gemäß Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)) genutzt werden.

Die textliche Festsetzung 4.3 zur Begrünung von mindestens 30% der Dachfläche steht der Solarpflicht nicht entgegen. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren) lassen sich miteinander kombinieren. Extensive Dachbegrünungen sind mit Solaranlagen problemlos kombinierbar, bei intensiven Dachbegrünungen ist darauf zu achten, dass die Solaranlagen durch Bepflanzungen nicht verschattet werden. Auch die Kombination einer Solaranlage mit einem Retentionsdach, bei dem Wasserrückhalteboxen unter dem Substrat Regenwasser zusätzlich stauen, ist umsetzbar. Die Solaranlagen können in ihrer Leistung sogar vom Kühlungseffekt eines Gründachs profitieren.

3.8.4 Begründung unterbaubarer Bereiche

Textliche Festsetzung 4.4:

Die Fläche a6-a7-a8-a9-a10-a4-a3-a2-a6 im Gewerbegebiet GE 1 ist zu mindestens 30 % zu begrünen. Dabei muss die Erdschicht über der Unterbauung mindestens 80 cm betragen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Da im Gewerbegebiet GE 1 aufgrund der Zulassung von Hochhäusern nicht mit Fassadenbegrünungen zum thermischen Ausgleich gerechnet werden kann, werden die unterbaubaren Grundstücksflächen zu einem Mindestanteil begrünt. Ein Anteil von 30 % ist räumlich wahrnehmbar und wird in der Expertise Klimaökologie als Mindestanteil gewertet, um eine Ausgleichswirkung zu erzielen. Im Gewerbegebiet GE 1 weist die mit Gebäudeteilen unterbaubare Grundstücksfläche außerhalb der Baukörperfestsetzung eine Größe von rund 1.336 m² auf, somit ist in diesem Bereich eine Fläche von rund 400 m² zu begrünen.

Für eine qualitätvolle Begrünung mit größeren Sträuchern und kleineren Bäumen wird eine Erdschicht über der Unterbauung von 0,8 m als erforderlich und auch wirtschaftlich zumutbar erachtet. Gemäß Freiraumkonzept soll im Gewerbegebiet GE 1 im Bereich der Unterbauung eine Pflanzfläche von rund 360 m² angelegt werden. Bei der Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, das im Ergebnis des Wettbewerbs noch eine geringfügig kleinere Pflanzfläche im Bereich der Unterbauung vorsieht, wurde die getroffene textliche Festsetzung 4.4 beachtet. Werden in diesem Bereich Bäume aus dem Pflanzgebot der textlicher Festsetzung 4.1 realisiert, so greift ergänzend die Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Höhe der vorzusehenden Erdschicht von mindestens 1,0 m über der Unterbauung.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird durch die getroffene zeichnerische Festsetzung eine Unterbauung in einem Bereich von 4,1-5,8 m vor der Baukörperfestsetzung zugelassen. Eine Festsetzung zur Begrünung dieser Streifen wird aufgrund der Nähe zum künftigen Gebäude nicht getroffen. Die thermische Entlastung wird hier über die planungsrechtlich geforderte Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 4.2) erzielt.

Gemäß Expertise ist aus klimaökologischer Sicht die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren, um der Ausbildung von Hitzehotspots entgegenzuwirken. Da 80 % der Grundstücksflächen maximal versiegelt werden dürfen (textliche Festsetzung 2.6), ist die festgesetzte Begrünung von „mit Gebäudeteilen unterbauter nicht überbaubarer Grundstücksfläche“ zu mindestens 30 % aus klimaökologischer Sicht gerade ausreichend. Gutachterlich wird empfohlen, eine darüberhinausgehende Begrünung zu gewährleisten, da diese weitere positive stadtklimatische Effekte bewirkt. Der mit der textlichen Festsetzung 4.4 gesicherte Begrünungsanteil von 30 % der unterbaubaren Grundstücksfläche wird dennoch beibehalten, da bei einem größeren Flächenanteil die Umsetzung des Siegerentwurfs des Freiraumwettbewerbs nicht mehr gewährleistet werden kann. Die gutachterliche Empfehlung, die mikroklimatische Vielfalt bei der Gestaltung von Pflanzflächen zu beachten, wird jedoch in der weiteren Vorhabenplanung berücksichtigt und Eingang in die Planungsvorgaben für die Freiraumgestaltung finden.

3.9 Sonstige Festsetzungen

3.9.1 Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Textliche Festsetzung 5.1:

In den Baugebieten ist eine Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können für Zufahrten zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 andere Befestigungen zugelassen werden, wenn dies für das Befahren mit Fahrzeugen mit höherer Nutzlast erforderlich ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB. i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 Berliner Naturschutzgesetz.

Aufgrund der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz im Bebauungsplan nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Anstelle einer entsprechenden Regelung im Landschaftsplan wird hierzu eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan 5-123a getroffen.

Diese Festsetzung dient ergänzend zum Bodenschutz auch der Umsetzung des Ziels von Berlin, „Schwammstadt“ zu werden, da die Versickerungsleistung befestigter Oberflächen anteilig ermöglicht wird. Nach bislang geltendem Planungsrecht wäre eine nahezu 100 %-ige Versiegelung zulässig. Die Kanalisation in Metropolen wie Berlin ist bei Starkregen überfordert.

Die getroffene Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wurde vor dem Hintergrund bestehender Bodenbelastungen von der zuständigen Fachbehörde (SenMVKU) geprüft und bei Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen als grundsätzlich vollziehbar gewertet. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens teilte die zuständige Senatsverwaltung mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a auch bei einer Wiederinbetriebnahme des Wasserwerks Jungfernheide nicht in einer Wasserschutzzone liegen wird. Somit ist die textliche Festsetzung 5.1 auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht vollziehbar.

Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 auch mit Fahrzeugen einer höheren Nutzlast befahren werden müssen. Für diese Zufahrtsbereiche wird eine Ausnahme von der getroffenen Regelung ermöglicht. Die Gewährung einer Ausnahme eröffnet die Einzelfallprüfung und begründete Bewilligung im Baugenehmigungsverfahren.

In der zweiten ergänzenden Stellungnahme zur Expertise Klimaökologie wird darauf hingewiesen, dass auch die textliche Festsetzung 5.1, zur Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, aus klimaökologischer Sicht eine sinnvolle Maßnahme zur Anpassung an Hitzebelastungen darstellt. Ergänzend werden helle nicht blendende Oberflächen empfohlen und es sollen möglichst natürliche Stoffe verwendet werden (insbesondere keine Epoxidharze oder andere Kunststoffe bzw. gesundheitsschädigende und umweltbedenkliche Stoffe), damit die Aufhei-

zung dieser Flächen minimiert wird. Eine Regelung zur Gestaltung der Oberflächen unter Berücksichtigung des Albedo-Effektes soll weder im Bebauungsplan noch im städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Stattdessen wurden Dach- und insbesondere Fassadenbegrünungen festgesetzt. Die Empfehlung wird jedoch in der weiteren Vorhabenplanung berücksichtigt und Eingang in die Planungsvorgaben für die Freiraumgestaltung finden.

3.9.2 Sonderregelung zum Außerkraftsetzen des bisher geltenden Planungsrechts

Textliche Festsetzung 5.4:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a sind planungsrechtliche Festlegungen vorhanden (siehe Kapitel I.2.4). Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die neue Norm die alte verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

Für die Rechtseindeutigkeit wird eine klarstellende Festsetzung aufgenommen.

Planungsrechtlich gesicherte Leitungstrassen oder öffentliche Straßenverkehrsflächen, die bei den Planinhalten zu berücksichtigen wären, sind nach geltendem Planungsrecht nicht festgesetzt.

3.10 Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt vollständig in einer Fläche, die im BBK unter der Nr. 103b geführt wird. Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich. Auf einen über die Grundstücksgrenzen hinausgehenden Grundwasserschaden wird im BBK verwiesen sowie auf das Erfordernis von Detailuntersuchungen (siehe Kapitel I.2.8).

Im Ergebnis der Boden- und Altlastenuntersuchung (siehe Kapitel I.4.7.8) stehen die vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen unter Berücksichtigung weiterer Erkundungsmaßnahmen und abschließender Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a nicht entgegen. Angesichts einer Bauausführung auf einer Altlastenfläche ist jeder baubedingte Eingriff in den Untergrund mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a die erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sein werden. Im Ergebnis der orientierenden Altlasterkundung Stufe 1 und Stufe 2 liegen ausreichende Kenntnisse über vorhandene Altlastenverdachtsflächen vor, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan rechtfertigen. Bis zur weiteren Eingrenzung der Lage und Größe der Bodenbelastungen durch nachfolgende Untersuchungen werden die Flächen, die im BBK unter der Nr. 103b geführt werden, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Dies betrifft derzeit noch den gesamten Geltungsbereich.

Im Laufe des Planverfahrens wurde ein Erkundungskonzept zur Detailuntersuchung erstellt, das gegenwärtig umgesetzt wird, um vorhandene Kenntnisdefizite zu beseitigen. Anschließend ist basierend auf einer abschließenden Gefährdungsabschätzung die Notwendigkeit und der Umfang von weiterführenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Vorbereitung der Neubebauung festzulegen. Diese generelle Vorgehensweise wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Konkrete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr können bei langjährigen Maßnahmen zur Grundwasser-sanierung in öffentlich-rechtlichen Sanierungsverträgen verbindlich festgelegt werden, sofern diese von den zuständigen Bodenschutz- und Wasserbehörden gefordert werden.

Die Grundstückseigentümerin ist zur Wahrung der Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet. Die Bodenbelastung ist der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG bekannt. Für die zukünftigen öffentlichen Flächen ist eine kosten- und lastenfreie Grundstücksübertragung an das Land Berlin vereinbart, auch hierzu wird die Vorgehensweise über den städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Im Zuge der erforderlichen Baufeldfreimachung und bei Tiefbauarbeiten sind erhebliche Eingriffe in den Untergrund und eine sachgerechte Entsorgung des kontaminierten Bodenaushubs erforderlich. Die Vorhabenträgerin muss aufgrund der Bodenverunreinigung mit erhöhten Aufwendungen rechnen. Nach Einschätzung der Gutachter sind diese wirtschaftlich zu vertreten.

Auf das Erfordernis einer Einhaltung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sowie des Immissions-schutzes im Zuge der Bauarbeiten und in deren Umfeld sowie im Rahmen der Planung und Umsetzung der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wird hingewiesen.

Baurelevante Hinweise, die zu erhöhten Aufwendungen bei der Vorhabenplanung und -ausführung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a führen können

- Die relevanten sanierungsbedürftigen Schadstoffbelastungen, die im Plangebiet ermittelt wurden, sind nach weiteren Untersuchungen auf der Grundlage des BBodSchG und der BbodSchV im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung in kontinuierlicher Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde noch abschließend zu bewerten.
- Bei Baumaßnahmen jeglicher Art (Abbruch, Erdaushub, etc.) ist vorab die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Darüber hinaus sind bei Baumaßnahmen im kontaminierten Bereich generell die Abfall-, Immissionsschutz- und Wasserbehörde sowie das zuständige Landesamt für Arbeits-, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit zu beteiligen.
- Während der Baumaßnahmen sind nach Freilegung von Baugrubensohlen nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde Sohl- und Wandbeprobungen durchzuführen. Ein Rückverfüllen bzw. der Baubeginn darf erst nach Freigabe der Baugruben durch die Bodenschutzbehörde erfolgen.
- Für Bauabfall und kontaminiertem Bodenaushub hat nach Durchführung von Haufwerksbeprobungen gemäß LAGA / der neuen Mantel-VO bzw. nach in-situ Rasterfeldbeprobung bei flüchtigen Schadstoffen eine ordnungsgemäße Entsorgung über die Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB) zu erfolgen.
- Ein Wiedereinbau von Böden am Standort ist nur nach Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zulässig.

- Freiflächen sind nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben so aufzubauen, dass eine unbelastete durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 12 der aktuell gültigen BBodSchV mit zugehöriger Vollzugshilfe der LABO zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden bzw. nach §§ 7 und 8 der neuen BBodSchV (Rechtsgültigkeit der Mantel-Verordnung ab 01.08.2023) vorliegt.
- Aufgrund der Komplexität der umzusetzenden Baumaßnahmen und Flächenentwicklungen empfiehlt die Bodenschutzbehörde die Einbeziehung eines Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz.

Im städtebaulichen Vertrag werden ausführliche Regelungen zu Bodenschutz und Altlasten getroffen, mit denen die bebauungsplangemäße Nutzung der Grundstücke im Plangebiet unter Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes sichergestellt wird. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich dazu, die Gebäude und Freiflächen vor Aufnahme der Nutzung so herzustellen, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der planungsrechtlich zulässigen Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen. Die Umsetzung dieser Regelungen wird über die Eintragung einer Altlasten-Baulast (Anlage zu § 18 des Vertrags) sichergestellt.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen (*gemäß § 9 Abs. 6 BauGB*)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind.

3.11.1 Eisenbahnrechtlich gewidmete Anlage

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche der eisenbahnrechtlich gewidmeten Anlage des Bahndamms der Siemensbahn (S-Bahnlinie), die Abgrenzung der Teilfläche ist im Bebauungsplan 5-123a gekennzeichnet als Fläche e1-D-E-e2-e3-e4-e5-e6-e7-e8-e9-e10-e1. Das Eisenbahnbundesamt wies im Verfahren der Behördenbeteiligung darauf hin, dass die genaue Lage der gewidmeten Bahnanlage nicht bekannt sei. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Instandhaltungstreifen entlang der Bahnanlagen frei zu halten sei.

Im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlage für die Bebauungspläne im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erfolgte die Einmessung des Fußes des Bahndamms. Teile des Bahndamms liegen auf Grundstücksflächen im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG. Aufgrund des unregelmäßigen Verlaufes wurde der Fuß des Bahndamms in Teilbereichen geringfügig generalisiert nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme ist erforderlich, da sich der Eisenbahnbetrieb auf Nutzungen im Bebauungsplangebiet auswirkt, was bei der Vorhabenplanung und der Beurteilung von Bauvorhaben zu berücksichtigen ist.

Im Zuge der Tiefbauarbeiten zur Errichtung des geplanten Fuß- und Radweges wird der eingemessene Verlauf angenommen, und die entsprechenden Arrondierungen werden vorgenommen. In die Anlage des gewidmeten Bahndamms wird dabei nicht eingegriffen werden.

3.11.2 Fernwärmeleitung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung teilte der Leitungsträger Vattenfall mit, dass im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a eine Trasse der Fernwärmeleitung verläuft (Kapitel I.2.6). Die Fernwärmeleitung liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, Rad- sowie Busverkehr, für die mit den getroffenen Festsetzungen eine Unterbauung zugelassen wird (näheres siehe Kapitel III.3.3.5).

Die Oberkante der zulässigen Unterbauung konnte aufgrund des frühen Stands der vorhabenkonkreten Planung nicht festgesetzt werden, so dass unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls die Konfliktbewältigung der nachfolgenden Plandurchführung zur Klärung überlassen wird. Die nachrichtliche Übernahme ist erforderlich, da bei der Vorhabenplanung und der Beurteilung von Bauvorhaben die bestehende Fernwärmeleitung zu berücksichtigen ist.

3.12 Städtebaulicher Vertrag

Der „Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 5-123a „Östlicher Stadteingang Siemensstadt²““ wird vor Senatsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans zwischen einerseits dem Land Berlin und andererseits der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, der Siemens Aktiengesellschaft, der Siemensstadt C1 GmbH & Co. KG, der Siemensstadt SWHH GmbH & Co. KG, der Siemensstadt VG GmbH & Co. KG und der Siemensstadt SPE GmbH & Co. KG vereinbart. Der städtebauliche Vertrag konkretisiert den Rahmenvertrag vom 05.08.2021 und ergänzt gemäß § 11 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-123a „Östlicher Stadteingang Siemensstadt²“ (siehe Kapitel I.4.4). Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, vor Senatsbeschluss bis zur Festsetzung des Bebauungsplans einen weiter konkretisierenden Erschließungsvertrag abzuschließen. Außerdem müssen die notwendigen Flächenübertragungen in einem zusätzlichen Grundstücksübertragungsvertrag geregelt werden.

Im „Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-123a „Östlicher Stadteingang Siemensstadt²““ werden folgende Themen geregelt:

Einer Präambel folgen die „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“.

- Gegenstand des „Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 5-123a „Östlicher Stadteingang Siemensstadt²““ ist die Ergänzung der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, auch im Hinblick auf die weiteren Entwicklungsabsichten des „Siemensstadt Square“. Beschrieben werden das Vertragsgebiet und die Eigentumsverhältnisse in diesem.
- Klargestellt wird, dass die Planungshoheit des Landes Berlin unberührt bleibt. Berlin erklärt, nach Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a „Östlicher Stadteingang Siemensstadt²“ ein Vorkaufsrecht aufgrund Vorkaufsrechtsverordnung vom 24.08.2021 innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan 5-123a nicht mehr auszuüben.

- Der von den Vertragsparteien beabsichtigte Zeit- und Planungsablauf ist als Anlage Vertragsgegenstand.
- Die Vertragsparteien halten fest, dass die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages angemessen sind.
- Zu den „Besonderen Bestimmungen“ gehören zunächst die Umsetzung eines zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Konzeptes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und die Verpflichtung der Vertragsparteien, Aufgaben, Arbeitsweise und Finanzierung eines Standortmanagements festzulegen. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG ist verpflichtet, eine Anlaufstelle für Störungen während des Bauprozesses einzurichten.
- Im Rahmen von **Städtebau und Architektur** sind die Regelungen zum „Eingangszentrum“ zentraler Bestandteil. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG ist verpflichtet, das Ergebnis des durchgeführten freiraumplanerischen Wettbewerbes in Abstimmung mit dem Land Berlin umzusetzen. Festgelegt wird insbesondere der Mindestanteil der Flächen im Plangebiet, der unversiegelt und begrünt zu gestalten ist. Dies sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche und mindestens 20 % der öffentlichen Flächen, bestehend aus der öffentlichen „Verkehrsfläche“ und den öffentlichen „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ („Stadtplatz“ sowie „Bereich für Fußgänger, Rad- sowie Busverkehr“), ausgenommen der Fläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Die Verteilung der unversiegelten Fläche ist innerhalb der beschriebenen öffentlichen Gesamtfläche möglich.
- Die Vertragsparteien werden ein „Gestaltungshandbuch“ als Leitlinie bei Entscheidungen zu Architektur und Freiraum für das Gesamtprojekt „Siemensstadt Square“ abstimmen, und es wurden Regelungen getroffen, wie das „Hochhausleitbild für Berlin“ umgesetzt wird.
- Die Vertragsparteien haben sich auf die Arbeit eines „Architektur-Ausschusses“ verständigt, um unter anderem dadurch die architektonischen Qualitäten von Hochhaus, Atriumgebäude und Infopavillon sicherzustellen. Weiterhin wird ein Werbekonzept vereinbart.
- In näher bestimmten Erdgeschossen sind nur öffentlichkeitswirksame Nutzungen zulässig, dies wird als Baulast gesichert. Für bestimmte Erdgeschosszonen werden Gestaltungsvorgaben gemacht. Dies betrifft auch das Dachgeschoss des Hochhauses, welches der Öffentlichkeit zugänglich sein soll.
- Hinsichtlich der im Bebauungsplangebiet zulässigen **Nutzungen** wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-123a der Einzelhandel flächenmäßig auf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 175 m² eingeschränkt und per Baulast gesichert. Es werden die Errichtung und Betrieb eines „Infopavillons“ als Anlaufstelle zur Information der Öffentlichkeit und zur Durchführung von Beteiligungsformaten geregelt.
- Zur Regelung der **Umweltbelange** werden zunächst ausführliche Regelungen zu Bodenschutz und Altlasten getroffen, mit denen die bebauungsplangemäße Nutzung der Grundstücke im Plangebiet gesetzeskonform sichergestellt wird und bleibt. Dies wird per Baulast gesichert. Ebenso wird städtebauvertraglich die Umsetzungspflicht der notwendigen Anforderungen des Immissions- und Naturschutzes (Arten- und Baumschutz, zur Beschrei-

bung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen siehe Kapitel II.2.4) geregelt. Sofern eine Aufnahme etwaiger Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch im Plangebiet erfolgt, verpflichtet sich die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG dazu, mittels einer Selbstbeschränkung auf einer in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a ermittelten Teilfläche im angrenzenden Siemensareal sicherzustellen, dass nachts keine geräuschintensiven Vorgänge stattfinden. Dies wird per Baulast gesichert. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 5-123a genannten Maßnahmen sind vollständig umzusetzen. Bei Neubauten ist verpflichtend eine geeignete bauliche Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas zu treffen. Bei Baumpflanzungen im Bereich von unterbaubaren Grundstücksflächen muss die Erdschicht über der Unterbauung mindestens 1,0 m betragen. Zudem müssen die zu pflanzenden Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen. Zum Schutz vor Lichtimmissionen wurde insbesondere vereinbart, dass bei Errichtung und Betrieb von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen bei den nächsten Anwohnern gemäß § 3 in Verbindung mit § 22 BImSchG zu vermeiden sind. Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG hat ein Niederschlagswassermanagement zur Umsetzung eines „abflusslosen Quartiers“ zu betreiben und es wurden Maßnahmen zum Ressourcenschutz vereinbart.

- Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-123a ist die grundlegende Verpflichtung der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG zur Herstellung der erforderlichen **Erschließungsanlagen** und Umsetzung der sonstigen Erschließungsmaßnahmen sowie zu den notwendigen **Flächenübertragungen** geregelt. Die erforderliche Herstellung der Erschließungsanlage zur Nonnendammallee wird per Baulast gesichert. Die Siemensstadt und Grundstücks-GmbH & Co. KG ist weiterhin verpflichtet, **Stellplätze** auf eigenen Flächen zur Verfügung zu stellen. Zur Konkretisierung dieser Verpflichtungen werden gesonderte Erschließungs- und Flächenübertragungsverträge abgeschlossen.

Der städtebauliche Vertrag regelt letztlich „Schlussbestimmungen“.

- Vereinbart werden Vorgaben für den Fall einer Rechtsnachfolge, insbesondere die Vertragspflichten der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG betreffend, soweit die vorherigen konkreten Bestimmungen nicht schon entsprechende Rechtsnachfolgeregelungen aufweisen. Daneben werden Bestimmungen zu Änderungen und Ergänzungen des städtebaulichen Vertrages sowie zum Rücktrittsrecht getroffen.
- Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sind die vertraglichen Vereinbarungen weiter konkretisierende und ergänzende Anlagen.
- Der „Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 5-123a „Östlicher Stadteingang Siemensstadt²““ wird mit Vertragsabschluss durch Unterzeichnung sofort wirksam.

3.13 Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich die folgenden Flächengrößen (überschlägig ermittelt und gerundet):

	Fläche in m ²	Anteil
Gewerbegebiete	13.270	62,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.950	13,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.090	23,8 %
Eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche	114	0,5 %
Geltungsbereich	21.430	100 %

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan 5-123a schafft eine rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Er leistet auch einen Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit und sichert eine menschenwürdige Umwelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen dem planerischen Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich ermöglicht die Prinzipien der Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Nachfolgend wird der gegenwärtige Stand der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander dargestellt. Die differenzierte abwägende Betrachtung zu den Folgen der einzelnen Planinhalte kann in Kapitel III. dem jeweiligen Abschnitt zu den Regelungsinhalten entnommen werden.

4.1 Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a wurden Fachgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Aspekte der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung angemessen berücksichtigen zu können.

Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 5-123a werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen (gemäß § 6 BauO Bln) zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken eingehalten. Die Abstandsflächenunterschreitung berührt ausschließlich bestehende gewidmete Bahnflächen und festgesetzte Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Kapitel III.3.3.8). Es kann daher grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die mit dem Abstandsflächenrecht verbundenen Schutzziele ausreichend gewürdigt werden.

Auswirkungen der zulässigen städtebaulichen Dichte

Im Gewerbegebiet GE 2 wird durch die festgesetzte maximale Geschossfläche eine GFZ von 1,74 erzielt. Diese festgesetzte städtebauliche Dichte liegt somit unterhalb des für Gewerbegebiete angegebenen Orientierungswerts gemäß § 17 BauNVO. Im Gewerbegebiet GE 1 ist ent-

sprechend dem Baukonzept die Errichtung eines Hochhauses zulässig. Die hierfür festgesetzte maximale Geschossfläche führt zu einer GFZ von 6,0 und übersteigt somit erheblich den für Gewerbegebiete empfohlenen Orientierungswert einer GFZ von 2,4 gemäß § 17 BauNVO (Kapitel III.3.3.7). Aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen und der großzügigen öffentlichen Freiflächen, die einen Anteil von etwa 38 % der Fläche des Geltungsbereichs umfassen, wird davon ausgegangen, dass ein ausreichender Ausgleich für die hohe städtebauliche Dichte im Geltungsbereich geschaffen wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung

Die „Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung“ bestätigt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Abstandsflächenunterschreitung nicht beeinträchtigt werden (siehe Kapitel I.4.7.6). Auch für bestehende Nutzungen im Einflussbereich des Bebauungsplangebietes und insbesondere des zulässigen Hochhauses im Gewerbegebiet GE 1 wird gutachterlich bestätigt, dass ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet werden können.

Unter dem Aspekt des *Windkomforts* wurde festgestellt, dass südlich des im Gewerbegebiet GE 1 zulässigen Hochhauses ein Bereich mit eingeschränktem Windkomfort besteht (Kapitel I.4.7.6). In diesem Bereich wird mit der Baukörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 1 eine 5 m breite private Grundstücksfläche erzielt und südlich angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Bebauungsplan 5-123a werden in diesem Bereich keine Nutzungen festgesetzt, die mit einem längeren Aufenthalt im Freien verbunden sind (z. B. Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Erholung). Gutachterlich wird darauf hingewiesen, dass für kürzere Aufenthalte mit Hilfe von windverschattenden Elementen (z. B. Bäumen) ein besserer Windkomfort erreicht werden könne. Die Gestaltung des öffentlichen und privaten Freiraumes wurde in einem Wettbewerb qualifiziert. Im Verflechtungsteil des Siegerentwurfes wird die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum südlich des Gewerbegebietes GE 1 vorgesehen. Das Ergebnis der Freiraumplanung wird Bestandteil (Anlage) des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 5-123a.

Auch in der Analyse der *Besonnungssituation* für die Bestandsgebäude konnten keine kritischen Bereiche identifiziert werden, die einen Regelungsbedarf im Bebauungsplan auslösen. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a verbundene Verschattung einzelner oberer Fassadenabschnitte der Geschosse des Schaltwerkhochhauses und des Hotels am Rohrdamm wird gutachterlich als zumutbar erachtet.

Der Bebauungsplan 5-123a löst unter den Aspekten Windkomfort / Besonnung / Belichtung keine Konflikte aus, die durch geeignete städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen gelöst werden müssen. Regelungen im Bebauungsplan 5-123a zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter diesen Aspekten nicht erforderlich.

Lärmschutz

Mit den textlichen Festsetzung 1.1 und 1.2 werden nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nicht, so dass mit Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a die Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Kriterium des Lärmschutzes sowohl im Plangebiet als auch in seinem Wirkraum, sowohl im Bestand als auch bei Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, gewahrt werden.

Schutz vor thermischer Belastung

Der aufgrund des Klimawandels zu erwartenden thermischen Belastung der Bevölkerung im Plangebiet des Bebauungsplans 5-123a wird durch entsprechende Festsetzungen begegnet. Mit der textlichen Festsetzung 2.2 werden Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung vor sonnenexponierten Fassade ausnahmsweise, aber ausdrücklich zugelassen. Festsetzungen zur Mindestbegrünung (textliche Festsetzungen 4.1-4.4) tragen zur Verdunstung von Niederschlagswasser bei und fördern die thermische Entlastung im Plangebiet.

Im Ergebnis der Expertisen zum Themenbereich Klimaökologie (siehe Kapitel I.4.7.5) konnte nachgewiesen werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Kriterium „Schutz vor thermischer Belastung“ im Plangebiet und seinem Wirkraum, sowohl bei Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a als auch bei Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, gewahrt werden.

Bodenbelastungen - Wirkungspfad Boden-Mensch

Die bestehenden Bodenbelastungen stehen der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a nicht entgegen. Gutachterlich wird das Erfordernis aufgezeigt, im Zuge von konkreten Vorhaben planerische sowie technische Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung von Bodenbelastungen durchzuführen. Die Vorgehensweise zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a ist gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Erschütterungen aus dem S-Bahnbetrieb

Zu erwartende Erschütterungen aus dem S-Bahnbetrieb wirken sich nicht nachteilig auf die zulässigen Nutzungen aus. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a werden auch unter Berücksichtigung des S-Bahnbetriebs gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Da das Plangebiet des Bebauungsplans 5-123a weder im bezirklichen Wohnbauflächenkonzept noch im gesamtstädtischen StEP Wohnen 2025 als mögliche Potenzialfläche für Wohnungen dargestellt wird, ist die Zurückstellung der Belange der Wohnbedürfnisse sachgerecht.

Das Plangebiet dient in Übereinstimmung mit den Zielen des StEPs Wirtschaft, des Flächennutzungsplans und des Rahmenplans Siemensstadt² der gewerblichen Nutzung. Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (z. B. in Bezug auf Eigentumsbildung) wurden daher gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt. Auch künftig sind Wohnnutzungen ausschließlich unter dem Zulässigkeitsregime des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, d. h. Wohnungen, die im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), soziale Infrastruktur

Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5 123a keine Bedarfe an Infrastrukturen für soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung aufgezeigt.

In Gewerbegebieten sind Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig. Hierdurch finden die oben genannten Belange Berücksichtigung, sofern die Gebietscharakteristik insgesamt gewahrt bleibt.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Immissionsschutzfestsetzungen (Modifizierung zulässiger Nutzungsarten) des Bebauungsplans tragen dafür Sorge, dass sich sowohl benachbarte Wohngebiete als auch Industriegebiete störungsfrei fortentwickeln können. Insgesamt dienen die städtebaulichen Ziele und Planinhalte zur Verdichtung und Revitalisierung des traditionellen Produktionsstandortes, dessen Teilfläche der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist. Zudem reagiert der Bebauungsplan mit seinen Planinhalten auf die geplante Reaktivierung des S-Bahnbetriebs, indem der Zugang zum S-Bahnhof bei der Planung berücksichtigt und in die öffentlichen Platzfolgen eingebunden wird. Das Plangebiet wird weder im StEP Zentren noch im Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks als Einzelhandelsstandort vorgesehen. Es ist daher nicht als zentraler Versorgungsbereich zu bewerten und bei der Festsetzung zulässiger Nutzungen ist eine mögliche Konkurrenzsituation zu bestehenden Zentren zu vermeiden. Aus diesem Grund ist Einzelhandel nur eingeschränkt zulässig.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Umfeld sind Denkmäler vorhanden. Das Landesdenkmalamt wurde in die Abstimmung der Hochbauplanung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, aktiv eingebunden. Die festgesetzten Nutzungsmaße wurden vom baukulturellen Begleitgremium unter Teilnahme der Denkmalschutzbehörden empfohlen und das abgestimmte hochbauliche Konzept ist Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrages.

Die Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Oberkannten ist nur ausnahmsweise zulässig, so dass eine Feinsteuerung im Zuge der Einzelfallprüfung durch das Baugenehmigungsverfahren gewährleistet ist. In die Abwägung wurden die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Bebauungsplan 5-123a und das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, die Belange des Klimaschutzes und die betrieblichen Anforderungen der zugelassenen Nutzungen den Belangen des Denkmalschutzes gegenübergestellt. Die Überschreitung der zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes maßgebenden Höhe der Knicklinie des Mansarddaches des Verwaltungsgebäudes um maximal 80 cm wird als zumutbar erachtet.

Nach Einschätzung des Plangebers wird sich die künftige bauliche Entwicklung im Plangebiet nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirken.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5 123a keine Bedarfe an Infrastrukturen für Gottesdienst und Seelsorge aufgezeigt. In Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Kirchliche und seelsorgerische Belange können Berücksichtigung finden, sofern die Gebietscharakteristik insgesamt gewahrt bleibt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans reduzieren im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht die zulässige Bodenversiegelung. Dies trägt bei Umsetzung der Planung zum Bodenschutz bei. Ein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt.

Bezüglich der Belange des Artenschutzes wurde das Plangebiet auf das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Im Ergebnis sind geschützte Brutvogel- und Fledermausarten betroffen, und es müssen sowohl Vermeidungsmaßnahmen als auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erbracht werden (siehe Umweltbericht Kapitel II.2.4). Eine Verpflichtung zur vollständigen Umsetzung dieser Maßnahmen wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, und sie muss in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsvorgängen abgearbeitet werden.

Gutachterlich wurde der Nachweis geführt, dass der Bebauungsplan 5-123a im Vergleich zum geltenden Planungsrecht keine Konflikte auslöst und sogar zu einer Verbesserung der Situation beitragen kann, sofern eine klimaoptimierte Vorhabenplanung erfolgt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Hierfür soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan 5-123a wurden daher Grünfestsetzungen aufgenommen, durch die unter anderem eine hohe Verdunstungsrate erzielt wird und die lokal eine Kühlung der Luft bewirken. Begrünungsmaßnahmen mindern somit die Überhitzung des Bebauungsplangebietes und sind wirkungsvolle Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Neben der Reduzierung der Bodenversiegelung tragen Begrünungsmaßnahmen zudem dazu bei, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im Gewerbegebiet bestmöglich berücksichtigt werden. Grünfestsetzungen erzielen positive Wirkungen auf die Stadtbildgestaltung und Nutzungsqualität. Über den städtebaulichen Vertrag wurde planergänzend eine Verpflichtung aufgenommen, dass ein Anteil von jeweils 20 % der öffentlichen und auch der privaten Flächen unversiegelt zu belassen und zu begrünen ist.

Da die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen, wurde als planergänzende Bestimmung im städtebaulichen Vertrag zudem ein Gebot zur vollständigen Bewirtschaftung von Niederschlagswassers aufgenommen. Das damit verfolgte übergeordnete Ziel der Entwicklung eines abflusslosen Quartiers dient dem Wasserhaushalt und ist eine aktive Vorsorge vor Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Diesen vorsorgenden Maßnahmen wird der Vorrang vor privaten Grundstücksinteressen eingeräumt.

Belange der Wirtschaft, verbrauchernahe Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Den Belangen der Wirtschaft wird insofern ein großes Gewicht beigemessen. Insbesondere mit dem Bau eines Hochhauses in diesem Nutzungssegment (überwiegend Büro) kann die Wirtschaftsentwicklung Berlins unterstützt werden. Gerade aufgrund der Lage an einem gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebundenen Standort gewinnt die geplante Entwicklung an Relevanz. Durch die Zulässigkeit von Sonderfunktionen, vor allem in Form von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, trägt die Planung zudem zu einem lebendigen Wirtschaftsstandort bei.

Insgesamt dienen die städtebaulichen Ziele und Planinhalte zur Revitalisierung des traditionellen Produktionsstandortes, dessen Teilfläche der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist, indem das zulässige Branchenspektrum zukunftsfähig ausgerichtet wird. Die ausgeschlossenen gewerblichen Nutzungen finden in den angrenzenden planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten ihren Standort.

Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen im Plangebiet nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Festsetzung von Gewerbegebieten werden keine zusätzlichen Versorgungsbedarfe erzeugt, die gedeckt werden müssen. Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Versorgung sind in fußläufiger Entfernung im Umfeld des Plangebiets vorhanden (beispielsweise an der Ecke Rohrdamm/Straße am Schaltwerk). Das Plangebiet nimmt keine besondere Rolle im Einzelhandelsgefüge des Bezirks ein, so dass zum Schutz bestehender Zentren eine Beschränkung des Einzelhandels erfolgt. Die ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen können im nahegelegenen planungsrechtlich gesicherten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel an der Paulsternstraße / Nonnendammallee sowie in den Misch- und Kerngebieten des Stadtteilzentrums Siemensstadt ihren Standort finden.

Die Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die öffentlichen Nahverkehrsmittel (U-Bahn, Bus), die im Umfeld vorhanden sind oder geplant (S-Bahn, Tram) werden, sind für die Benutzer und Besucher des Plangebiets von Vorteil, denn das Plangebiet ist auch für Personen erreichbar, die nicht über individuelle Verkehrsmittel verfügen. Zudem reagiert der Bebauungsplan mit seinen Planinhalten auf die geplante Reaktivierung des S-Bahnbetriebs, in dem der Zugang zum S-Bahnhof bei der Planung berücksichtigt und in die öffentlichen Platzfolgen eingebunden wird.

Um den Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr, Bus und S-Bahn) zu fördern, werden die Verkehrsflächen im Plangebiet weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freigehalten. Zudem werden die erforderlichen Flächen für eine stadträumliche Wegebeziehung für Fuß- und Radverkehre entlang des Bahndamms gesichert und der Zugang zum S-Bahnhof bei der Planung der öffentlichen Platzfolgen berücksichtigt. Zur Förderung des Radverkehrs werden oberirdische Fahrradabstellplätze zugelassen, auch wenn die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus stadtgestalterischen Gründen ansonsten von Nebenanlagen freigehalten werden.

Die städtebauliche Zielplanung lässt Stellplätze und Garagen, auch als Tiefgaragen nicht zu, ausgenommen Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Nutzungsbezogen erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden außerhalb des Geltungsbereiches im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square geschaffen. Durch eine

Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt der Stellplatzausschluss und über den städtebaulichen Vertrag wird der Vollzug gesichert.

Auch Belange des Wirtschaftsverkehrs aus bestehenden und im angrenzenden Industriegebiet planungsrechtlich zulässigen Nutzungen werden berücksichtigt, indem die erforderlichen Zufahrten erhalten bleiben. Für Nutzungen im Plangebiet wird bis zur Festsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für die angrenzende Teilfläche des Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, der im Bereich der bestehenden Werkszufahrt zur Nonnendammallee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche schafft, die Erschließung mittels Eintragung einer Baulast und einer Grunddienstbarkeit gesichert. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung enthält der städtebauliche Vertrag. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass öffentliche Verkehrsflächen gemäß der für Berlin geltenden Regelwerke anzulegen sind (beispielsweise RSt06). Es ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan gewählten Breiten der Verkehrsflächen gewährleisten, dass diese Anforderungen bei der Ausführungsplanung erfüllt werden können.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ entspricht mit einer Breite von 5 m nicht den Regelbreiten gemäß den aktuellen Ausführungsvorschriften für Fuß- und Radverkehrsanlagen. Es handelt sich jedoch nicht um eine überörtliche Radwegeverbindung, sondern sie übernimmt eine Verbindungsfunktion im künftigen Quartier Siemensstadt Square. Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und des Hochbauwettbewerbs haben zu baulichen Setzungen von Baukörpern geführt, die vom Land Berlin und Siemens anerkannt worden sind. Vor allem die zulässige Bebauung mit einem Hochhaus und der vereinbarte Grundstückszuschnitt lassen eine Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ für den Streckenabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a nicht zu. Bei der verkehrlichen Umsetzung des Bebauungsplans wird geprüft, ob eine getrennte Führung des Fuß- und Radverkehrs dennoch erfolgen kann.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Bei der Beantwortung der Planungsvoranfrage wurde durch die zuständige Behörde darauf hingewiesen, dass das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof liegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a maximal zulässigen Gebäudehöhen, einschließlich möglicher Dachaufbauten, Pergolen und Solaranlagen, liegen unterhalb des angegebenen Grenzwertes von 113 m ü. NHN, somit ragt auch das zulässige Hochhaus nicht in den Erfassungsbereich hinein. Eine konkrete Prüfung in einem offiziellen Genehmigungsverfahren ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus zu berücksichtigende Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind dem Plangeber nicht bekannt und wurden im Verfahren der Beteiligung auch nicht aufgezeigt.

Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten. Hier sind insbesondere der StEP Wirtschaft und der StEP Klima 2.0 zu nennen. Im

StEP Wirtschaft wird eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets empfohlen. Mit den Möglichkeiten des Planungsrechts wurden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die bei der Umsetzung dem Klimaschutz dienen und eine Anpassung an den Klimawandel ermöglichen. Darüber hinaus entspricht die Planung dem vom Senat beschlossenen Rahmenplan Siemensstadt² für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Das Bebauungsplangebiet wird dort als Gebiet für „urbane Mischnutzung – Schwerpunkt Gewerbe“ dargestellt, gemäß dem städtebaulichen Entwicklungsrahmen ist eine gewerbliche Nutzung ableitbar, das Ziel, öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang von öffentlichen Flächen anzusiedeln wurde bei der Nutzungsartenmodifizierung bedacht. Zudem werden die im Rahmenplan angestrebte bauliche Entwicklung eines Hochpunktes und die Schaffung von stadträumlichen Freiflächen gewährleistet.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderen Anlagen für oben genannte Gruppen sind nicht das wesentliche Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans. Entsprechende Belange erfordern daher im Plangebiet keine besondere Berücksichtigung.

In Gewerbegebieten sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden können somit Berücksichtigung finden, sofern die Gebietscharakteristik insgesamt gewahrt bleibt.

4.2 Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Grundstücke aus, die zu einer Betroffenheit privater Eigentums- und Eigentümerrechte führen oder gar Entschädigungsansprüche auslösen können.

Die erforderlichen öffentlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und für die Sicherung der künftigen Erschließung des Gesamtgebietes der Siemensstadt Square werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan 5-123a und mittels einer Baulast und einer Grunddienstbarkeit, deren Eintragung über den städtebaulichen Vertrag gewährleistet werden, gesichert.

Durch diese Konzeption ergeben sich prinzipiell Nachteile für den Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG.

Die privaten Belange werden gegenüber den Belangen des Verkehrs und denen der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square jedoch geringer gewertet.

Die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG hat mit dem Land Berlin einen Rahmenvertrag abgeschlossen, in dem die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebietes des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und somit auch die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vereinbart wurden. In Anlage 10 des Rahmenvertrages wird die Lage und der Umfang zukünftiger öffentlicher und öffentlich nutzbarer Flächen einvernehmlich festgelegt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die geplante Entwicklung im Interesse des Eigentümers und somit mit privaten Belangen vereinbar ist.

Bestandsschutz baulicher Anlagen / Anlagen außerhalb der Baugrenzen

Die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen Anlagen sollen nach Planungen der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG zur Baufeldfreimachung vollständig zurückgebaut werden. Im Geltungsbereich vorhandene Anlagen der technischen Infrastruktur, insbesondere die Fernwärmeleitung, werden im Zuge der Baufeldfreimachung in Abstimmung zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Leitungsträger je nach Bedarf und technischen Möglichkeiten zurückgebaut oder langfristig gesichert.

Die planfestgestellten Bahnflächen genießen Bestandschutz und werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Es ist davon auszugehen, dass die oben genannten privaten Belange gewahrt werden.

Miet- und Pachtverhältnisse

Wie dargestellt, sollen die im Bereich bestehenden Gebäude zurückgebaut werden, Miet- und Pachteinahmen lassen sich somit nicht mehr erzielen. Die im Geltungsbereich vorhandene betriebliche Stellplatzanlage wird an einen Standort südlich der Nonnendammallee verlagert, mögliche bestehende Miet- und Pachtverhältnisse hierfür können an diesem neuen Standort fortgeführt werden. Die Rückbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen finden auf Initiative der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG statt. Es ist daher davon auszugehen, dass private Belange, die Miet- und Pachtverhältnisse betreffen, nicht nachteilig berührt werden.

Bodenversiegelung

Die vorhandene Versiegelung der Grundstücke überschreitet die planungsrechtlich zulässige Gesamtversiegelung. Im Falle einer Nutzungsänderung müssten die Flächen entsiegelt werden. Die planungsrechtlich zulässige Gesamtversiegelung von 80 % ermöglicht hinreichende wirtschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten; die Belange der Grundstückseigentümer bleiben insofern gewahrt.

Zulässigkeit bestimmter Nutzungen

Die Festsetzungen schränken die Zulässigkeit von industriellen Nutzungsarten im Bebauungsplanangebot ein. Diese nach geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a bislang faktisch bis auf eine Teilfläche nicht ausgeübt. In

einem Gebäude wurde Einzelhandel ausgeübt (Siemens-Werksverkauf), der nach Festsetzung des Bebauungsplans nicht zulässig sein wird. Da die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen hinreichend viele gewerbliche Nutzungsoptionen offenlassen, können die Grundstücke auch künftig wirtschaftlich betrieben werden. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandschutz; auch hier ergeben sich insofern keine wirtschaftlichen Nachteile.

Die Nutzungsausübung auf angrenzenden Teilflächen des Industriegebiets zur Nachtzeit wird über eine freiwillige Selbstverpflichtung der Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, im städtebaulichen Vertrag und durch Eintragung einer Baulast beschränkt. Nach derzeit noch geltendem Planungsrecht liegt das Bebauungsplangebiet in direkter Nachbarschaft zu einem Industriegebiet und bei Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bis zur Überplanung dieses städtebaulichen Entwicklungsbereiches temporäre Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen. Mit der vertraglichen Regelung können diese wirtschaftlichen Aufwendungen für nur temporär notwendige Maßnahmen vermieden werden. Die städtebauliche Transformation im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a als auch in den angrenzenden Flächen des Industriegebiets ist im Interesse der Grundstückseigentümerin dieser Flächen, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG. Nur durch die vertragliche Regelung können die privaten Belange bei der Bewältigung des Lärmkonflikts angemessenen berücksichtigt werden.

Die Umnutzung ist im Interesse der Grundstückseigentümerin, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, so dass eine Vereinbarkeit mit diesem Belang vorausgesetzt werden kann.

Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen führen zu einem Mehraufwand bei der Vorhabenplanung und Umsetzung. Die Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, und auch der Konzern Siemens AG legen Wert auf ein ökologisches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Quartiers Siemensstadt Square und eine hohe gestalterische Qualität bei der Umsetzung des Vorhabens. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Begrünungsmaßnahmen im Interesse des Grundstückseigentümers sind und die sich aus der Umsetzung der Grünfestsetzungen ergebenden Mehraufwendungen akzeptiert werden.

Bewirtschaftungsgebot

Im städtebaulichen Vertrag wurde eine planergänzende Regelung aufgenommen, die die Grundstückseigentümerin, die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG zur Umsetzung eines abflusslosen Quartiers verpflichtet, bei dem die Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen ist. Maßnahmen zur dezentralen Regenentwässerung auf privaten Flächen führen zu erhöhten Aufwendungen für den jeweiligen Vorhabenträger. Die Maßnahmen leiten sich aus dem Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ab, dass von der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG beauftragt wurde, die auch Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a

ist. Es wird somit davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Maßnahmen im Interesse der Grundstückseigentümerin ist und die privaten Belange somit ausreichend gewürdigt werden.

Projektbezug

Parallel zur Planaufstellung erfolgt bereits die konkrete Vorhabenplanung der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co, KG. Die Überarbeitung des Hochbauwettbewerbs wird begleitet durch ein Baukulturelles Gremium. Die Belange dieser Vorhabenplanung wurden, sofern sie mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind, weitgehend berücksichtigt und führten zur Fortschreibung der Planinhalte. Der Planinhalt ist mit den privaten Belangen vereinbar.

Siemensstadt

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

In diesem Kapitel werden die generellen Auswirkungen des Bebauungsplans beschrieben. Die differenzierte Betrachtung der Folgen einzelner Planinhalte wird in den Ausführungen in Kapitel III. im jeweiligen Abschnitt zu den Regelungsinhalten dokumentiert.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Beurteilung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 5-123a und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (siehe Kapitel II.4.2).

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine umfangreiche Alternativenprüfung erfolgte durch die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square (siehe Kapitel I.4.2), der unter informeller Beteiligung der Öffentlichkeit und berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt und zudem gutachterlich begleitet wurde. Die Durchführung des darauf aufbauenden Hochbauwettbewerbs für den ersten Realisierungsabschnitt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a (siehe Kapitel I.4.5) hat die Planungsabsichten für den ersten Realisierungsabschnitt vertieft. Zudem wird über das Ergebnis des Freiraumwettbewerbs die konzeptionelle Qualität des öffentlichen und privaten Freiraumes im ersten Realisierungsabschnitt gewährleistet (siehe Kapitel I.4.6).

Die drei Siegerentwürfe sind Grundlage für die Ableitung von Planinhalten für den Bebauungsplan 5-123a. Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren im Umweltbericht daher nicht zu prüfen (siehe Kapitel II.2.5).

Nullfall-Prognose

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde das derzeitige Baurecht weiterhin Bestand haben. Für die Bewertung ist mithin von den Festsetzungen des bestehenden Baurechts auszugehen. Zulässig wäre nach geltendem Baurecht eine vollständige Versiegelung des Gebietes, so dass sich diese von derzeit etwa 85 % tatsächlicher Versiegelung auf 100 % erhöhen könnte. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist insbesondere mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie mit einem Verlust der nur noch in geringem Umfang vorhandenen klimatisch wirksamen Flächen verbunden (siehe Kapitel II.4.1).

Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung

Nach bislang geltendem Planungsrecht waren die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nahezu vollständig versiegelbar. Durch Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a wird eine geringere Versiegelung von maximal 80 % der Grundstücksfläche zugelassen.

Auch die Versiegelung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung darf maximal 80 % betragen. Dieser Ansatz wurde bei der Auslobung des Freiraumwettbewerbs und der Wertung der Wettbewerbsbeiträge beachtet. Über den städtebaulichen Vertrag wird gewährleistet, dass die Begrenzung von Versiegelung auf 80 % auch bei der Fortschreibung des Freiraumkonzeptes beachtet wird. Der Bebauungsplan wirkt sich somit begünstigend auf die Bodenfunktionen aus.

Festsetzungen zu Begrünungen gewährleisten zudem, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im festgesetzten Gewerbegebiet bestmöglich berücksichtigt und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ergriffen werden.

Im Ergebnis der Auswertung aller vorliegenden umweltrelevanten Informationen wird im Umweltbericht festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a - unter Beachtung der im Umweltbericht aufgegriffenen Maßnahmen - keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt erwarten lässt (siehe Kapitel II.4.2).

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Anhand der im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) vorgegebenen Kriterien für das „ausführliche Verfahren“ wurden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild einschließlich der Aspekte der Erholungsnutzung im Bestand sowie in der Prognose ihrer künftigen Entwicklung mit und ohne Realisierung der vorliegenden Planung bewertet (siehe Kapitel II.2.3.2).

Die zusammenfassende Gegenüberstellung zeigt hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, dass die Realisierung der Planung im Vergleich zur Nullfall-Prognose insgesamt zu einer deutlichen Wertsteigerung führt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt damit nicht vor (siehe auch Kapitel II.4.3).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Artenschutzfachbeitrag für das Gebiet des Bebauungsplan 5-123a (Natur + Text, Juni 2022) werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Art. 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weist der Artenschutzfachbeitrag eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) aus. Die Umsetzung der aus dem Artenschutzfachbeitrag in den Umweltbericht übernommenen Maßnahmen (siehe Kapitel II.2.4) ist Voraussetzung dafür, dass keine Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden (siehe auch Kapitel II.4.4).

Für sämtliche Kompensationsmaßnahmen ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit vorzunehmen.

Als planergänzende Bestimmungen wird die Umsetzung dieser Maßnahmen über den städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Es konnte gutachterlich der Nachweis geführt werden, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-123a nicht negativ auf bestehende und geplante Wohnnutzungen in der Nachbarschaft auswirken.

Für die Arbeitsstätten am bestehenden Industriestandort ergeben sich keine negativen Auswirkungen, da durch die Bebauungsplanung keine bestehenden Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zu Einschränkungen des angrenzenden genehmigten Industriebetriebes.

Die Belange der Wirtschaftsförderung werden berücksichtigt, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verdichtung und Revitalisierung des traditionellen Produktionsstandortes geschaffen werden. Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit flexiblen Raumstrukturen und Nutzungsmöglichkeiten, so dass diese nachhaltig und zukunftsgerichtet genutzt werden können. Mit dem Wandel von Produktionsflächen zu Büro-, Forschungs- und Dienstleistungsflächen wird die Ansiedlung neuer Betriebsarten mit zukunftsfähigen Arbeitsplätzen ermöglicht. Diese können die bestehenden Arbeitsplätze im Produktionssektor ergänzen und langfristig zu einer Stabilisierung der Wirtschaft und der sozialen Verhältnisse beitragen, indem sie den Verlust von Arbeitsplätzen in der industriellen Produktion kompensieren helfen.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Dem Land Berlin entstehen keine unmittelbaren Kosten durch die Planung. Die Investitionen für das Verfahren des Bebauungsplans einschließlich der notwendigen Gutachten und die Umsetzung des geplanten Vorhabens trägt die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG.

Im Rahmen des Planungsverfahrens können im Zuge einer möglichen Ausübung des Vorkaufrechts Kosten für das Land Berlin entstehen, deren Höhe und Fälligkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar sind.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden öffentlichen Flächen werden nach ihrer Herstellung durch die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG auf Grundlage eines Erschließungsvertrages dem Land Berlin kosten- und lastenfrei übertragen.

Nach Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen in das Eigentum des Landes Berlin entstehen Kosten für die Instandhaltung der Infrastruktur.

V. VERFAHREN

1. Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung

Zur Umsetzung der im Memorandum of Understanding (siehe Kapitel I 4.1) vereinbarten und im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Kapitel I.4.2) geschärften städtebaulichen Ziele für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square bedarf es der Änderung des bestehenden Planungsrechts durch neue Bebauungspläne. Für die Entwicklung der Siemensstadt Square als eines der neuen Stadtquartiere von Berlin hat der Senat am 26.03.2019 die außergewöhnliche gesamtstädtische Bedeutung festgestellt und somit die Zuständigkeit für die Durchführung der Bauverfahren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB übernommen. Am 01. Oktober 2019 hat der Senat von Berlin eine Erweiterung des Gebiets des Siemens Innovations-Campus im Bezirk Spandau, Ortsteil Siemensstadt, als Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung beschlossen, um weitere Grundstücke, die für die Gesamtmaßnahme erforderlich sind, in das Projektgebiet einzubeziehen.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 19.12.2019 beschlossen, für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square den Bebauungsplan mit der Bezeichnung 5-123 (Siemensstadt 2.0) aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss, der in Anwendung des § 9 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und mit § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des AGBauGB gefasst wurde, wurde am 03.01.2020 im Amtsblatt bekannt gemacht (Abl. Nr. 1 / 03.01.2020, S. 12 / 13).

Der Bebauungsplan 5-123 hat auf Grundlage des „Rahmenplans Siemensstadt 2.0 (Entwurf) zum Bebauungsplan 5-123“ vom 23.09.2020 und der „Erläuterung zum Baukonzept für den Bebauungsplan 5-123 (Siemensstadt 2.0)“ vom 28.09.2020 das Verfahren bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 5-123 (Siemensstadt 2.0), die vom 05.10.2020 - 06.11.2020 durchgeführt wurde, hatten interessierte Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit dazu, Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Rahmenplans als Grundlage für den Bebauungsplan sowie zur Erläuterung zum Baukonzept für den Bebauungsplan 5-123 abzugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.09.2020 in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Tagesspiegel) und online auf der Seite der zuständigen Senatsverwaltung (<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/de/fruehbb/5-123/index.shtml>) mit Verlinkung über die Internetseite mein.berlin.de angekündigt.

Innerhalb der Frist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Die Beteiligung

fand in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4, Raum 0105, 10707 Berlin, statt. Eine Kopie des Rahmenplanentwurfs und der ergänzenden Unterlagen sowie der Erläuterung zum Bebauungskonzept wurden darüber hinaus zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen im Rathaus Spandau, Carl-Schurz-Str. 2/6, Säulenhalle, 13597 Berlin, bereitgehalten. Zusätzlich konnte die Planung während des Beteiligungszeitraums im Internet (<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bplanverfahren/de/fruehbb/5-123/index.shtml>) eingesehen und heruntergeladen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden neun schriftliche Stellungnahmen eingereicht, darunter vier Sammelstimmungen / Stellungnahmen von Initiativen und Vereinen.

Für die projektbezogene Partizipation wurden ergänzend zur persönlichen Beteiligung vor Ort auch digitale Formate genutzt, wobei auf eine öffentlich zugängliche und barrierearme Teilnahmemöglichkeit geachtet wurde.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum städtebaulichen Gesamtvorhaben über die Internetplattform mein.berlin.de (<https://mein.berlin.de/projekte/siemensstadt-20-4/>) sowie der am 27.10.2020 durchgeführten Chat-Veranstaltung in Form eines interaktiven live-Streams über Zoom und YouTube wurden durch den beauftragten Dienstleister Institut für Partizipatives Gestalten (IPG) thematisch strukturiert. Auch diese 21 Stellungnahmen wurden bei der Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens berücksichtigt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Gesamtvorhaben verdeutlicht, dass insbesondere folgende Aufgabenstellungen im weiteren Verfahren zu betrachten und folgende Belange bei der Erarbeitung des Umweltberichts zu berücksichtigen sind:

- Städtebau (Strukturkonzept in Areal A mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse, Klimaschutz, Artenschutz und Anbindung prüfen)
- Nutzungsmischung (Prüfung der gewünschten Nutzungen und Berücksichtigung der genannten Wohnformen, Bedarfsdeckung im Bereich der sozialen Infrastruktur, Bildung sowie Freizeit und Kultur nicht nur für Plangebiet, verträgliche Nutzungszuordnung, Vernetzung)
- Verbleibende Industrielle Produktionsflächen (Abwicklung der Werkverkehre über den Rohrdamm prüfen)
- Verkehr (Berücksichtigung überörtlicher Infrastruktur, Anbindung des Plangebietes an das umliegende Verkehrsnetz / Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, Fortschreibung und Präzisierung des Erschließungskonzeptes, Bedeutung von Wegeverbindungen für ökologische und strukturelle Vernetzung)
- Grüne Infrastruktur (Versorgung mit Freizeit- und Erholungsflächen, Grünvernetzung)
- Artenschutz und ökologische Vernetzung (Bedarf an Kompensationsflächen, Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm, Maßnahmenanfordernis voraussichtlich im gesamten Plangebiet)
- Wasserschutz (Regenwasserbewirtschaftung).

Ausführliche Informationen zum Umgang mit der jeweiligen Stellungnahme sind der Auswertungstabelle (Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stand: 22.12.2020) in der Verfahrensakte zu entnehmen, die beim Plangeber geführt wird.

Bedenken, denen nicht gefolgt wurde

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die im Folgenden inhaltlich zusammengefassten grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, denen in der Auswertung nicht gefolgt wurde:

- 1. Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 5-123, da die vorgesehene Umstrukturierung zum Verlust von Arbeitsplätzen im Bereich der industriellen Produktion führen werde.*

Begründung des Ergebnisses der Auswertung:

Aufgrund der auch von Wirtschaftsunternehmen nur bedingt zu beeinflussenden wirtschaftlichen Entwicklung und Veränderungsdynamik weltweit muss in Berlin wie auch an anderen Orten mit einem weiteren Verlust von Arbeitsplätzen in der industriellen Produktion gerechnet werden. Ziel der Siemens AG ist es, die Arbeitsplätze in der industriellen Produktion am Standort soweit und solange wie möglich zu sichern und ergänzend Arbeitsplätze in anderen Wirtschaftsbereichen zu schaffen.

Anlass der Planung ist die unternehmerische Entscheidung des Mutterkonzerns der Grundstückseigentümerin, die Siemens AG, auf dem historischen Siemens-Gelände in Berlin Spandau infolge der Automatisierung und der industriellen Digitalisierung eine neue Arbeits- und Lebenswelt, die „Siemensstadt 2.0“, zu entwickeln. Die Siemens AG bekennt sich mit dem vorliegenden Gesamtvorhaben zum Standort und plant für die kommenden Jahre, die größte Einzelinvestition seiner Unternehmensgeschichte in Berlin umzusetzen. Infolge dieser Transformation kann für den Standort eine höhere Arbeitsplatzdichte erwartet werden, was im gesamtstädtischen Interesse liegt.

Die städtebauliche Zielplanung ist das Ergebnis eines politischen Entscheidungsprozesses und eines vorlaufenden städtebaulichen Wettbewerbs. Um den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen, wurden ergänzend zu den Entwicklungsflächen auch die verbleibenden Produktionsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123 aufgenommen mit dem Ziel, diese zu sichern und zu entwickeln.

- 2. Bedenken gegen die rechtmäßige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.*

Die Einwender haben den Eindruck gewonnen, dass den Projektbeteiligten ein „Memorandum auf Understanding“ zwischen dem Senat von Berlin und dem Siemenskonzern als ausreichend zur verbindlichen Festlegung der Planungsziele erscheine.

Zudem wird eine Abweichung vom üblichen Verfahren vermutet, da in der Erläuterung zum Bebauungskonzept (S. 94) darauf hingewiesen werde, dass der Rahmenplan nicht der klassischen Bebauungsplandarstellung unter Anwendung der Planzeichenverordnung entspräche. Es werde bezweifelt, dass die gewählte abstrahierte Darstellung städtebaulicher Inhalte für die frühzeitige Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern geeignet ist.

Es wird zudem vermutet, dass ohne die Erarbeitung erforderlicher Gutachten auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung die Zielrichtung im Rahmen der Konfliktbewältigung vorgegeben werden soll.

Die Einwendenden stellen fest, dass eine abschließende Stellungnahme erst auf Grundlage einer genaueren Planung möglich sei. Als besonderes Manko werde bewertet, dass für die

Öffentlichkeitsbeteiligung kein ausgearbeiteter Umweltbericht vorläge, sondern lediglich eine Aufgabenbeschreibung.

Der Rahmenplan solle nach der frühzeitigen Beteiligung durch das Abgeordnetenhaus zwar diskutiert, nicht aber schon abschließend durch den Senat beschlossen werden. Die Einwendenden vertreten die Auffassung, dass Grundlage des Abwägungsbeschlusses neben den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren mindestens die ausstehenden Fachgutachten, das ISEK Haselhorst und Siemensstadt und die Einzelbebauungspläne für die verschiedenen Areale des Rahmenplans sein sollen – einschließlich eines Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf dieser Basis solle dann eine erneute Bürgerbeteiligung stattfinden, deren Ergebnis vor einem Senatsbeschluss öffentlich diskutiert werden solle.

Begründung des Ergebnisses der Auswertung:

Eine grundsätzliche Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens und des partizipativen Prozesses wird im Folgenden vorgenommen, um erkennbare Missverständnisse auszuräumen.

Der Senat von Berlin und die Siemens AG haben am 31.10.2018 das „Memorandum auf Understanding“ (MoU) unterzeichnet, noch vor der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs und vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. An das MoU knüpfen im Bebauungsplanverfahren ein Rahmenvertrag zur Entwicklung des Gesamtgebiets und darauf aufbauend städtebauliche Verträge für die jeweilig nachfolgenden Bebauungspläne für Teilgebiete der Siemensstadt Square an. Die verbindliche Festlegung von Planungszielen erfolgt im Bebauungsplanverfahren als Ergebnis von partizipativen Prozessen und politischen Entscheidungen wie der Abwägung.

Das BauGB enthält keine Vorschriften über die Form und Darstellung der Unterlagen, mit denen die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen ist. Es gibt somit keine Vorgabe, von der abgewichen werden kann. Der Zusammenhang zwischen Planzeichnung und Legende ist eindeutig, so dass der Rahmenplan für jedermann lesbar ist. Der Rahmenplan stellt die Grundzüge der städtebaulichen Zielplanung dar. Im weiteren Planverfahren werden die Planinhalte des Bebauungsplans konkretisiert, die dann den Anforderungen des einschlägigen Planungsrechts entsprechen werden (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung).

Bei dem durchgeführten Verfahrensschritt handelt es sich um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Dieser Verfahrensschritt dient insbesondere auch der Ermittlung der Sachverhalte, die der Aufgabenstellung für Gutachten und der späteren Abwägung zu Grunde zu legen sind. In der „Erläuterung zum Bebauungskonzept für den Bebauungsplan 5 - 123 (Siemensstadt 2.0)“ wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Voruntersuchungen fortzuschreiben und Fachgutachten zu erstellen sind. Erst nachdem im weiteren Bebauungsplanverfahren vertiefende Erkenntnisse über Konflikte vorliegen und entsprechende Maßnahmenvorschläge gutachterlich unterbreitet wurden, wird in der Abwägung aller Belange über die Konfliktbewältigung entschieden.

Der Beschluss des Rahmenplans greift nicht einer Abwägungsentscheidung vor, sondern sichert die Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben für das gesamte Plangebiet im weiteren modularen Verfahren der Bebauungsplanfestsetzung. Gemeinsam mit Fachgutachten und anderen Entwicklungskonzepten ist er dann erst Teil des Abwägungsmaterials. Eine erneute Bürgerbeteiligung findet entsprechend der gesetzlichen Vorschriften bereits vor dem Abwägungsbeschluss statt.

Auf Grundlage der bestehenden fachbezogenen Voruntersuchungen und den in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Belangen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Bevölkerung werden Gutachten für die Geltungsbereiche der jeweiligen Teil-Bebauungspläne und sofern erforderlich für das Gesamtgebiet des Rahmenplans erstellt. Die so gewonnenen Erkenntnisse führen zur Fortschreibung der Planinhalte und zu Festsetzungen. Der Eindruck ist insoweit richtig, Festsetzungen können und werden erst im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen. So wird auch der Bebauungsplan 5-123a und seine Fachgutachten Gegenstand einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sein (§ 3 Abs. 2 BauGB). Im Rahmen der Offenlage ist eine erneute Stellungnahme möglich.

3. *Bedenken, dass derzeit geplante übergeordnete Entwicklungen aufgrund einer fehlenden Gesamtplanung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Es wird behauptet, dass die Planung im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielen, der sogenannten „Gebietsentwicklung Westraum“ stehe. Darin gehe es um Innovation und Nachhaltigkeit in weit größerem Zusammenhang (mindestens 550 Hektar) und mit einem noch weiteren zeitlichen Horizont (15 Jahre). Den Einwendenden fehle ein strategisches gesamtträumliches Vorgehen. Sie sehen in der Durchführung einer internationalen Bauausstellung („IBA Berlin 2035“) die Grundlage für die geplante Entwicklung urbaner Stadtteile und die Realisierung des „Siemens-Innovations-Campus“ als ein geeignetes Startprojekt.*
- Als Grundlage für die räumliche Einordnung der vorliegenden Planung fehle zudem ein integriertes städtebauliches Gesamtkonzept (ISEK), wie es derzeit für die Ortsteile Haselhorst und Siemensstadt erarbeitet wird. Nur durch Berücksichtigung der verschiedenen Planungskulissen in Siemensstadt und den angrenzenden Räumen (ISEK Haselhorst und Siemensstadt, Gebietsentwicklung Westraum) sei sichergestellt, dass Bedarfe richtig eingeschätzt und sinnvoll aufeinander abgestimmt werden.*

Begründung des Ergebnisses der Auswertung:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärt mit ihrer Stellungnahme vom 03.11.2020, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans sind nach erfolgreichem Abschluss des parallel geführten Änderungsverfahrens an den Flächennutzungsplan angepasst (siehe Kapitel I.3.2).

Es wird zugestimmt, dass Internationale Bauausstellungen (IBA) neben ästhetischen und technologischen Aspekten zunehmend komplexe soziale, wirtschaftliche und ökologische Fragen in ihre Arbeit einstellen. Die gleichen Zielstellungen werden bei der Entwicklung der Siemensstadt Square über andere Formate erzielt. Hierzu zählen die Durchführung von städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben, die Begleitung des Vorhabens durch Experten (Fachgutachter, Fachbehörden) und ein Baukulturelles Begleitgremium sowie die Erarbeitung des Regelwerks „Gestaltungshandbuch“ zur Sicherung des gewünschten baukulturellen Niveaus auch bei der individuellen Umsetzung der Planung. Die Projektentwicklung wird durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und verschiedene partizipative Prozesse begleitet. Es ist nicht zu erkennen, dass die Durchführung einer IBA Kräfte, Personen, Mittel und Aufmerksamkeit mobilisieren könnte, die im Planungsalltag oder mit anderen Stadtentwicklungsformaten nicht ebenfalls zu erreichen wären.

Bereits der Rahmenplan berücksichtigt die Ziele der Stadtentwicklungsplanung, die sonstigen vom Senat beschlossenen Planungen sowie vom Bezirk Spandau beschlossene städtebauliche

Planungen. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung in Aufstellung befindliche Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Haselhorst und Siemensstadtschließt eine nördliche Teilfläche des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ein, die weiteren Areale des Rahmenplans sind aus förderrechtlichen Gründen nicht in die Gebietskulisse aufgenommen worden. Das Bezirksamt Spandau hat das ISEK Haselhorst / Siemensstadt nach § 171b BauGB am 11.05.2021 beschlossen, die Fläche der ehemaligen Arbeitnehnergärten ist weiterhin Teil der Gebietskulisse. Der Bezirk Spandau hat zudem das Bezirksregionenprofil Teil I Siemensstadt (BZRP I 08) erarbeitet, das als Basis für die sozialraumorientierte Abstimmung der gemeinsamen stadtentwicklungspolitischen Zielrichtung und Strategie mit dem Gesamtvorhaben Siemensstadt Square dient. Zur Einschätzung der Bedarfe und der sinnvollen Abstimmung der Angebote aufeinander erfolgt auch weiterhin die Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auch im weiteren Planverfahren wird darauf geachtet werden, dass sich die Planinhalte der Teil-Bebauungspläne räumlich einordnen werden. Auch hierzu dient der zwischen Berlin und der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG unter Beteiligung der Siemens AG geschlossene Rahmenvertrag.

Fortschreibung des Rahmenplans

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergibt sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 5-123. Der „Rahmenplan Siemensstadt 2.0 (Entwurf) zum Bebauungsplan 5-123“ wurde unter dem Titel „Rahmenplan Siemensstadt²“ im Ergebnis der Bürgerbeteiligung fortgeschrieben, für die Handlungsfelder Freiraum und Erschließung wurden eigene sektorale Pläne erarbeitet (siehe Kapitel I.4.3). Der Senat von Berlin hat den Rahmenplan und die zugehörigen Sektoralepläne am 20.07.2021 beschlossen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben / E-Mail vom 05.10.2020 wurden insgesamt 52 Behörden, Institutionen, verwaltungsinterne Stellen oder sonstige Fachämter über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 06.11.2020 gebeten. Auf Anfrage wurde drei Stellen eine Fristverlängerung längstens bis zum 20.11.2020 gewährt. 14 Stellen, die mit Fristablauf keine Stellungnahme abgegeben haben, wurden ergänzend kontaktiert, um abzuklären, ob eine Betroffenheit vorliegt. Acht Stellen haben daraufhin eine Stellungnahme abgegeben, drei haben erklärt, dass sie nicht betroffen sind und drei haben sich nicht geäußert.

Ausführliche Informationen zum Umgang mit der jeweiligen Stellungnahme sind der Auswertungstabelle (Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 28.04.2021) in der Verfahrensakte zu entnehmen, die beim Plangeber geführt wird.

Bedenken, denen nicht gefolgt wurde

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die im Folgenden aufgezeigten Bedenken vorgetragen, denen in der Auswertung nicht gefolgt wurde. Dies hat keinen Einfluss auf den Planinhalt des Bebauungsplans 5-123a:

1. Heranrückende Wohnbebauung / Betriebliche Belange

Das Bezirksamt Spandau, Wirtschaftsförderung, äußert in seiner Stellungnahme vom 06.11.2020 Bedenken zur Transformation des Industriestandortes und der geplanten Nachbarschaft von störsensiblen Nutzungen zu bestehenden Industriebetrieben.

Begründung des Ergebnisses der Auswertung:

Anlass der Planung ist die unternehmerische Entscheidung der Siemens AG, dem Mutterkonzern des maßgeblichen Eigentümers im Plangebiet, auf dem historischen Siemens-Gelände in Berlin Spandau infolge der Automatisierung und der industriellen Digitalisierung eine neue Arbeits- und Lebenswelt, die „Siemensstadt Square“, zu entwickeln. Die Siemens AG bekennt sich damit zum Standort und plant für die kommenden Jahre die größte Einzelinvestition seiner Unternehmensgeschichte in Berlin umzusetzen. Infolge dieser Transformation kann für den Standort eine höhere Arbeitsplatzdichte erwartet werden, was im gesamtstädtischen Interesse liegt. In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, mit welchem Güterverkehrsaufkommen am Standort aufgrund des derzeit geltenden Planungsrechts grundsätzlich gerechnet werden muss. Eine Verlagerung von Güterverkehr erzeugenden Industriebetrieben aus innerörtlichen Lagen zur Senkung des motorisierten Verkehrsaufkommens ist ein erklärtes Ziel. Wie in der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A (Liegenschaften, Zukunftsorte) vom 03.11.2020 aufgezeigt, ist die städtebauliche Zielplanung das Ergebnis eines politischen Entscheidungsprozesses und eines vorlaufenden städtebaulichen Wettbewerbs. Um den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen, wurden ergänzend zu den Entwicklungsflächen auch die verbleibenden Produktionsflächen in den Geltungsbereich der Bebauungspläne für das Gesamtvorhaben aufgenommen mit dem Ziel, diese zu sichern und zu entwickeln. Das Landesamt für Arbeits-, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit bestätigt in seiner Stellungnahme vom 06.11.2020, dass sich aus der vorliegenden Planung keine Einwände oder konkreten Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevanten Aspekte ergeben. Zudem stellt die schalltechnische Vorabuntersuchung zur frühzeitigen Beteiligung (Müller-BBM, 21.07.2020) in Aussicht, dass die zu erwartenden Lärmkonflikte im weiteren Verfahren durch die Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen grundsätzlich lösbar sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

2. Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz

Das Bezirksamt Spandau, Umwelt- und Naturschutzamt, äußert in seiner Stellungnahme vom 29.10.2020 Bedenken zur Bewältigung des Immissionsschutzes, da der gegenwärtige Planungsstand den immissionsschutzrechtlich geforderten Trennungsgrundsatz ignoriere. Zudem könne die gewählte Methodik zur Bewertung des Gewerbelärms der schalltechnischen Vorabuntersuchung nicht nachvollzogen werden.

Begründung des Ergebnisses der Auswertung:

Dem ist zu entgegnen, dass die städtebaulichen Ziele und Inhalte des vorliegenden Rahmenplans vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit den betroffenen Behörden auf Bezirks-

und Landesebene abgestimmt wurden. Vom Trennungsgrundsatz wurde abgewichen, da aufgrund der dann erforderlichen Nutzungszuordnungen und der einzuhaltenden Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe die erforderliche und geplante Entwicklung des Gebietes nicht möglich wäre. Dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege und der Nutzungsgemischten Stadt folgend ist eine Loslösung vom Trennungsgrundsatz erforderlich. Auch hierzu wird auf die Stellungnahme des Landesamts für Arbeits-, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit vom 06.11.2020 und das Ergebnis der schalltechnische Vorabuntersuchung zur frühzeitigen Beteiligung (Müller-BBM, 21.07.2020) verwiesen.

Entsprechend des Gebotes zur planerischen Konfliktbewältigung werden im weiteren Verfahren die Lösungen durch den jeweiligen Teil-Bebauungsplan selbst sichergestellt werden. Die Methodik zur schalltechnischen Untersuchung wurde vor der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Fachabteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (zu Beginn des Verfahrens SenUMVK genannt) abgestimmt und ist somit fachlich bestätigt. Alle weiteren Bedenken, Hinweise und Fragen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und beantwortet werden.

Anregungen und Hinweise

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verdeutlicht, dass insbesondere folgende Aufgabenstellungen im weiteren Verfahren zu betrachten und folgende Belange bei der Erarbeitung des Umweltberichts zu berücksichtigen sind:

- Städtebau (Strukturkonzept im Gebiet mit urbaner Wohnnutzung in der nördlichen Teilfläche des Gesamtvorhabens mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse, Klimaschutz, Artenschutz und seiner Anbindung prüfen; Kriminalprävention berücksichtigen);
- Nutzungsmischung (Bedarfsdeckung nicht nur für Plangebiet, verträgliche Nutzungszuordnung, Vernetzung, Einbindung in bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept, Berücksichtigung Zentrenstruktur);
- Verbleibende industrielle Produktionsflächen (bei Konsolidierung Ziele des EpB beachten, Werkverkehre berücksichtigen);
- Verkehr und Erschließung (Berücksichtigung überörtlicher Planungen zum Ausbau der Infrastruktur, Anbindung des Gebiets des Gesamtvorhabens an das umliegende Verkehrsnetz / Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte prüfen, Fortschreibung und Präzisierung des Erschließungskonzeptes, Bedeutung von Wegeverbindungen für ökologische und strukturelle Vernetzung beachten);
- Grüne Infrastruktur (zu berücksichtigen sind Versorgung mit Freizeit- und Erholungsflächen, Spielplätze, Grünvernetzung, Kriminalprävention);
- Artenschutz und ökologische Vernetzung (Verbotstatbestände sind betroffen, Erarbeitung Kompensationskonzept, Bedarf an externen Kompensationsflächen ist absehbar);
- Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm, Maßnahmenanfordernis voraussichtlich im gesamten Plangebiet);
- Wasserschutz (in Aufstellung befindlicher Masterplan Wasser Berlin, Konfliktlösung Grundwasserschutz-Altlastensituation, Grundwasserhaltung im Plangebiet, Regenwasserbewirtschaftung);
- Stadtklima (zu beachten sind insbesondere Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, Regenwasserbewirtschaftung);
- Private Belange (Grundstückseigentum, betriebliche Interessen).

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Ergebnis dieses Beteiligungsschrittes deutlich. Die von Trägern benannten beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Ergebnis der Auswertung ist festzustellen, dass die im Rahmenplan aufgezeigten städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung in den Grundzügen weiterverfolgt werden können, Einzelfragen, insbesondere zum Verkehr, werden im weiteren Verfahren geklärt. Die Hinweise zur Überarbeitung der „Erläuterung des Baukonzeptes zum Bauungsplan 5-123“, wie Klarstellungen und Aktualisierungen, werden berücksichtigt.

Die Zuständigkeiten im Verfahren sind klar geregelt. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung des Vorhabens ist die Senatsverwaltung federführend in den jeweiligen Bauungsplanverfahren für das Plangebiet (§ 7 AGBauGB, § 13a Gesetz über die Zuständigkeit in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz)). Damit ist auch sichergestellt, dass Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, auch das Bezirksamt Spandau, bei erforderlichen Flächenübernahmen oder aufgrund der fachlichen Zuständigkeit in die Fortschreibung der Planung und das weitere Bauungsplanverfahren eingebunden werden (§ 13a Abs. 4 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz). Dies wird bei Bedarf auch über das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren im Sinn von § 4 BauGB hinaus erfolgen.

Fortschreibung des Rahmenplans

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bauungsplans 5-123. Der „Rahmenplan Siemensstadt 2.0 (Entwurf) zum Bauungsplan 5-123“ wurde im Ergebnis dieses Beteiligungsschrittes unter dem Titel „Rahmenplan Siemensstadt²“ fortgeschrieben, für die Handlungsfelder Freiraum und Erschließung wurden eigene sektorale Pläne erarbeitet (siehe Kapitel I.4.3).

5. Senatsbeschluss des Rahmenplans und der Teilung des Bauungsplans 5-123

Rahmenplan Siemensstadt²

Der „Rahmenplan Siemensstadt²“ sowie die zugehörigen Sektorpläne Freiraum und Erschließung wurden am 20.07.2021 vom Senat von Berlin beschlossen und anschließend dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben. Der Rahmenplan ist eine von Senat und Abgeordnetenhaus bestätigte informelle Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist somit als Abwägungsdi- rektive für alle künftigen Bauungspläne zu berücksichtigen, so auch bei der Erarbeitung des Bauungsplans 5-123a.

Teilung des Bebauungsplans 5-123

Das Planungsrecht für das etwa 76 Hektar große Gebiet der Siemensstadt Square soll durch mehrere Bebauungspläne für kleinere Teilprojektareale geschaffen werden, um so schrittweise die bauliche Umsetzung zu ermöglichen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat die Teilung des B-Planentwurfs 5-123 in die drei Bebauungspläne 5 123a (Östlicher Stadteingang Siemensstadt²), 5 123b (Nördliche Siemensstadt²) und 5 123c (Mittlere und südliche Siemensstadt²) am 20.09.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.10.2021 im Amtsblatt von Berlin öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 5-123a wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 statt. Mit Schreiben vom 15.08.2022 wurden 45 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gebeten, eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 5-123a und seiner Begründung (Entwurfsstand 05.08.2022) abzugeben.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Entwurfsstand 05.08.2022, sowie bebauungsplan- und umweltrelevante Unterlagen übermittelt, um zu den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung Stellung nehmen zu können. Insgesamt 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und/oder Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die vorgebrachten relevanten Äußerungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themenkomplexe zusammenfassen:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen
2. Wirtschaft
3. Verkehr / Erschließung
4. Umweltschutz (Natur, Landschaft, Artenschutz / Lärmschutz / Luftreinhaltung / Klimaschutz / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Altlasten)
5. Grün- und Freiflächen / Erholung
6. Ver- und Entsorgung
7. Brand- und Gefahrenschutz
8. Finanzen

Redaktionelle Hinweise wurden bei der Fortschreibung des Begründungsentwurfes und der Fachgutachten berücksichtigt.

Durch den mit der Erarbeitung der Planunterlage beauftragten öffentlich bestellten Vermesser erfolgte die Setzung von Punktkoordinaten zur Definition des Geltungsbereichs und der Fläche der eisenbahnrechtlich gewidmeten Anlage (Bahndamms), so dass eine eindeutige Bestimmbarkeit des Geltungsbereiches, der getroffenen Festsetzungen und der nachrichtlichen Übernahme sichergestellt ist.

Hinweise, die die Entwicklung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und die zu erwartenden Wohnfolgebedarfe betreffen, die auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a vorgesehen werden, werden in den Planverfahren zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 5-123b und 5-123c geprüft.

Zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung war die geplante Reaktivierung des Wasserwerks Jungfernhede bekannt, und es musste davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet im Bereich einer künftigen Wasserschutzzone liegt. Im Verlauf des Planverfahrens teilte die zuständige Senatsverwaltung als Ergebnis einer durchgeführten Grundwassermodellierung mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a nicht von einer Schutzgebietsausweisung betroffen sein wird. Die Hinweise aus der Behördenbeteiligung auf ein mögliches Handlungserfordernis sind somit nicht mehr relevant.

Eine wesentliche Änderung der übergeordneten Planungsziele ergab sich im Hinblick auf die Unterbringung von nutzungsbezogen erforderlichen Stellplätzen. In der Auslobung zum hochbaulichen Wettbewerbs war für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a zunächst die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Der zur Umsetzung ausgesuchte Siegerentwurf hatte dementsprechend eine Tiefgarage mit rund 120 Stellplätzen unter den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 vorgesehen, die auch im Bebauungsplanentwurf zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange planungsrechtlich zulässig war. Im Anschluss an die Behördenbeteiligung wurde das übergeordnete Planungsziel geschärft: Stellplätze werden ausschließlich oberirdisch in Quartiersgaragen und nicht in Tiefgaragen untergebracht, um eine spätere Umnutzung dieser Flächen zu erleichtern. Für den Bebauungsplan 5-123a heißt das, dass in seinem Geltungsbereich nur noch bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze zugelassen werden. Die Hinweise aus der Behördenbeteiligung auf mögliche Handlungserfordernisse die sich aus der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ergeben hätten, sind somit nicht länger relevant.

Die abgegebenen Bedenken und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen. Ausführliche Informationen zum Umgang mit der jeweiligen Stellungnahme sind der Auswertungstabelle (Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 05.04.2023) in der Verfahrensakte zu entnehmen, die beim Plangeber geführt wird. Im Wesentlichen wurde zu folgenden weiterhin relevanten Punkten Stellung genommen (die Zuordnung zur zuvor genannten Auswertungstabelle ist über den Verweis auf die angegebene Nummerierung der jeweiligen Stellungnahme möglich), die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes zu beachten waren:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (Stellungnahmen lfd. Nrn. 13 und 35)

- Die angestrebten Festsetzungen von Gewerbegebieten GE und Verkehrsflächen im Bebauungsplan 5-123a sind nur dann aus der Flächennutzungsplan-Darstellung einer gemischten Baufläche (M2-Fläche) entwickelbar, wenn die angestrebten Festsetzungen der Bebauungspläne 5-123a, b und c in ihrer Gesamtheit für die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M2-Fläche) eine ausreichende Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sicherstellen.

Umgang mit der Stellungnahme

- Es besteht kein Erfordernis zur Planänderung. Die angestrebten Festsetzungen der Bebauungspläne 5-123a, b und c werden in ihrer Gesamtheit für die im FNP dargestellten gemischten Baufläche (M2-Fläche) eine ausreichende Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich sichern. Zu dieser städtebaulichen Entwicklung haben sich das Land Berlin und die Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG in einem gemeinsam unterzeichneten Rahmenvertrag bekannt. Ziel ist die schrittweise Umsetzung des Rahmenplans für das Gesamtvorhaben Siemensstad Square.

2. Wirtschaft (Stellungnahme lfd. Nr. 22)

Die Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Spandau hat keine spezifisch auf den Bebauungsplan 5-123a bezogene Stellungnahme abgegeben, sondern verweist auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 5-123, der im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Gesamtvorhaben geteilt wurde. Der Bebauungsplan 5-123a ist eine rund 2,14 Hektar große Teilfläche des 76 Hektar großen Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstad Square.

- Die so genannte Transformation eines Industriestandortes führe zu weiterem Flächenverlust in einem reinen Arbeitsgebiet zugunsten von Wohnquartieren.
- Gewerbliche Bauflächen insbesondere in der EpB-Kulisse seien auch im Zuge der integrativen Stadtentwicklungspolitik zu erhalten und in diesem Sinne zu entwickeln.
- Insbesondere bei nicht ermittelten Kennwerten und fehlenden Bezeichnungen der zukünftigen Nutzung (Einzelhandel und Sonderfunktionen) werde die Geringschätzung gegenüber Berliner Wirtschaftsflächen und die fehlende Ausgewogenheit deutlich.

Umgang mit der Stellungnahme

- Es besteht kein Erfordernis zur Planänderung. Anlass der vorliegenden Planung ist die unternehmerische Entscheidung der Siemens AG, dem maßgeblichen Eigentümer im Plangebiet, auf dem historischen Siemens-Gelände in Berlin Spandau als Folge der Automatisierung und der industriellen Digitalisierung eine neue Arbeits- und Lebenswelt, das Gesamtvorhaben Siemensstad Square, zu entwickeln. Die Siemens AG bekennt sich damit zum Standort und plant in den kommenden Jahren eine erhebliche Einzelinvestition in Berlin umzusetzen. Der Umstand, dass infolge dieser Transformation der Standort künftig eine höhere Arbeitsplatzdichte aufweisen wird, liegt im gesamtstädtischen Interesse.

- Um die besonderen Belange des industriellen Zweigs der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen, legt der Rahmenplan als ein städtebauliches Entwicklungsziel die Konsolidierung der verbleibenden Produktionsflächen (GI) im Bereich des Dynamowerks südlich der Nonnendammallee sowie im Bereich der modernen Hallen der Siemens Energy zwischen Paulsternstraße und S-Bahndamm fest. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt derzeit über die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wurde mit Änderung des Flächennutzungsplans vom September 2021 die Gebietskulisse des EpB aufgehoben.
- Die Entwicklungsflächen der Siemensstadt Square werden als ein gemischt genutztes Quartier autoarm entwickelt. Für den Bereich des Bebauungsplans 5-123a wird die Entwicklung eines Bürostandortes verfolgt, dessen Lage am künftigen S-Bahnhof Siemensstadt die Nutzung des Umweltverbundes begünstigt. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels geschaffen (siehe textliche Festsetzung 1.1).
- Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel, die durch eine planergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag gestützt wird. Bestehende Zentren werden nicht nachteilig beeinträchtigt und die Vorgaben des StEPs Zentren 2030 berücksichtigt (siehe textliche Festsetzung 1.1).

3. Verkehr / Erschließung (Stellungnahmen lfd. Nrn. 19, 24, 30, 31, 32, 34)

a) öffentlicher Personennahverkehr mit Bussen

- Hinweise für die sichere und für Fahrgäste komfortable Führung der Bustrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a.
- Mit Hinweis auf das Reallabor Nordwestraum mit Beteiligung der Berliner Verkehrsbetriebe wird vorgeschlagen, in der Siemensstadt Square eine Verbindung zwischen den Arealen C und A mittels Richtungsbetrieb der autonom elektrischen Shuttles zu prüfen. Der im Bereich des Bebauungsplans 5-123a festgesetzte Fuß- und Radweg parallel zur S-Bahn-Trasse sei als Trasse für den Shuttle grundsätzlich geeignet, müsse hierfür jedoch um etwa 2 m auf insgesamt 7 m verbreitert werden.
- Es wird eingeschätzt, dass die in der verkehrlichen Untersuchung am Rohrdamm empfohlenen Maßnahmen (separater Linksabbiegestreifen am Zufahrtsbereich in das Bebauungsplangebiet, Signalisierung im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet GE 2, Bushaltestellenbereich) unter Berücksichtigung einer verkehrsabhängigen Steuerung mit Bevorrechtigung des öffentlichen Verkehrs zur Stabilität der künftig dort andienenden Buslinie beitragen können.
- Ergänzend werden Hinweise zur geplanten Bedienhäufigkeit (Taktung) sowie zur Bevorrechtigung und separaten Führung des Busverkehrs an den Knotenpunkten der umliegenden Hauptverkehrsstraßen gegeben.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Der Bebauungsplan sichert diejenigen notwendigen Verkehrsflächen, die zur Führung der geplanten Bustrasse im Streckenabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a benötigt werden, sofern und sobald die Planungen für das Gebiet

des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square umgesetzt werden. Der Busverkehr zählt zu den privilegierten Verkehrsarten, die den Streckenabschnitt der Mobilitätsachse südlich des Eingangsplatzes (zentraler Boulevard), festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, befahren dürfen.

- Es besteht kein Erfordernis zur Planänderung, um entlang der S-Bahn-Trasse ausreichend breite Verkehrsflächen für die Befahrbarkeit mit einem Shuttle zu sichern. Die mögliche Führung eines Shuttle-Bus-Systems wird in der verkehrlichen Untersuchung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square bereits auf anderen Strecken berücksichtigt. Die als Ergebnis des Hochbauwettbewerbs planungsrechtlich zulässige Bebauung lässt zudem eine durchgehende Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung `Fuß- und Radweg` auf insgesamt 7 m im Streckenabschnitt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a nicht zu.
- Im Anschluss an die Behördenbeteiligung wurde das Planungsziel bezüglich der Unterbringung von vorhabenbedingt notwendigen Stellplätzen geschärft, und Stellplätze sind nur noch stark eingeschränkt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zulässig. Die signalgesteuerte Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 ist aufgrund des Wegfalls der Tiefgaragenzufahrt nicht mehr erforderlich.
- Die in der verkehrlichen Untersuchung erkannten Maßnahmen, die den Umbau des Rohrdamms betreffen (z. B. Bushaltestellenbereich, Linksabbiegespur, Lichtsignalanlage) sind nicht planinduziert und werden frühestens mit der Umsetzung der Planung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square erforderlich. Sie werden daher im Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c betrachtet. Im Rohrdamm stehen zudem ausreichend Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung, so dass diese nicht im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a gesichert werden müssen.
- Weitere Hinweise betreffen Maßnahmen, die aufgrund der starken Verkehrsbelastung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung (d. h. im Nullfall) zur Entlastung beitragen können (Bevorrechtigung und separate Führung des Busverkehrs an den Knotenpunkten), eine Regelung im Bebauungsplans ist nicht erforderlich, zudem fehlt der für eine Festsetzung erforderliche Bezug zum Bodenrecht.

b) öffentlicher Personennahverkehr mit S-Bahnen

- Hinweis zur bestehenden Widmung der Bahnflächen der Siemensbahn.
- Hinweise zum Flächenbedarf für die Führung von Energieversorgungsleitungen des S-Bahnbetriebs, der bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden müsse.
- Hinweis auf den geplanten Streckenbetrieb und zu erwartende Zugzahlen sowie auf den möglichen Einbau von Unterschottermatten im Bereich der Eisenbahnüberführungen.
- Anmerkungen zum S-Bahnhof Siemensstadt hinsichtlich der Gebäudezugänglichkeit sowie zur Einbindung der Zugänge in das städtebauliche Umfeld (Mobilitätsangebote auf dem Eingangplatz).

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die im Bebauungsplanentwurf 5-123a liegenden Teilbereiche der gewidmeten Bahnfläche sind bereits nachrichtlich übernommen worden (violette Flächendarstellung).

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-132a stehen anteilig gewidmete Bahnflächen (als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnete Flächen) sowie öffentliche Verkehrsflächen (festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zur Verfügung, in denen bei Bedarf Energieversorgungsleitungen des S-Bahnbetriebs geführt werden können. Die Flächen können zudem zu Wartungszwecken und bei Eintreten eines Notfalls befahren werden.
 - Die Hinweise zum Streckenbetrieb, zu den zu erwartenden Zugzahlen und dem möglichen Einbau von Unterschottermatten im Bereich der Eisenbahnüberführungen wurden bei der Bewertung der Auswirkungen des S-Bahnbetriebs in den Fachgutachten (Verkehr, Erschütterung, schalltechnische Untersuchung) bereits zugrunde gelegt.
 - Im Bebauungsplan 5-123a werden ausreichend öffentliche Flächen gesichert, um die Zugänglichkeit zu den Eingangsgebäuden am S-Bahnhof Siemensstadt und zur Bereithaltung von Mobilitätsangeboten auf dem Eingangsplatz zu sichern. Die genannten Aspekte werden bei der konkreten Vorhabenplanung / Erschließungsplanung zur Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.
- c) Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich
- Es werden erschließungsrechtliche Bedenken geäußert. Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Grundstücke sei nach dem zur Behördenbeteiligung vorliegenden Entwurfsstand des Bebauungsplans 5-123a nicht ausreichend gesichert.
 - Die Regelung, Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, solle aufgrund der in Gewerbegebieten notwendigen Befahrbarkeit auch mit Lastkraftwagen geprüft werden.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Den Bedenken wird vollumfänglich gefolgt. In den städtebaulichen Vertrag werden Regelungen aufgenommen, die die Erschließung des Plangebietes sicherstellen (Eintragung einer Baulast und einer Grunddienstbarkeit zur Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Nonnendammallee (siehe Kapitel III.3.5.4), Verkehrssicherungspflicht über den Grundstückseigentümer bis zur Übertragung der Straße und somit der Verkehrssicherungspflicht an das Land Berlin, Sicherung vorhabenkonkret notwendiger Stellplätze im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square). Zudem ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vor dem Senatsbeschluss vereinbart. Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung der Grundstücke durch vertragliche und sachenrechtliche Regelungen ist bis zur Festsetzung der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c notwendig.
- In der textlichen Festsetzung 5.1, dass Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wurde eine Ausnahmeregelung ergänzt. Bei der konkreten Vorhabenplanung kann so die Belastbarkeit der Wege und Zufahrten entsprechend der Bedarfe des Wirtschaftsverkehrs berücksichtigt werden.

4. Umweltschutz,

hier sind für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans 5-123a die Stellungnahmen zu folgenden Aspekten relevant: Natur, Landschaft, Artenschutz / Klimaschutz / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Altlasten (Stellungnahmen lfd. Nrn. 7, 15, 26, 27, 30, 33, 36, 37).

Den Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung konnte von den Fachbehörden grundsätzlich gefolgt werden. Der „Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

a) Natur, Landschaft, Artenschutz

- Es wird bestätigt, dass die im Artenschutzfachbeitrag des Bebauungsplans 5-123a genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei konsequenter Umsetzung geeignet sind, Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Der Anteil an Fassaden- und Dachbegrünung solle weiter erhöht werden, um dauerhaft gute Habitatbedingungen für die betroffenen Arten zu schaffen und somit zur Funktionalität der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich beitragen zu können.
- Hinweise zur Berücksichtigung der übergeordneten Ziele des LaPros, insbesondere sei die Schaffung möglichst vieler unversiegelter und bepflanzter Grünflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a erforderlich, wobei jedes Potenzial genutzt werden müsse, um die notwendige Erhöhung des Grünanteils (und Anpassung des Quartiers an den Klimawandel) zu gewährleisten. Es werden aus fachlicher Sicht Vorschläge zur Optimierung der zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung im Bebauungsplanentwurf getroffenen Grünfestsetzungen unterbreitet.
- Hinweis zum Schutz der Bestandsbäume, auch während geplanter Baumaßnahmen.
- Die Gliederung des Umweltberichtes entspreche nicht der Gliederung nach Anlage 1 BauGB. Ergänzend wurden konkrete Änderungs- und Ergänzungshinweise unterbreitet.
- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung könne nicht abschließend bewertet werden, da im Bebauungsplanentwurf zur Behördenbeteiligung die unversiegelten Flächenanteile der Verkehrsflächen einschließlich des Stadtplatzes nicht verbindlich gesichert werden; es fehle eine Regelung zum Versiegelungsgrad dieser Flächen, die der Umweltprüfung zugrunde gelegt worden sei. Auch die fehlende Festsetzung eines Flächenbedarfs und einer Verortung der Versickerungsanlagen bzw. Tiefbeete zur Entwässerung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erlaube keine abschließende Bewertung der Nach-Eingriffs-Situation mittels Wertpunkten.
- Über den städtebaulichen Vertrag sei eine Freiraumplanung zu sichern, die den für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square angestrebten Entwicklungszielen bezüglich Freiraumgestaltung, Biodiversität, Klimaresilienz und Regenwasserbewirtschaftung entspreche.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die Hinweise zur Stärkung der Funktionalität der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und zu den Zielen des LaPros wurden berücksichtigt und die Grünfestsetzungen entsprechend den fachlichen Empfehlungen qualifiziert (textliche Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a sind im Bestand keine Straßenbäume (öffentliche Verkehrsflächen) vorhanden. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind Bestandsbäume gemäß den geltenden Richtlinien zu schützen und zu erhalten (z. B. Baumschutzverordnung Berlin). Es besteht kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan
- Der Umweltbericht entspricht den nach Anlage 1 BauGB geforderten Inhalten eines Berichts zur Umweltprüfung. Anlage 1 BauGB ist keine verbindliche Gliederungsvorgabe.

Den konkreten ergänzenden Hinweisen wurde vollumfänglich gefolgt und einzelne Inhalte wurden präzisiert und fortgeschrieben.

- Der Einschätzung, dass eine abschließende Bewertung nicht vorgenommen werden könne, wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan 5-123a stellt die erforderlichen Flächen zur Umsetzung von Begrünungs- und Entwässerungsmaßnahmen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, d. h. auf privaten Grundstücksflächen, zur Verfügung (Größe der öffentlichen und privaten Flächen, mit Hauptgebäuden maximal überbaubare Grundstücksflächen, maximaler Gesamtversiegelungsgrad privater Flächen, Mindestumfang der Dach- und Fassadenbegrünung). Für öffentliche Flächen wird keine Regelung im Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächenvorgaben 20 % der Verkehrsflächen unversiegelt / begrünt herzustellen, wird jedoch über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ausreichend gesichert.
- Nach der Behördenbeteiligung liegt als Ergebnis eines Freiraumwettbewerbs ein zwischen dem Land Berlin und der Entwicklungsträgerin einvernehmlich abgestimmtes Freiraumkonzept vor, das den Anforderungen entspricht und dessen Umsetzung über Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

b) Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel

- Es wurde angemahnt, dass die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel im Entwurf des Bebauungsplans 5-123a bislang nicht ausreichend berücksichtigt seien. Dies betrifft sowohl den Schutz vor thermischer Überlastung als auch den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen. Insbesondere eine Qualifizierung und Ergänzung der Grünfestsetzungen wird dringend empfohlen.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Gesetzliche oder konzeptionelle Vorgaben für konkret anzustrebende Ziel- oder Orientierungswerte für klimaökologische Belange gibt es nicht. Bei der gutachterlichen Betrachtung der klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans bleibt es daher bei einer verbal-argumentativ begründeten Empfehlung von Maßnahmen. Bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Hinweise in den Stellungnahmen, die übergeordneten Zielvorgaben des StEPs Klima 2.0, der nach der Behördenbeteiligung beschlossen wurde, sowie die Handlungsempfehlungen des Berliner Leitfadens Klimaschutz und Bauungsplanung berücksichtigt. Die Grünfestsetzungen wurden entsprechend qualifiziert (textliche Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4), Sonnenschutz als Fassadenelement (textliche Festsetzung 2.2) und Solaranlagen als Dachaufbauten (textliche Festsetzung 2.9) privilegiert und zudem eine planergänzende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die die Entwicklung eines abflusslosen Quartiers gewährleistet.

c) Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Auf die wasserrechtlichen Vorschriften des § 36a Abs. 3 BWG wird hingewiesen, demnach ist bei Bauvorhaben das Niederschlagswasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung soll auch die Verdunstung des Niederschlagswassers gefördert werden.

- Im Bebauungsplan 5-123a kämen dezentrale Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung in Betracht, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher. Durch diese Maßnahmen seien zudem positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität zu erzielen.
- Es wird auf das im laufenden Bebauungsplanverfahren entwickelte „Spandauer Modell“ der Tiefbeete zur Entwässerung der Verkehrsflächen verwiesen und den noch ausstehenden Klärungsbedarf zur verkehrssicheren Umsetzung dieses Modells.
- Die Ermittlung konkreter Flächenbedarfe und die Verortung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird empfohlen.
- Mit Blick auf vorhandene Boden- und Grundwasserbelastungen werden Bedenken geäußert, ob der für die vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet notwendige Austausch der kontaminierten Böden eine wirtschaftliche Lösung sei.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Nach der Behördenbeteiligung wurde die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan geprüft. Da jedoch aus fachgutachterlicher Sicht die Festsetzung von Maßnahmen als nicht sinnvoll erachtet wird und planungsrechtlich ausschließlich Maßnahmen, jedoch nicht die Bewirtschaftung festgesetzt werden darf, wurde planergänzend im städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung zur vollständigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgenommen. Diese Regelung dient dem Überflutungsschutz und zur Erreichung eines ausgeglichenen Wasserhaushalts („Schwammstadt-Prinzip“).
- Über den Bebauungsplan 5-123a werden Flächen für die vorhabenkonkrete Planung von Elementen der empfohlenen Regenwasserkaskade gesichert, wie der Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser über begrünte Dachflächen (textliche Festsetzung 4.3) und begrünte ebenerdige Flächen (textliche Festsetzungen 2.6 und 4.4).
- Im Anschluss an die Behördenbeteiligungen wurde geprüft und bestätigt, dass durch Tiefbeete nach dem „Spandauer Modell“ keine besondere Gefährdung für Verkehrsteilnehmer entsteht. Die sachgerechte Umsetzung wird über den Erschließungsvertrag, der durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan inhaltlich vorbereitet wird, gewährleistet.
- Das Fachgutachten Regenwasser zeigt rechnerisch die Flächenbedarfe auf und lässt die Vollziehbarkeit eines abflussfreien Quartiers erwarten. Die Entwässerungsanlagen können nach Aussage des Fachgutachters auch unter versiegelten unbebauten Flächen angeordnet werden. Sowohl innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, d. h. auf privaten Grundstücken (textliche Festsetzung 2.6), als auch innerhalb der Verkehrsflächen (Regelung im städtebaulichen Vertrag) sind 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen. Diese Bereiche eignen sich grundsätzlich auch als begrünte Versickerungsflächen. Eine ortsgenaue Festsetzung von Entwässerungsflächen ist nicht erforderlich und würde die Rechte der Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten unangemessen einschränken.
- Gutachterlich wurde bestätigt, dass die Boden- und Grundwasserbelastungen der im städtebaulichen Vertrag geforderten Versickerung über die belebte Bodenzone nicht grundsätzlich entgegenstehen. Aufgrund der bestehenden Grundwasser- und Bodenbelastungen am Standort muss die Planung von Versickerungsanlagen in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde erfolgen. Die Planung des abflusslosen

Quartiers wird vom Entwicklungsträger, der Siemensstadt Grundstücks-GmbH & Co. KG, parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits betrieben und von einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit wird daher ausgegangen.

d) Altlasten

- Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 5-123a bestünden im Hinblick auf das vorgegebene Planungsziel einer gewerblichen Nutzung grundsätzlich keine Einwände.
- Die Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sei gerechtfertigt und solle bei der Festsetzung des Bebauungsplans beibehalten werden.
- Zum anderen sei der Bebauungsplan 5-123a um eine Regelung zu ergänzen, dass die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis zum Nachweis der Sanierung bzw. Sicherung von Boden- und Grundwasserbelastungen gegenüber der zuständigen Bodenschutzbehörde unzulässig sind (entsprechend der Muster-textlichen Festsetzung Nr. 7.13, siehe Rundschreiben der SenStadt 3/217 zu textlichen Festsetzungen).
- Es wird eingeschätzt, dass die vorliegenden Untersuchungsergebnisse ausreichend belastbare Aussagen hinsichtlich der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vorliegenden altlastenspezifischen Situation ermöglichen. Auf dieser Basis seien diejenigen Maßnahmen ableitbar und festlegbar, die für eine weitere Altlastenbearbeitung notwendig sind. Die relevanten sanierungsbedürftigen Schadstoffbelastungen, die im Plangebiet ermittelt wurden und nach weiteren Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung noch abschließend zu bewerten sind, könnten im Vorfeld der Neubebauung bauvorlaufend bzw. baubegleitend mit verhältnismäßigen Mitteln beseitigt werden.
- Die Planung und Umsetzung von Versickerungsanlagen müsse in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde erfolgen und sei genehmigungspflichtig.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde beibehalten.
- Nach verwaltungsinterner Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde wird es planungsrechtlich nicht für erforderlich erachtet, die empfohlene bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Bebauungsplan 5-123a lässt gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine störsensibleren Nutzungen (z. B. KiTa oder Wohnen) zu, die eine solche textliche Festsetzung rechtfertigen.
- Im städtebaulichen Vertrag wurde eine Regelung aufgenommen, dass die in den ausgewiesenen Belastungsbereichen vorliegenden Schadstoffverunreinigungen bauvorlaufend bzw. baubegleitend im Zuge der Neubebauung beseitigt werden und dass das entsprechende Vorgehen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SenMVKU II C) abzustimmen und in deren Einvernehmen umzusetzen ist (grundlegendes Vorgehen).
- Es wurde darauf geachtet, dass der städtebauliche Vertrag auch etwaige Rechtsnachfolger bindet.
- Im städtebaulichen Vertrag wurde zudem eine Regelung aufgenommen, dass aufgrund der Komplexität der umzusetzenden Baumaßnahmen und Flächenentwicklungen bei der Vorhabenplanung Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz einzubeziehen sind.

- Nach der Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan 5-123a geändert. Relevanz für den Themenkomplex Altlasten sind der Ausschluss von Tiefgaragen (textliche Festsetzung 3.2), die Zulassung der Unterbauung (textliche Festsetzung 2.5), und die Aufnahme der Verpflichtung zur vollständigen Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken im städtebaulichen Vertrag. Daher wurde eine ergänzende fachgutachterliche Bewertung in Form einer Stellungnahme (ARCADIS) eingeholt, und es wird betätigt, dass die geänderten Planinhalte, die in geringerem Umfang in den Boden eingreifen, zu keinem Regelungserfordernis auf Ebene des Bebauungsplans führen. In der fachgutachterlichen Stellungnahme wird bestätigt, dass bei Gewährleistung der vorhabenkonkret durchzuführenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind.

5. Grün- und Freiflächen / Erholung (Stellungnahmen lfd. Nrn. 10, 36)

- Es wird angeregt, einen Spiel-/Bewegungsbereich im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ verbindlich festzulegen, geeignet sei dort eine Parcours- oder Calisthenicsanlage.
- Es wird festgestellt, dass im Bebauungsplanentwurf ausschließlich Gewerbegebiete und Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt würden; im Geltungsbereich seien somit keine als öffentliche wohnungs- oder siedlungsnahen Grünflächen anererkennungsfähigen Flächen festgesetzt.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Weil der Eingangsplatz vorrangig seiner Zweckbestimmung als Mobilitätsfläche dienen wird und aufgrund der relativ geringen Größe des Platzes ist die Unterbringung einer Parcour- oder Calisthenicsanlage nicht geplant. Dem Anspruch, in der Siemensstadt Square eine solche Sportanlage unterzubringen, kann in den nachfolgenden Bebauungsplänen, die größere Freiflächen umfassen, Rechnung getragen werden.
- Aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird kein Bedarf an wohnungs- oder siedlungsnahen Grünflächen ausgelöst.

6. Ver- und Entsorgung (Stellungnahmen lfd. Nrn. 1, 5, 14, 15, 16, 20)

- Die beteiligten Leitungsträger weisen auf den Leitungsbestand ihres Zuständigkeitsbereichs im Geltungsbereich sowie die mögliche Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom, Fernwärme, Telekommunikation, Schmutzwasser, hin. Zudem werden allgemeine Hinweise für die Umsetzung konkreter Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegeben.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Ergänzung bebauungsplanrelevanter Hinweise in den Begründungsentwurf zum Bebauungsplan 5-123a. Es besteht kein Regelungsbedarf.

- Nachrichtliche Übernahme der bestehenden Fernwärmeleitung in die Planzeichnung des Bebauungsplans, da sich diese im Bereich der durch Festsetzung zulässigen Unterbauung befindet. Die nachrichtliche Übernahme ist erforderlich, da bei der Vorhabenplanung und der Beurteilung von Bauvorhaben die bestehende Fernwärmeleitung zu berücksichtigen ist.

7. Auswirkungen auf den Haushalt (Stellungnahme lfd. Nr. 25)

- Die Senatsverwaltung für Finanzen weist darauf hin, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans und der damit ggf. erforderlichen Ausübung des Vorkaufrechts Kosten für das Land Berlin entstehen können.

Umgang mit der Stellungnahme

- Übernahme des Hinweises auf mögliche Kostenauslösung in den Begründungsentwurf zum Bebauungsplan 5-123a.

Fortschreibung des Planinhaltes nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anpassungen des Planinhaltes ergaben sich im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem mittlerweile vorliegenden abgestimmten Hochbaukonzept und dem Ergebnis des Freiraumwettbewerbs. Zudem wurde das Stadtentwicklungskonzept Klima 2.0 im Dezember 2022 beschlossen, das ebenfalls übergeordnet Handlungsempfehlungen für das Plangebiet vorgibt.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen, der im vorherigen Absatz genannten Planungsvorgaben, der Ergebnisse der fortgeschriebenen Fachgutachten und den damit verbundenen notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich im Wesentlichen der nachfolgend genannte Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf zum Entwurf des Bebauungsplans 5-123a:

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2: Änderung und Ergänzung zulässiger Nutzungsarten

- Läden werden bis zu einer Tiefe ihrer Geschossfläche von 15m ausschließlich in den Erdgeschossen zugelassen (zuvor bis zu einer Tiefe von 10m), ergänzend werden auch Anlagen für den Betriebssport zugelassen. [siehe textliche Festsetzung 1.1]

Gewerbegebiet GE 1: Schärfung der Baukörperfestsetzung

- die zeichnerische Festsetzung des Baukörpers schließt den zu architektonischen Akzentuierung des Stadtgeschosses beabsichtigten Rücksprung des Stadtgeschosses zum Eingangplatz hin ein (zuvor über eine textliche Gestaltungsfestsetzung geregelt, die entfällt)

Gewerbegebiet GE 1: Erhöhung der maximal zulässigen Geschossfläche

- Unter Beibehaltung der festgesetzten Oberkante des Gebäudes wird eine um 2.110 m² höhere Geschossfläche zugelassen. Im Gewerbegebiet GE 1 beträgt die zeichnerisch festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche jetzt 27.240m².

Gewerbegebiet GE 2: Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Baukörper des Pavillons in der Fläche b1-b2-b3-b4-b1

- Im Ergebnis des Siegerentwurfs des Freiraumwettbewerbs wurde die städtebauliche Zielsetzung der Ost-West-Ausrichtung des Pavillons übernommen und das zur Behördenbeteiligung noch größere „Suchfeld“ auf ein Baufenster von 37 m × 24 m reduziert. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt weiterhin 600m².

Gewerbegebiete GE 2 für die Fläche c1-c2-c3-c4-c1 und im GE 1 entlang der Linie zwischen den Punkten a1-a2-a3-a4: Zulassung von vortretenden Fassadenelementen

- Ein Vortreten vor die Baugrenze wird für Fassadenelemente, wie Bauteile zur architektonischen Gliederung, Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung oder Fassadenbegrünungen, ausnahmsweise in beschränktem Umfang (maximal 0,5 m) zugelassen. [siehe textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2].

Gewerbegebiet GE 1: Höhenbeschränkung der Stützen

- Die ausnahmsweise zulässigen Stützen werden in ihrer Bauhöhe auf 42,1 m ü. NHN (8,5 m über der mittleren Geländehöhe) beschränkt und müssen im Gewerbegebiet gründen [siehe textliche Festsetzung 2.3].

Gewerbegebiet GE 2: Vordächer

- Die ausnahmsweise zulässigen Vordächer werden entsprechend der konzeptionellen Vorgaben des Gestaltungshandbuchs mit einer Tiefe von 3 m zugelassen [siehe textliche Festsetzung 2.4].

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2: Zulassung einer Unterbauung außerhalb der Baukörperfestsetzung

- Zeichnerische Festsetzung einer Zulassungsfläche i. V. m. der textlichen Festsetzung 2.5 zur Zulassung der Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- In einer Nebenzeichnung werden für die Unterbauung der Verkehrsfläche zudem als Nutzungsart das Gewerbegebiet GE 1 und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2: Neufassung der Bedingungen zur Zulassung von Dachaufbauten

- Die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten werden in ihrer Höhe differenziert beschränkt, im Gewerbegebiet GE 2 auf der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 (Atriumgebäude) auf bis zu 3,7 m und im Gewerbegebiet GE 1 (Hochhaus) auf bis zu 5,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (zuvor für beide Baukörper bis zu 3,0 m Überschreitung der OK) [siehe textliche Festsetzung 2.7].
- Ergänzende klarstellende Regelung für das Pavillongebäude: Im Gewerbegebiet GE 2 auf der Fläche b1-b2-b3-b4-b1 dürfen Schornsteine und Entrauchungsanlagen die festgesetzte Oberkante von 38,6 m ü. NHN überschreiten [siehe textliche Festsetzung 2.7].
- Erweiterte Ausnahmebestimmung für Solaranlagen: Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die festgesetzten Höhen der Dachaufbauten um bis zu 0,5 m überschreiten, d. h. bis zu einer maximalen Gesamthöhe im Gewerbegebiet GE 1 von 99,6 m ü. NHN und im Gewerbegebiet GE 2 von 57,4 m ü. NHN [siehe textliche Festsetzung 2.9].

Unzulässigkeit von Tiefgaragen

- Tiefgaragen sind nicht zulässig (zuvor zulässig) [siehe textliche Festsetzung 3.2].

Qualifizierung der Grünfestsetzungen

- Ergänzung eines Gebots zur Anpflanzung von Laubbäumen, demnach im Gewerbegebiet GE 1 mindestens ein Baum je angefangene 400 m² und im Gewerbegebiet GE 2 mindestens ein Baum je angefangene 550 m² zu pflanzen ist [siehe textliche Festsetzung 4.1]. Bezogen auf die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bedeutet die Festsetzung, dass im Gewerbegebiet GE 1 mindestens 7 Bäume und im Gewerbegebiet GE 2 mindestens 10 Bäume gepflanzt werden müssen.
- Erweitertes Gebot zur Begrünung von mindestens 30 % aller Fassadenflächen, ausgenommen bei Hochhäusern (zuvor mindestens 30 % der Südfassade). [siehe textliche Festsetzung 4.2]
- Erweitertes Gebot zur vollständigen Begrünung der Dachflächen überdachter Fahrradabstellanlagen (d. h. 100%, statt zuvor 30 %) [siehe textliche Festsetzung 4.3].
- Erhöhung des durchwurzelbaren Teils aller Dachbegrünungen, d. h. Dächer von Gebäuden und überdachten Fahrradabstellanlagen, die Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen (zuvor mindestens 12 cm) [siehe textliche Festsetzung 4.3].
- Gebot zur Bepflanzung eines Mindestanteils von 30 % der unterbaubaren Grundstücksfläche aufgrund der Zulassung der Unterbauung, dabei muss die Erdschicht der Unterbauung mindestens 80 cm betragen (ersetzt das Pflanzgebot auf Tiefgaragen, das nicht mehr erforderlich ist) [siehe textliche Festsetzung 4.4].

Qualifizierung der Festsetzung zur Befestigung der nicht bebauten Grundstücksflächen

- bestehende Vorschrift erweitert auf Plätze und Stellplätze; ergänzt um folgende Ausnahmeregelung: stehen begründete Nutzungserfordernisse entgegen, kann eine Ausnahme von dieser Regelung zugelassen werden [siehe textliche Festsetzung 5.1].

Ergänzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten

- Aus verkehrlichen Gründen ist ein größtmöglicher Abstand zwischen der Einmündung des künftigen Boulevards (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und der Grundstückszufahrt zum GE 2 vom Rohrdamm aus einzuhalten. Die zeichnerische Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten entspricht dieser fachlichen Empfehlung.

Die Begründung berücksichtigt die getroffenen Planänderungen (Kapitel III).

Darüber hinaus wurde der städtebauliche Vertrag erarbeitet, um die erforderlichen planergänzenden Regelungen zu sichern (siehe Kapitel III.III.3.12).

7. Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nachdem im Zeitraum 15.08. bis 16.09.2022 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 5-123a durchgeführt

worden war, hatten sich Änderungen an der Planung ergeben, die eine erneute Beteiligung einiger von den Änderungen betroffener Stellen notwendig gemacht hat. Für das Bebauungsplanverfahren 5-123a wurde eine eingeschränkte erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 21.07.2023 wurden 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderungen (siehe Kapitel V.6) berührt werden, über die eingeschränkte erneute Beteiligung unterrichtet und um Stellungnahme bis einschließlich 04.08.2023 gebeten.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen von allen Beteiligten Stellungnahmen ein. Vier Stellen (Stellungnahmen Nr. 2, 3, 4 und 8) haben weder inhaltliche noch redaktionellen Anmerkungen vorgebracht.

Nachdem die Verkehrsverwaltung (SenMVKU IV B - Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen) in ihrer Stellungnahme vom 04.08.2023 zunächst grundsätzliche Bedenken (Stn. lfd. Nr. 5) geltend gemacht hatte, konnten diese Bedenken, die das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 5 123a betreffen, in einer Beratung mit Vertretern der Einwanderin, dem Erarbeiter des Verkehrsgutachtens und der Plangeberin am 18.08.2023 ausgeräumt werden (siehe Protokoll der Beratung vom 23.08.2023 in der Verfahrensakte, aufgestellt von Convis). In der Beratung wurde gutachterlich erläutert, dass die Vorbehalte mit einer Lesehilfe zum Bericht der verkehrlichen Untersuchung (VCDB Juli 2023) ausgeräumt werden können.

Die in der Stellungnahme der SenMVKU IV B ebenfalls enthaltenen Hinweise zu den verkehrlichen Belangen, die das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square betreffen, werden in den jeweiligen verkehrlichen Untersuchungen zu den Bebauungsplänen 5 123b und 5-123c berücksichtigt werden. In der nachfolgenden Benennung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen und deren Abwägung werden ausschließlich die abwägungsrelevanten Hinweise der Verkehrsverwaltung aufgezeigt, die das Bebauungsplanverfahren 5-123a betreffen.

In der Stellungnahme der Wasserbehörde (Stn. Nr. 19) wurden unter anderem Hinweise gegeben, die der Zuständigkeit der oberen Bodenschutzbehörde unterliegen. Im Verfahrensschritt der partiell wiederholten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB hat auch die zuständige obere Bodenschutzbehörde eine eigenständige Stellungnahme abgegeben (Stellungnahme SenMVKU II C vom 27.07.2023). Die Hinweise der Wasserbehörde, die der Zuständigkeit der oberen Bodenschutzbehörde obliegen, werden daher im Folgenden nicht aufgeführt. Die Überarbeitung der Begründung erfolgte auf der Grundlage der Hinweise der zuständigen Behörde, wodurch die fachlich korrekte Begründung gewährleistet ist.

Die abgegebenen Bedenken und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen. Ausführliche Informationen zum Umgang mit der jeweiligen Stellungnahme sind der Auswertungstabelle (Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen einer erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, Stand: 22.09.2023) in der Verfahrensakte zu entnehmen, die beim Plangeber geführt wird.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden weiterhin relevanten Punkten Stellung genommen (die Zuordnung zur oben genannten Auswertungstabelle ist über den Verweis auf die angegebene Nummerierung der jeweiligen Stellungnahme möglich):

1. Verkehr / Erschließung
2. Umweltschutz (Grünfestsetzungen, Lärmschutz, Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Erhalt von Freiflächen / keine weitere Versiegelung)
3. Ver- und Entsorgung

Abwägungsrelevante Stellungnahmen und deren Abwägung

1. Verkehr / Erschließung (Stellungnahmen lfd. Nrn. 5 und 7)

- a) Verkehrsanbindung / Erschließung
 - Durch die Unterbringung von Stellplätzen in Parkhäusern statt in Tiefgaragen habe sich die verkehrliche Anbindung wesentlich geändert. Dies müsse in der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a dargestellt werden und betreffe die sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs, die Einordnung einer Bushaltestelle, den barrierefreien Zugang zum künftig wieder in Betrieb genommenen S-Bahnhof Siemensstadt und die Führung des Lieferverkehrs. Die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a seien rechnerisch und graphisch zu belegen. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)
 - Aus dem Verkehrsgutachten zum 5-123a gehe nicht hervor, wie der Rohrdamm vom Fuß- und Radverkehr ohne Lichtsignalanlage am Einmündungspunkt zur Siemensstadt Square gesichert gequert werden könne. (Stellungnahmen lfd. Nrn. 5 und 7)
 - Wegen der deutlichen Einschränkungen des Individualverkehrs im Geltungsbereich 5-123a und im Gebiet des Gesamtvorhabens sei eine termingerechte Inbetriebnahme der avisierten ÖPNV-Angebote zwingend notwendig, um die mit dem Verkehrsgutachten attestierte Erschließung tatsächlich zu gewährleisten. Die vielen Unwägbarkeiten, wie z. B. der tatsächlichen Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn, würden eine realistische Bewertung der Verkehrserschließung bzw. deren Qualität gegenwärtig sehr erschweren. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
 - Die geplante vorübergehende Erschließung von der Nonnendammallee aus, über die L-förmigen öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a und über derzeit noch private Flächen der Siemens AG außerhalb des Geltungsbereichs, seien ein Provisorium bis zur Festsetzung des angrenzenden, derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123c. Vertraglich sei zu regeln, dass die Erschließung gesichert werden könne und dies kein dauerhafter Zustand werde, ansonsten sei eine ausreichend gesicherte Erschließung nicht gegeben. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)

Umgang mit den Stellungnahmen

- In einer Beratung mit Vertretern der Einwenderin, dem Erarbeiter des Verkehrsgutachtens und der Plangeberin am 18.08.2023 konnte gutachterlich aufgezeigt werden, dass die

angefragten Inhalte in der verkehrlichen Untersuchung (VCDB Juli 2023) bereits enthalten sind und die rechnerischen und graphischen Nachweise bereits in den Anlagen zur verkehrlichen Untersuchung geführt werden (siehe Protokoll der Beratung in der Verfahrensakte). Bezüglich der konkreten Verortung in der verkehrlichen Untersuchung für den Bebauungsplan 5-123a wird auf die Auswertungstabelle verwiesen.

- Mangels direkt auf der östlichen Seite des Rohrdamms liegender Ziele für Zufußgehende, ergeben sich aus dem Teilprojekt 5-123a keine Bedarfe für eine lichtsignalgesteuerte Querung des Rohrdamms in Höhe des Geltungsbereichs. Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 123 und der Zugang zur U-Bahnlinie 7 befinden sich direkt am Knotenpunkt Nonnendammallee / Rohrdamm, der über den westlichen Gehweg erreicht werden kann und an dem eine Fußgänger-Lichtsignalanlage genutzt werden kann. Es wird als zumutbar angesehen, dass Fußgänger und Radfahrer aus dem Plangebiet diese gesicherte Querung nutzen.
- Die verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a wird redaktionell geschärft. Sie betrachtet bereits vorsorglich die Umsetzbarkeit des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Es wird klargestellt, dass zur Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square keine weiteren Flächensicherungen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a notwendig sind. Die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a erfordert keine Ausweitung des ÖPNV-Angebots oder der Verkehrsinfrastruktur, eine realistische Bewertung der Verkehrserschließung bzw. deren Qualität konnte somit für dieses Bebauungsplanverfahren erfolgen.
- Der städtebauliche Vertrag (§ 24) enthält eine Regelung, die die provisorische Erschließung sichert und zusätzliche Bedingungen enthält, sollte die provisorische Erschließungsstraße nicht binnen 10 Jahren umgesetzt werden. Darüber hinaus verpflichtet sich die Siemensstadt KG zur Eintragung einer Baulast und zur Bewilligung einer Baulast, durch die die Nutzung der provisorischen Erschließungsstraße als öffentliche Erschließungsfläche für das Gebiet des B-Planes 5-123a gesichert wird.

b) Befestigung von Verkehrsflächen

- Sofern durch die textliche Festsetzung 5.1 (Ausführung der Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) auch öffentliches Straßenland betroffen ist, sei dies auszuschließen. Die Anforderungen an die Befestigung des öffentlichen Straßenlandes würden im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanungen konkretisiert, die Festsetzung 5.1 könne aufgrund des Regelwerks für den Straßenbau nicht für alle Verkehrsbelastungen erfüllt werden. Kritisiert werde zudem, dass auf Ebene des Bebauungsplans nicht überprüft werden könne, in welcher Weise in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise gebaut, und wie diese Flächen dann dauerhaft unterhalten werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die textliche Festsetzung 5.1 bezieht sich allein auf Baugebiete, nicht auf öffentliche Flächen. Der entsprechende Nachweis zur Einhaltung der Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Eine Überprüfung obliegt damit der Baugenehmigungsbehörde. Die sachgerechte Unterhaltung obliegt dem Bauherrn.

c) Überbauung öffentlicher Flächen

- Sofern Vordächer gemäß der textlichen Festsetzung 2.4 in das öffentliche Straßenland hineinragen, sei die Ausgestaltung mit dem Bezirksamt abzustimmen. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Über die textliche Festsetzung 2.4 ist gewährleistet, dass die ausnahmsweise zulässigen Vordächer nicht in das öffentliche Straßenland hineinragen.

2. Umweltschutz (Grünfestsetzungen, Lärmschutz, Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Erhalt von Freiflächen / keine weitere Versiegelung) (Stellungnahme lfd. Nrn. 1, 6 und 10)

a) Grünfestsetzungen (Stellungnahme lfd. Nr. 6)

- Die textlichen Festsetzungen zur Pflanzbindung sollten dahingehend angepasst werden, dass keine Unterschiede zwischen beiden Gewerbegebieten vorgenommen werden. Auch für das Gewerbegebiet GE 2 solle verpflichtend mindestens die Anpflanzung von 1 Baum pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (textliche Festsetzung 4.1) und eine Bepflanzung von 30% der unterbaubaren Teilbereiche (textliche Festsetzung 4.4) gefordert werden.
- In die textliche Festsetzung 4.1 solle ein Mindeststammumfang von 18-20 cm aufgenommen werden.
- In der textlichen Festsetzung 4.2 solle der Anteil der verpflichtend zu begrünenden Fassadenflächen auf mindestens 50 % (statt 30 %) erhöht werden.
Zudem seien alle Gebäude mit Fassadenbegrünungen zu versehen, d. h. auch die Fassaden von Gebäuden mit einer Höhe oberhalb der Hochhausgrenze (Traufhöhe von 22 m). Brandschutz stelle keine fachlich nachvollziehbare Begründung für einen Verzicht auf eine Fassadenbegrünung bei Hochhäusern dar.
Die Integration von stockwerkbezogenen Wartungsgängen zur Pflege der Fassadenbegrünung werde ergänzend empfohlen.
- Die textliche Festsetzung 4.3 zu Dachbegrünungen sei dahingehend zu ändern, dass ein Anteil von 50 % der Dachflächen (anstelle der bislang festgesetzten 30 %) als Gründächer zu entwickeln sind.
- Mit der textlichen Festsetzung 2.8 würden Pergolen oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen. Es solle daher eine Verpflichtung aufgenommen werden, dass diese zu mindestens 50 % zu begrünen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten seien.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die vorgeschlagene Erhöhung der Pflanzdichte und des Begründungsgrades im Gewerbegebiet GE 2 wird nicht übernommen, da die differenzierten Festsetzungen dem städtebaulichen Ziel entsprechen, das Freiraumkonzept als Ergebnis einer Alternativenprüfung umzusetzen. Zudem wird im Gewerbegebiet GE 2 eine Minderung der thermischen Belastung durch die zu realisierende Fassadenbegrünung gewährleistet.

- Die textliche Festsetzung 4.1 wird nicht geändert, da es sich bei der Festsetzung nicht um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, die an Qualitätsanforderungen gebunden wäre. Im städtebaulichen Vertrag wird jedoch eine Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm ergänzt.
- Ein höherer Anteil als 30 % für Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 4.2) widerspricht dem abgestimmten städtebaulichen und hochbaulichen Entwurf, welcher nur 30 % der Fassadenflächen in opaker Ausgestaltung vorsieht. Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume zu gewährleisten, soll eine Begrünung vor Fensteröffnungen nicht verbindlich festgesetzt werden.
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar, dass eine Festsetzung der Fassadenbegrünung an Hochhäusern in Berlin im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren vollziehbar ist. Im Bebauungsplan soll keine Festsetzung getroffen werden, die nicht umsetzbar ist.
Die Integration eines Wartungsganges zur stockwerkbezogenen Pflege der Pflanzen erfordert bei Beibehaltung der festgesetzten Baukörper und Ausnutzung der zulässigen Geschossflächen eine zusätzliche Überschreitung der Baugrenzen. In der Abwägung wurde der Umsetzung der Kubatur des Hochbauwettbewerbs der Vorrang vor der Abweichung von den Raumbezügen eingeräumt. Die Errichtung eines Wartungsganges zur stockwerkbezogenen Pflege der Pflanzen ist aber durch Verzicht auf die vollständige Ausnutzung der zulässigen Geschossflächen umsetzbar, dies wird als zumutbar erachtet.
- Die Notwendigkeit technischer Dachaufbauten im Umfang von bis zu 70 % der jeweiligen Dachfläche wurde durch die parallel geführte Vorhabenplanung bestätigt. Ein höherer Anteil an Dachbegrünung über das festgesetzte Maß hinaus (d. h. mehr als der in der textlichen Festsetzung 4.3 geforderte Mindestanteil von 30% der Dachfläche) ist somit nicht realisierbar.
- Die gemäß textlicher Festsetzung 2.8 ausnahmsweise zulässigen Pergolen oberhalb der Höhe baulicher Anlagen sollen keine städtebauliche Wirksamkeit erzielen und daher transparent gestaltet und nicht seitlich begrünt werden. Sie sollen zudem der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dienen, eine zweite begrünte Dachebene wird als nicht sinnvoll erachtet.

b) Lärmschutz (Stellungnahme Nr. 6)

- Das Prüfgutachten der ALB vom 24.01.2022 werde bisher in der Begründung nicht erwähnt, dies sei nachzuholen.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Das Prüfgutachten der ALB vom 24.01.2022 betrifft das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square und lag der Beurteilung im Bebauungsplanverfahren 5-123a nicht zugrunde. Die bebauungsplanbezogene Lärmbetrachtung erfolgt vollständig und abschließend auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a (MBBM, März 2023). In der Begründung zum Bebauungsplan 5-123a ist das Prüfgutachten der ALB daher nicht aufzuführen.

- c) Bodenschutz, Grundwasserschutz, Altlasten
- Die Altlastensituation im Bebauungsplangebiet stelle kein grundlegendes Hindernis für das Planvorhaben dar. Das Erfordernis der Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird bestätigt. (Stellungnahmen lfd. Nr. 1)
 - Die nachgewiesenen Boden- und Grundwasserbelastungen bestätigten ein vorhandenes Schadstoffpotential im Plangebiet, von dem eine nachhaltige Gefährdung und Schädigung von Schutzgüter ausgehe und das ohne weiterführende Maßnahmen der zukünftigen Nutzung entgegenstehe. Die vorliegenden Schadstoffverunreinigungen könnten und müssten daher im Vorfeld der Neubebauung bauvorlaufend bzw. baubegleitend beseitigt werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 1)
Bei erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen seien die vorliegende Grundwassersituation und die am Standort laufenden Regulierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)
Die notwendigen Untersuchungen und Maßnahmen seien mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SenUMVK II C) und Wasserbehörde (SenUMVK II D) abzustimmen und in deren Einvernehmen umzusetzen. (Stellungnahmen lfd. Nrn. 1 und 10)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die Altlastensituation ist bekannt und wurde berücksichtigt. Die von der Fachbehörde bestätigte Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird unverändert in den Reinform übernommen.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a ist die Durchführung der als erforderlich erachteten vertiefenden Untersuchungen und die Abstimmung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen gewährleistet. Es wurden entsprechende Verpflichtungen der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin in den städtebaulichen Vertrag (§§ 18, 22) aufgenommen, dass die bodenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange bei der konkreten Planung zu beachten und die notwendigen Abstimmungen mit der Bodenschutzbehörde durchzuführen sind. Die vertragliche Regelung wird ergänzt, dass auch eine Abstimmung mit der Wasserbehörde notwendig ist. Diese vertraglichen Regelungen binden auch mögliche Rechtsnachfolger. Die Umsetzung wird über die Eintragung einer Baulast sichergestellt.

- d) Niederschlagswasserbewirtschaftung (Stellungnahmen lfd. Nr. 1 und Nr. 10)
- Es bestünden gegen den Bebauungsplan 5-123a unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass Versickerungsbereiche für die zukünftige Regenentwässerung nur in Bereichen ohne Schadstoffbelastungen im Boden und nur in Abstimmung und Freigabe durch die Bodenschutz- und Wasserbehörde möglich seien. Vorhandene Bodenverunreinigungen auf zur Versickerung vorgesehenen Flächen müssen entfernt werden, ansonsten könne dort keine Versickerung erfolgen.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Über den städtebaulichen Vertrag (§ 22) wird sichergestellt, dass die Versickerung von Regenwasser nur in Bereichen ohne Schadstoffbelastungen im Boden und nur in Abstim-

mung und Freigabe durch die Bodenschutz- und Wasserbehörde möglich ist. Diese binden auch mögliche Rechtsnachfolger. Die Umsetzung wird über die Eintragung einer Baulast sichergestellt.

- e) Erhalt von Freiflächen / keine weitere Versiegelung (Stellungnahme lfd. Nr. 6)
- Gemäß der textlichen Festsetzung 3.2 seien in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Stellplätze und Garagen, auch als Tiefgaragen, unzulässig. Gemäß Begründung solle der Bedarf im angrenzenden Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square mittels Quartiersgaragen (Parkhäusern) gedeckt werden. Die Unterbringung von Stellplätzen könne nur dann in Parkhäusern erfolgen, wenn es dadurch nicht zu einem weiteren Verlust von Freiflächen (insbesondere Grünflächen) sowie einer Zunahme der Versiegelung komme.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. In der verkehrlichen Untersuchung wird aufgezeigt, dass die Deckung des planbezogenen Stellplatzbedarfes auf bereits versiegelten Flächen im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square grundsätzlich möglich ist. Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird im Zuge der Baugenehmigung geprüft werden, auf welchen Flächen der Stellplatznachweis erfolgt und welche Auswirkungen damit verbunden sind. Gegebenenfalls wird die Genehmigung an Auflagen gebunden.

3. Ver- und Entsorgung (Stellungnahme Nr. 9)

- Die Verlegung von Leitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands sei nur unter dem Vorbehalt eines eingeräumten Leitungsrechts sowie entsprechender Sicherung möglich.
- Derzeit würden weitere innovative Ansätze zur Ver- und Entsorgung untersucht. Diese könnten eine Anpassung der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen erforderlich machen.

Umgang mit den Stellungnahmen

- Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan 5-123a wurden umfangreiche öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen dienen können.
- Ein konkreter Flächenbedarf des Trägers für die in Prüfung befindlichen innovativen Ansätze wird nicht aufgezeigt. Da die festgesetzten öffentlichen Flächen das Ergebnis eines Freiraumwettbewerbes umsetzen und über den üblichen Erschließungsbedarf von Baugebieten hinausgehen, ist eine weitere Ausweitung der öffentlichen Flächen weder mit städtebaulichen Zielen noch mit privatrechtlichen Eigentumsbelangen vereinbar.

Des Weiteren wurden redaktionelle Hinweise zur Schärfung der Begründung unterbreitet, die bei der Fortschreibung berücksichtigt wurden (Stellungnahmen lfd. Nrn. 1, 6, 7, 10). Die Stellungnahmen enthalten vereinzelt auch Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a, die nicht das Bebauungsplanverfahren betreffen (Stellungnahmen Nrn. 1, 4, 5, 6, 9 und 10).

Fazit

Aus der erneuten, partiellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergibt sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 5-123a.

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen führen zu keinen Anpassungen im Bebauungsplan.

Der städtebauliche Vertrag wird redaktionell ergänzt:

- Verpflichtung zur Beachtung eines Mindest-Stammumfangs von 18 cm bei der Pflanzung von Bäumen, die gemäß Bebauungsplan 5-123a gefordert werden;
- Ergänzung einer Regelung, dass bei der Planung von Grundwassermessstellen und der Grundwassersicherung und -sanierung eine Abstimmung mit der Wasserbehörde notwendig ist.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden entsprechend den Empfehlungen der Fachbehörden redaktionell fortgeschrieben und ergänzt (Empfehlungen der Fachbehörden aus den Stellungnahmen Nr. 1, 6, 7 und 10).

Aufgrund des Hinweises der zuständigen Fachbehörde erfolgte zudem eine redaktionelle Schärfung der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a. Es wird klargestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a keine verkehrlichen Maßnahmen notwendig werden. Zudem wurde vorausschauend die verkehrliche Erschließung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square betrachtet und festgestellt, dass die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a der geplanten Entwicklung nicht entgegensteht. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind für die Erschließung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ausreichend bemessen und berücksichtigen bereits die Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren 5-123a wurde in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 durchgeführt. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter wurden mit Schreiben vom 21.07.2023 über die Veröffentlichung informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 21.07.2023 (Seiten 3344/3345). Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

wurde zusätzlich durch amtliche Anzeigen am 21.07.2023 in den Berliner Tageszeitungen *Berliner Morgenpost* und *Der Tagesspiegel* hingewiesen.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich bereits am 06.07.2023 über die Planinhalte und den Verfahrensstand informieren und Fragen beantwortet bekommen. Die Veranstaltung wurde noch vor Beginn der Sommerferien durchgeführt und fand im Bürgersaal des Rathaus Spandau statt. Die Veranstaltung wurde zeitgleich online gestreamt. Insgesamt nahmen rund 60 Menschen vor Ort an der Veranstaltung teil. Der YouTube-Stream erreichte am Veranstaltungstag 191 (einzelne) Zuschauende.

Die Unterlagen wurden im Internet unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planning/bebauungsplanverfahren/> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://mein.berlin.de/> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Zeitraum vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 von Montag bis Donnerstag von 9 Uhr bis 17 Uhr und Freitag von 9 Uhr bis 16 Uhr, sowie nach telefonsicher Vereinbarung oder nach Terminvereinbarung per E-Mail an 5-123a@senstadt.berlin.de, in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Raum 105, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, zur Verfügung gestellt.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 20 Stellungnahmen in ausschließlich digitaler Form ein, davon sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die über die Veröffentlichung informiert wurden sowie eine Stellungnahme eines Vereins (Stellungnahme für nach § 63 BNatSchG anerkannte Mitgliedsverbände).

Vier Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Stellungnahmen Nr. 1, Nr. 6, Nr. 14 und Nr. 20) enthalten keine neuen, das Bebauungsplanverfahren betreffenden, inhaltlichen oder redaktionellen Anmerkungen. Ein Hinweis (Stellungnahme Nr. 19) betraf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Versorgungsinfrastruktur (Hauptfernwärmeleitung).

In den Stellungnahmen wurde vereinzelt auf Stellungnahmen zu anderen Bauleitplanverfahren und konzeptionellen Plänen verwiesen (z. B. zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans) oder zu vorangegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB während der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123 für das Gebiet des Gesamtvorhabens, und auch auf Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB während der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a. Diese Hinweise wurden bereits im jeweiligen Beteiligungsverfahren bzw. bei der Fortschreibung des Bebauungsplans 5-123a berücksichtigt (z. B. Stellungnahme lfd. Nr. 17).

Die abgegebenen Bedenken und Hinweise aus den Stellungnahmen der Veröffentlichung wurden abgewogen. Ausführliche Informationen zum Umgang mit der jeweiligen Stellungnahme sind der Auswertungstabelle (Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung), Stand: 22.09.2023) in der Verfahrensakte zu entnehmen, die beim Plangeber geführt wird.

Die vorgebrachten abwägungsrelevanten Äußerungen lassen sich im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen zusammenfassen (die Zuordnung zur oben genannten Auswertungstabelle ist über den Verweis auf die angegebene Nummerierung der jeweiligen Stellungnahme möglich):

1. Verfahrenshinweise / Grundsatzfragen
2. Nutzungsart / soziale Belange
3. Nutzungsmaß / zulässige Gebäudekubaturen
4. Mobilität / Verkehr / Erschließung
5. Umweltschutz (Bodenschutz/Versiegelung, Grünfestsetzungen, Grünverbindung, Artenschutz, Wasserbewirtschaftung / Umgang mit Niederschlagswasser, Anpassung an den Klimawandel)
6. Grün- und Freiflächen / Erholung
7. Denkmalschutz / Ort der Erinnerung
8. Wirtschaft / Sicherung von Arbeitsplätzen in der industriellen Produktion
9. Versorgungsinfrastruktur

Abwägungsrelevante Stellungnahmen und deren Abwägung

1. Verfahrenshinweise / Grundsatzfragen

- Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sommerferien wird kritisiert. (Stellungnahmen lfd. Nr. 2, 10, 12, 13).
Der festgelegte Beteiligungszeitraum von vier Wochen reiche aufgrund des Umfangs der Unterlagen nicht aus, auch wenn der Plangeber versucht habe, mit einer Informationsveranstaltung im Rathaus Spandau vorab über das Projekt zu informieren. (Stellungnahme lfd. Nr. 12, 13)
- Der Bebauungsplanentwurf 5-123a, dessen Geltungsbereich sich lediglich auf einen von mehreren Eingangsbereichen des ehemaligen Produktionsstandortes Siemensstadt beziehe, ließe eine sach- und fachgerechte Beurteilung unter stadt- und regionalplanerischen Gesichtspunkten weder für das Gesamtvorhaben noch für diesen Teilbereich zu. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)
- Das Planungsziel sei grundsätzlich zu überarbeiten und müsse in einen übergeordneten Kontext gestellt werden. Insbesondere sei dabei die Lage des Standortes im Zusammenhang mit den weiteren noch zusammenhangslos geplanten Neubauvorhaben im Stadt- raum Berlins, den umliegenden landschaftsräumlichen Potentialen (Spree- und Havelniederung zwischen Schloss Charlottenburg und Altstadt Spandau sowie Tegeler See) und möglichen wachsenden Flächenansprüchen aufgrund des Strukturwandels der umliegenden Versorgungsinfrastruktur (Kraftwerk Reuter mit Fernwärme, Müllverbrennung, Klärwerk Ruhleben und Wasserwerk Jungfernheide) zu betrachten. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)

Die Erarbeitung einzelner Bebauungspläne für Teilbereiche des Gebiets des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square werde kritisch gesehen. Begründet wird dies mit der Befürchtung, dass mit dem ersten Bebauungsplan 5-123a Fakten für das Gesamtvorhaben

geschaffen würden und wichtige übergeordnete Aspekte (z. B. Erschließung, soziale Infrastruktur) nicht ausreichend betrachtet bzw. beschränkt auf den vorliegenden Geltungsbereich auch nicht beurteilt werden könnten. (Stellungnahme lfd. Nr. 12)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a sei zu vergrößern, um den in der Stellungnahme aufgezeigten Belangen des Denkmalschutzes (Stellungnahme lfd. Nr. 10) und der Erschließung (Stellungnahmen lfd. Nr. 10 und Nr. 11) gerecht zu werden.
- Ein Einwender vermutet, dass relevante Inhalte des Bebauungsplans 5-123a zu Lasten der öffentlichen Belange aus dem Rahmenvertrag zwischen Berlin und der Siemens AG abgeleitet worden seien, der der Öffentlichkeit nur wenig bekannt sei. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)
- Der Inhalt des städtebaulichen Vertrags müsse bestimmten, in der Stellungnahme aufgezeigten formalen und inhaltlichen Anforderungen genügen. Da der Vertrag nicht veröffentlicht werde, seien die Regelungen in der Begründung dezidiert darzulegen. (Stellungnahme Nr. lfd. 10)
- In einer Stellungnahme wird die Frage gestellt, ob auf dem noch intakten Industrie- und Naturgelände ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen ausgeglichen werden solle, weil es sich hier einfacher realisieren lasse, da das Projekt nicht so im öffentlichen Interesse stehe. (Stellungnahme Nr. lfd. 18)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Über das Planvorhaben und den anstehenden Beteiligungsschritt der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde rechtzeitig vor Beginn der Sommerferien in Berlin informiert. In Vorbereitung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren 5-123a fand bereits am 06. Juli 2023 eine Informationsveranstaltung statt, in der sich insgesamt 251 interessierte Bürgerinnen und Bürger über das Bebauungsplanverfahren informiert haben. Die Einbeziehung interessierter Menschen erfolgte somit in zwei Beteiligungsformaten. Sofern terminlich möglich werden Beteiligungsverfahren durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen grundsätzlich außerhalb der Ferienzeiten terminiert. Bei den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung der Siemensstadt Square soll dieser Aspekt stärker berücksichtigt werden. Der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gesetzlich geforderte Zeitraum für das Beteiligungsverfahren von 30 Tagen wurde gewahrt. Es lag kein wichtiger Grund vor, diese Frist zu verlängern.
- Der Bebauungsplan 5-123a dient der Umsetzung des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs sowie der Ergebnisse eines hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs für einen ersten Realisierungsabschnitt der Siemensstadt Square. Der Bebauungsplan muss eigenständig für sich genommen umsetzbar sein. Gleichzeitig berücksichtigt der Bebauungsplan zudem die Zielplanung für das Gesamtvorhaben und steht dieser nicht entgegen. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren konnte von der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu den planerischen Überlegungen für das Gebiet des Gesamtvorhabens Stellung genommen werden.

- Bei der Erarbeitung des Rahmenplans für das Gebiet des Gesamtvorhabens wurden übergeordnete Entwicklungsziele und naturräumliche Potentiale betrachtet. Für das Gebiet des Bebauungsplans 5-123a werden diese in Kapitel I der Begründung zusammengefasst.
Der Bebauungsplan 5-123a schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des ersten Teilabschnitts des Gesamtprojekts. Er ist eigenständig umsetzbar und steht der Entwicklung des Gesamtvorhabens nicht entgegen. Der Bebauungsplan 5-123a ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, der für die Fläche Berlins die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darstellt. Insofern wird die Planung für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square als eingebunden in den stadt- und naturräumlichen Zusammenhang betrachtet. Übergeordnete Themen, wie Verkehr, Artenschutz und Schutz des Grundwassers, werden für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square gutachterlich untersucht, diese Gutachten bilden die Grundlage für bebauungsplanbezogene Fachgutachten. Das Gesamtgebiet wird zudem konzeptionell für die Themen Regenwassermanagement, Grün- und Freiflächenversorgung und Ver- und Entsorgung betrachtet. Die Belange Klima (übergreifend) und Denkmalschutz (hineingreifend) haben einen größeren Wirkraum als den Geltungsbereich des Bebauungsplans, so dass auch all diese konzeptionellen Erkenntnisse und Belange im Bebauungsplanverfahren 5-123a berücksichtigt wurden.
- Die vorgeschlagene Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5 123a um die Fläche des Schaltwerkhochhauses, des Verwaltungsgebäudes, nördliche Bereiche des Dynamowerks, einschließlich der Verkehrsflächen des Rohrdamms und der Nonnendammallee ist für die Bewältigung von Konflikten die der Bebauungsplan 5-123a auslöst, nicht notwendig. Für diese Teilflächen erfolgt parallel die Aufstellung der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c. Die Einbeziehung des Rohrdamms in das Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (§ 9 AGBauGB) ist nicht notwendig.
- Die Grundsätze zur gemeinsamen Entwicklung des städtebaulichen Gesamtvorhabens und des Entwicklungsprozesses wurden im Memorandum of Understanding und im Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der Siemens AG vereinbart und drücken somit die politischen Planungsabsichten des Landes Berlins aus. Der vom Senat beschlossene Rahmenplan Siemensstadt², der u.a. die Nutzungsziele darstellt, diente als Grundlage für den Rahmenvertrag und muss zudem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als informelle Planung beachtet werden. Die verbindliche Festlegung von Planungszielen erfolgt im Bebauungsplanverfahren als Ergebnis von partizipativen Prozessen und politischen Entscheidungen wie der Abwägung. Die Planungshoheit des Landes Berlins steht außer Frage.
- In der Begründung werden die wesentlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags thematisch ausreichend klar dargelegt (Kapitel III.3.12).
- Die Konsolidierung bestehender industrieller Produktionsstätten und die Umnutzung für die Produktion nicht mehr benötigter Flächen, an einem mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Standort, unter Berücksichtigung übergeordneter Zielvorgaben und aller planungsrelevanten Belange erfolgt im stadtentwicklungspolitischen Interesse des Landes Berlins. Mit dem Projekt Siemensstadt Square sollen neue Arbeitsplätze in nicht

industriellen Bereichen und in der Forschung geschaffen, industrielle Produktion gesichert und darüber hinaus neuer Wohnraum und soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Für den geplanten Wohnungsbau hat sich die Grundstückseigentümerin und Projektentwicklerin zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet, wodurch auch die Entwicklung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten gewährleistet wird.

2. Nutzungsart / soziale Belange

- Die Auseinandersetzung mit sozialen Erfordernissen werde vermisst. (Stellungnahme lfd. Nr. 2 und Nr. 4)
Vorschläge für soziale Nutzungszwecke werden unterbreitet. (Stellungnahme lfd. Nr. 2 und Nr. 3)
- Das Gebiet des Bebauungsplans 5-123a solle anteilig für Produktion und zur Lehrlingsausbildung genutzt werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)
Es wird Kritik am festgesetzten Nutzungsschwerpunkt der Büronutzung geübt. Speziell Büroflächen seien in Berlin im Überschuss vorhanden und würden derzeit in Wohnraum umgewandelt. Zudem wird die Auffassung vertreten, dass im Gebiet des Gesamtvorhabens ausreichend Räumlichkeiten vorhanden seien, die sich für Büronutzungen eignen würden. (Stellungnahme lfd. Nr. 17)
- Anstelle eines „Infopavillons“ solle ein „Bürgerhaus“ errichtet werden, um an dem dann hierfür neu auszuwählenden Standort dauerhaft die von den Bewohnerinnen und Bewohnern geforderten Nutzungen zu ermöglichen. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Planungsziel des Bebauungsplans 5-123a ist die Entwicklung eines Bürostandorts mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen, inklusive kleinerer Einzelhandelsflächen. Die getroffene Festsetzung von Gewerbegebieten zur planungsrechtlichen Sicherung der Zielsetzung beinhaltet, dass auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) wurden in die Abwägung eingestellt (siehe BEGRÜNDUNG Kap. III.4.1).
- Dem Bebauungsplan liegt ein Nutzungskonzept zugrunde, das zwischen Siemens und dem Land Berlin im Rahmenvertrag vereinbart wurde. Der Bebauungsplan 5-123a, der auf die Umsetzung eines Bürostandortes abzielt, entspricht auch vollumfänglich den Zielsetzungen des vom Berliner Senat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Rahmenplans Siemensstadt². Eine genaue Programmierung der Baufenster in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Für den vorgesehenen sog. „Infopavillon“ im Gewerbegebiet GE 2, östliches Baufeld, werden im städtebaulichen Vertrag Verpflichtungen zur öffentlichen Nutzung vereinbart.

3. Nutzungsmaß / zulässige Gebäudekubaturen

- Es wird angeregt, die Verdichtung der bebauten Flächen und insbesondere auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen zu reduzieren. In den jeweiligen Stellungnahmen werden hierfür diverse Gründe angeführt, unter anderem werden genannt: notwendige Anpassung an die vorhandene Dichte im städtebaulichen Umfeld, Kapazitätsgrenzen

der Verkehrsinfrastruktur, ein Mehrbedarf an Grün- und Freiflächen, die notwendige Anpassung an den Klimawandel / Minderung der thermischen Belastung durch Versiegelung, Erhalt der Sozialstruktur sowie die mit hoher Verdichtung verbundene Erwartung einer zunehmenden Anonymität und höheren Kriminalitätsrate (Stellungnahmen lfd. Nrn. 2, 4, 7, 9, 10, 12, 15, 17 und 18).

- Sämtliche geplante Flachdächer sollten im Hinblick auf die Möglichkeit einer Schrägdachaufstockung (Gaubengeschoss) überprüft werden, dies solle zwar nicht zu einer höheren Verdichtung führen, werde aber als ästhetische Verbesserung betrachtet. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
- Eine Regelung solle ergänzt werden, wonach die zulässige Versiegelung der Baugebiete nur ausgenutzt werden dürfe, sofern Gebäude eine Mindesthöhe aufweisen. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
- Ein Einwendender vermutet aufgrund der zulässigen Dichte zu geringe Abstände zwischen den Bestands- und den planungsrechtlich zulässigen Gebäuden, so dass keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen würden. Gefordert werde daher die Streichung des 5-geschossigen Atriumhauses und die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe des Hochhauses. (Stellungnahme lfd. Nr. Nr. 10)
- Die zulässige Bebauung würde zu einer ständigen Verschattung des ohnehin knapp bemessenen Eingangsplatzes und somit zu einer niedrigen Aufenthaltsqualität des Platzes führen. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Dem Vorschlag, die Verdichtung der bebauten Flächen und insbesondere die Höhe der Gebäude zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Mit der Siemensstadt Square wird das Potential einer innerstädtischen, verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Industriefläche genutzt, die zu einem gemischt genutzten Stadtquartier umgestaltet werden soll. Der Anspruch an einen sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche bei gleichzeitig hoher Ausnutzung hat eine entsprechend hohe städtebauliche Dichte zur Folge. Dem Bebauungsplan 5-123a liegt ein Bebauungskonzept zugrunde, das zunächst in einem städtebaulichen Wettbewerb konzipiert und dann in einem hochbaulichen Wettbewerb vertiefend betrachtet wurde. Die zulässigen Gebäudehöhen stehen großzügigen öffentlichen Freiräumen und privaten Flächen, die öffentlich zugänglich sein sollen und anteilig zu begrünen sind, gegenüber.

Es erfolgte eine Umweltprüfung, die die Auswirkungen des Planvorhabens bewertet und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen hat, die zu Festsetzungen im Bebauungsplan geführt haben (insbesondere Kapitel III.3.8). Auch die Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wurde planungsrechtlich gesichert (Kapitel III.3.7). In der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a wurde festgestellt, dass die zu erwartenden planbedingten Verkehrsmengen bewältigt werden können (VCDB, Juli 2023). Die hierfür flankierend benötigten verkehrlichen Maßnahmen werden in der Begründung zusammengefasst aufgezählt (Kapitel I.4.7.2). Die notwendigen Festsetzungen und planergänzende Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurden getroffen. Im Ergebnis der Abwägung wird das festgesetzte zulässige Maß als städtebaulich verträglich angesehen.

- Gestaltungsprinzip für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ist die Errichtung von Flachdächern, auch Staffelgeschosse sollen nicht zugelassen werden. Die Baukörper sind sichtbar horizontal geschichtet, scharfkantig und nicht gerundet. Die Kubatur der Baukörper betont mit klarem Volumen die Kanten zum öffentlichen Raum. Es ist nicht beabsichtigt, das oberste Geschoss beispielsweise in Gestalt eines Gauben-Geschosses auszubilden.
 - Die Festsetzung von Mindesthöhen für Gebäude ist planungsrechtlich nicht begründbar, da es sich nicht um eine schallabschirmende Bebauung handelt. Sie ist zudem nicht erforderlich, da sich die Grundstückseigentümerin und Projektentwicklerin im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des abgestimmten Baukonzepts verpflichtet, das auch Anlage zum Vertrag wird. Die Umsetzung der angestrebten Bebauungsdichte ist somit gewährleistet.
 - Die durch die zulässige Bebauung ausgelösten Abstandsflächenanforderungen wurden geprüft. Die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen werden ausschließlich an der nordöstlichen Gebäudeecke des Hochhauses im Gewerbegebiet GE 1 unterschritten, dies wurde im Verfahren berücksichtigt und in der Begründung erläutert (BEGRÜNDUNG III.3.3.8). Die Unterschreitung wirkt sich ausschließlich auf gesicherte Verkehrs- und Bahnflächen aus. In der Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung zur Siemensstadt Square: Bauungs-Plan 5-123a in Berlin (GeoNet, Juni 2022) wurde geprüft und bestätigt, dass gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich Windkomfort, Besonnung und Belichtung bei Umsetzung des Bauungsplans 5-123a gewährleistet werden (siehe auch Kapitel III.4.1).
 - Aufenthaltsqualitäten lassen sich nicht aus einem Bauungsplan ablesen, dieser ist ein Instrument des Bodenrechts. Die städtebauliche Setzung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, der für den Geltungsbereich des Bauungsplans 5-123a über hochbauliche und freiraumplanerische Wettbewerbe weiter qualifiziert wurde. An zentraler Stelle des künftig noch zu entwickelnden Quartiers ist ein weiterer, noch größerer zentraler Platz vorgesehen, dem sich der Eingangsplatz räumlich und in der Bedeutung fürs Quartier unterordnet. Der öffentliche Freiraum wird künftig sowohl durch die umliegende Bebauung als auch durch die im Freiraumkonzept geplanten Baumpflanzungen verschattet werden, um die thermische Belastung bei Aufenthalt im öffentlichen Raum zu minimieren. Die Umsetzung und weitere Qualifizierung des Freiraumkonzeptes wird durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet.
4. Mobilität / Verkehr / Erschließung (Stellungnahmen lfd. Nrn. 5, 7 und 10)
- Der zuständige Träger weist darauf hin, dass die Siemensbahn nie offiziell stillgelegt wurde und als in Betrieb befindlich anzunehmen sei. Die Reaktivierung des Betriebs auf dieser S-Bahnstrecke sei momentan ausschließlich zwischen den Verkehrshalten Gartenfeld und Jungfernheide geplant. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)
 - Der barrierefreie Ausbau des S-Bahn-Halts Siemensstadt solle berücksichtigt werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)

- Eine Nutzung des planungsrechtlich gesicherten Rad- und Fußweges für die Instandsetzung der Bahnstrecke sei seitens der Deutschen Bahn nicht vorgesehen. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)
- Der Einbau eines Betontrogs unterhalb des Bahnschotters, um aus Gründen des Schall- und Erschütterungsschutzes einen effektiven Einsatz von Unterschottermatten zu gewährleisten, werde aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes der S-Bahnstrecke nicht vom Vorhaben Siemensbahn umgesetzt. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)
- Der Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms solle nur in der für die Barrierefreiheit benötigten Mindestbreite (1 Rollstuhl bzw. Rollator) mit geschliffenem Pflaster ausgestattet und daneben ein möglichst wenig versiegelter „weicher“ Weg für Fußgänger/Jogger und wegbegleitend Strauchvegetation vorsehen werden. Dies diene den Anforderungen an die Wegebeschaffenheit für Zufußgehende und der Ausrichtung am Gebot der Schwammstadt, der Biodiversität und des Klimaschutzes. Wenn auf der gegenüberliegenden Seite des Bahndamms bereits ein barrierefrei befestigter Wegstreifen vorgesehen sei, könne die für eine Durchwegung freizuhaltende Fläche vollständig entsiegelt werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
- Der textlichen Festsetzung 3.1 des Bebauungsplans 5-123a werde insoweit widersprochen, als dass darin überdachte Fahrradabstellanlagen für zulässig erklärt werden. Das ökologisch klimafreundliche Fortbewegungsmittel solle nicht zu neuen Versiegelungen in Form von „Fahrradgaragen“ führen. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
- Der Einwender hat den Eindruck, dass die im Rahmenplan als städtebauliches Ziel dargestellte Gebietsöffnung durch den Bebauungsplan 5-123a nicht erzielt werde; hierzu bedürfe es einer Erweiterung des Geltungsbereichs und Anbindung an die Nonnendammallee über eine öffentliche Verkehrsfläche. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)
- Eine direkte Anbindung an die südwestlich gelegenen U-Bahneingänge am Rohrdamm werde vermisst. (Stellungnahme Nr. lfd. 10)
- Statt der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlichem Straßenland sei zu prüfen, ob auch Privatstraßen mit öffentlichem Wegerecht festgesetzt werden könnten, um den öffentlichen Haushalt zu entlasten. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)
- Ein Einwender hat den Eindruck, dass es nicht zulässig sei, die verkehrlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auszublenden, da der Bereich des Bebauungsplans 5-123a den Auftakt eines vertraglich vereinbarten und per Rahmenplan fixierten zusammenhängenden Vorhabens sei. (Stellungnahme lfd. Nr. 11)
- Die Berücksichtigung der Maßnahmen, die gutachterlich bereits für den Prognose-Nullfall als erforderlich erachtet werden, sei geboten. Beispielhaft wird unter anderem die als notwendig erachtete Einleitung von baulichen und regulativen Maßnahmen auf dem Rohrdamm im Einmündungsbereich in das Bebauungsplangebiet genannt. (Stellungnahme lfd. Nr. 11)
- Im Bebauungsplan 5-123a bleibe unklar, wo die künftige Bus-Anbindung erfolgen solle. Die durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglichte Befahrbarkeit mit Linienbussen ließe Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr erwarten und sei vor dem Hintergrund eines zum Verweilen einladenden Eingangsplatzes kritisch zu werten. In diesem Zusammenhang werde auch die textliche Festsetzung 5.3 in Frage gestellt und die Einteilung der Verkehrsflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit als notwendig erachtet. (Stellungnahme Nr. lfd. 11)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die Begründung wurde entsprechend den Hinweisen des Trägers redaktionell präzisiert (Kapitel I.3.8).
- Die Hinweise betreffen die Umsetzung und nicht den Inhalt des Bebauungsplans 5-123a.
- In der Begründung zum Bebauungsplan wurde richtiggestellt, dass eine Nutzung des Fuß- und Radweges entlang des Bahndamms für die Instandsetzung der Bahnstrecke seitens der DB nicht vorgesehen ist (Umweltbericht, Kapitel II.2.2.1.2)
- Der Hinweis auf die Unterschottermatten betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans, denn bei der Planung von Gebäuden im Gewerbegebiet GE 2, und dort ausschließlich im östlichen Baufeld in der Nähe des Brückenpfeilers der S-Bahnbrücke über den Rohrdamm, müssen bei einer zulässigen störsensiblen Nutzung die Ergebnisse des Erschütterungsgutachten zum Bebauungsplan 5-123a (GuD, März 2023) berücksichtigt werden. Auch ohne den Einbau eines Betontrogs unterhalb des Bahnschotters im Streckenabschnitt außerhalb der S-Bahnbrücke oder einer Unterschottermatte im Bereich der Stahlbrücke über den Rohrdamm ist der Bebauungsplan umsetzbar. Das Gutachten zeigt die Wirksamkeit des Einbaus von Unterschottermatten im Bereich der S-Bahnbrücke aus Stahl über den Rohrdamm und als Alternative von bautechnischen Maßnahmen an Gebäuden auf.
- Der Hinweis auf die Ausgestaltung des Fuß- und Radwegs entlang des Bahndamms betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans und nicht den Regelungsinhalt des Plans. Inwieweit die Vorschläge bei der konkreten Vorhabenplanung aufgegriffen werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft werden.
- Fahrradabstellplätze müssen gemäß der Ausführungsverordnung (AV) Stellplätze so hergestellt werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus möglichst ebenerdig erreichbar sind, wobei maximal eine Stufe zulässig ist und sie in der Regel Fahrrädern einen Schutz gegen Witterung bieten (Ausführungsverordnung zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze), Ziff. 2.4, Buchstaben a und g). Mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird gewährleistet, dass bei einer oberirdischen Errichtung von Fahrradabstellplätzen mit einer Überdachung die negativen Auswirkungen gemindert werden, indem die Dachflächen vollständig zu begrünen sind.
- Das Land Berlin und Siemens haben in einem Rahmenvertrag vereinbart, dass die städtebauliche Entwicklung des Siemensstandorts bis 2035 abgeschlossen werden soll und haben hierfür eine Entwicklungsreihenfolge festgelegt. Der Bebauungsplan 5-123a schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erste Entwicklungsetappe, der dann schrittweise die Entwicklung weiterer Teilflächen folgen wird. Bis zur Festsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123c wird die öffentliche Zugänglichkeit des Bebauungsplangebiets von der Nonnendammallee aus über eine Erschließungsbaulast und ergänzende Dienstbarkeit gesichert. Der städtebauliche Vertrag (§ 24) enthält hierzu die entsprechenden Verpflichtungen.
- Eine direkte Anbindung an die südwestlich gelegenen U-Bahneingänge an der Nonnendammallee zum U-Bahnhalft Rohrdamm wird nicht als notwendig erachtet. Es besteht eine direkte Anbindung an die Zugänge zur U-Bahn im Kreuzungsbereich Rohrdamm / Nonnendammallee, diese sind vom Plangebiet aus über öffentliche Gehwege entlang des Rohrdamms fußläufig zu erreichen.

- Mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 17.09.2020 wurde der Senat von Berlin aufgefordert, keine Privatstraßen, sondern die Erschließung generell über öffentlich gewidmetes Straßenland vorzusehen.
 - Um die verkehrlichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square von Beginn der Projektentwicklung an angemessen zu berücksichtigen, wurde die „Verkehrsun- tersuchung/Mobilitätskonzept Gesamtvorhaben „Siemensstadt Square“ (VCDB, Juli 2022) erarbeitet. Die verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a betrachtet vorsorglich auch die Umsetzbarkeit des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Es wird klargestellt, dass zur Umsetzung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square keine wei- teren Flächensicherungen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflä- chen besonderer Zweckbestimmung) im Gebiet des Bebauungsplans 5-123a notwendig sind.
 - Die Gesamtverkehrssituation ist den verantwortlichen Verwaltungsstellen bekannt und mit der überörtlichen Infrastrukturplanung und Maßnahmen auf Grundlage des Mobili- tätsgesetzes (insbesondere zur Stärkung des Umweltverbundes) wird darauf reagiert. Die Hinweise zum Ausbau des Rohrdamms betreffen nicht die Gebietsfläche des Gesamt- vorhabens Siemensstadt Square. Im Rohrdamm stehen ausreichend Flächen zur Umset- zung der dringend notwendigen Maßnahmen zur Verfügung, und dem Träger der Stra- ßenbaulast sind die Erfordernisse bekannt. Vorausschauend wurden Querungsmöglich- keiten bei der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a mit bedacht, die Bedarfe werden jedoch erst mit der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123b und der Inbetriebnahme der Siemensbahn ausgelöst.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist kein Inhalt des Bebauungsplans 5-123a. Mit dem Bebauungsplan werden u.a. diejenigen Flächen gesichert, die für die verkehrli- che Erschließung und somit auch für eine verkehrssichere Führung des zukünftig erwarteten Busverkehrs notwendig sind. Die erforderlichen Straßenverkehrsflächen liegen ge- trennt zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den nördlich anschlie- ßenden Eingangsplatz, der zum Verweilen gedacht ist. Die Möglichkeiten zur perspekti- vischen Unterbringung von Bushaltestellen werden in der verkehrstechnischen Unters- suchung betrachtet. Die genaue Lage einer Bushaltestelle im östlichen Eingangsbereich wird im Zuge der nachfolgenden Planverfahren festgelegt werden. Eine Unterbringung in der Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a ist grundsätzlich möglich.
5. Umweltschutz (Schutzgut Mensch, Bodenschutz/Versiegelung, Grünfestsetzungen, Grünver- bindung, Artenschutz, Wasserbewirtschaftung / Umgang mit Niederschlagswasser, Anpas- sung an den Klimawandel)
- a) Schutzgut Mensch
- Es werden Gutachten zum "Schutzgut Mensch" vermisst (Stellungnahme lfd. Nr. 2).

Umgang mit den Stellungnahmen

- Alle das Schutzgut Mensch und insbesondere die menschliche Gesundheit betreffenden Themen dieses Bebauungsplans wurden in den erstellten Gutachten berücksichtigt und in die Umweltprüfung eingestellt (Umweltbericht, Kapitel II.2.1.1, II.2.2.1.1 2.2.1.1II.4.2.).

b) Flächenversiegelung / Befestigung von Wegen und Plätzen

- Der zulässige Versiegelungsgrad wird als zu hoch erachtet und sei zu reduzieren und der Vegetationsanteil zu erhöhen. Die Planung solle sich hierfür an der aufgelockerten Struktur und dem sehr hohen Grünanteil des bestehenden Stadtteils Siemensstadt orientieren. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)
- Der textlichen Festsetzung 2.6 werde widersprochen, denn nach Auffassung des Einwendenden sollte ein Anteil von 75% der nicht bebaubaren Fläche unversiegelt bleiben. (Stellungnahme lfd. 7)
- Die textliche Festsetzung 5.1 solle dahingehend modifiziert werden, dass Plätze per se gar nicht befestigt werden müssten. Dies werde ausschließlich für Verbindungswege als notwendig erachtet und auch nur im Umfang des notwendigen Mindestmaßes. (Stellungnahme lfd. Nrn. 7 und 9)
- Der „Negativliste“ zur Materialwahl könne ergänzend „Epoxidharz oder andere Kunststoffe/ umweltschädliche Stoffe“ hinzugefügt werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die Weiße Stadt und die Großsiedlung Siemensstadt (Ringsiedlung) sind die beiden wohnungsbaulichen Schlüsselprojekte am Ende der 20er / Mitte der 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts, basierend auf dem Modell der aufgelockerten, durchgrünten Stadt. Die heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und Reduzierung der weiteren Zersiedlung führten zum Modell der „Stadt der kurzen Wege“ und der „Nutzungsdurchmischten Stadt“, die der Siemensstadt Square zugrunde liegt. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square weist eine dichte Bebauung auf, der ein zentraler öffentlicher Park und eine Abfolge weiterer Frei- und Grünanlagen (Pocket-Parks) gegenüberstehen. Diese konzeptionelle Idee hat das Entscheidungsgremium überzeugt und ist fortan die Grundlage der Bebauungspläne für das Gebiet des Gesamtvorhabens.
- Der Bebauungsplan 5-123a setzt ein Gewerbegebiet fest, das auch eine gewerbliche Nutzung der privaten Freiflächen bedingt. Um die auf konzeptioneller Ebene als notwendig erachteten Mindestgrößen der Funktionsflächen zu sichern, wird der Inhalt des Bebauungsplans 5-123a nicht geändert. Über den Bebauungsplan 5-123a und den städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass mindestens 20% der Grundstücksfläche unversiegelt und begrünt hergestellt werden. Sowohl im Gewerbegebiet GE 1 als auch im GE 2 sind somit mindestens 35% der nicht überbaubaren Fläche (Fläche, die nicht mit Gebäuden bebaut werden darf) unversiegelt zu belassen, ein Flächenanteil von höchstens 65% der nicht überbaubaren Fläche kann der gewerblichen Nutzung oder als Mobilitäts- und Aufenthaltsfläche dienen und darf im vorgegebenen Umfang unterbaut oder für Anlagen der Regenwasserspeicherung und -versickerung genutzt werden. Um die thermischen Auswirkungen versiegelter Flächen durch Erhöhung des Vegetationsanteils

zu minimieren, wurden Baumpflanzungen (textliche Festsetzung 4.1) und die anteilige Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 4.2) sowie die anteilige Begrünung der unterbaubaren Flächen (textliche Festsetzung 4.4) festgesetzt.

- Bereits der Rahmenplan zum Gesamtvorhaben Siemensstadt Square sieht eine „stadträumliche Freifläche“ im Eingangsbereich in das geplante Quartier vor. Ziel des Bebauungsplans 5-123a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ergebnisse des Architektur- und Freiraumwettbewerb für diese erste Teilfläche des Gesamtvorhabens zu schaffen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass auch die öffentlichen Flächen zu maximal 80 % versiegelt werden dürfen. Die entsprechende bauliche Umsetzung wird über den Erschließungsvertrag gewährleistet. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung für die öffentlichen Flächen wird der notwendige Umfang der Versiegelung geprüft und auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Der Anregung wird gefolgt und in Kapitel III.3.9.1 der Begründung wird die „Negativliste“ möglicher Flächenbefestigungen mit Blick auf die Umweltverträglichkeit der Baustoffe redaktionell ergänzt.

c) Grünfestsetzungen

- Die Festsetzung 4.1 solle dahingehend ergänzt werden, dass jeder zu pflanzende Baum mit einer entsiegelten und zu begrünenden Baumscheibe von mindestens 8 m² (bzw. der durch den BUND und / oder die Senatsverwaltung empfohlenen Fläche) zu versehen sei. Außerdem solle festgesetzt werden, dass die Baumscheiben als Mulden anzulegen seien. Dies diene der Ausrichtung am Gebot der Schwammstadt, der Biodiversität und des Klimaschutzes / Überflutungsschutzes. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
Zudem wird vorgeschlagen, die Festlegung der Baumart um eine Präzisierung wie „großkronig“, „hochwachsend“ o.ä. zu ergänzen. Dies diene der Verschattung und erhöhe das Verdunstungspotential und diene somit dem Klimaschutz. (Stellungnahmen lfd. Nrn. 7 und 10)
- Die textliche Festsetzung 4.2 solle auch auf die Fassadenbegrünung von Hochhäusern ausgedehnt werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 2)
Die textliche Festsetzung 4.2 zur Fassadenbegrünung werde als unzureichend erachtet und es werde ein Begrünungsanteil von mindestens 50% der Fassadenfläche, statt der festgesetzten 30%, gefordert, um den Vorgaben des Landschaftsprogramms zu genügen. (Stellungnahme lfd. Nr. 8)
- Mit der textlichen Festsetzung 4.3 zur Dachbegrünung solle nicht die Begrünung überdachter Fahrradabstellplätze gefordert werden. Stattdessen solle festgesetzt werden, dass Fahrradabstellplätze grundsätzlich entsiegelt und nie überdacht sein sollten. Für Gebäude werde eine Dachbegrünung als sinnvoll erachtet, Dachbegrünungen würden aber das Potential des Niederschlagswassers reduzieren, das von Dachflächen direkt in den Boden zurückgeleitet wird. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
Jede neue Dachfläche solle zu 100 %, anstatt wie festgesetzt nur zu 30%, begrünt werden, sofern keine technischen Gründe dagegensprechen. Es werden zudem Festsetzungen zur Qualität der Dachbegrünungen vermisst, denn diese sollten möglichst artenreich und insektenfreundlich gestaltet sein. Es wird angeregt, die textliche Festsetzung 4.3 um die Verpflichtung zu biodiversitätsfördernden Strukturelementen, wie Totholz oder feuchte Senken, zu ergänzen. (Stellungnahme lfd. Nr. 8)

- Die textliche Festsetzung 4.4 zur Begrünung von unterbaubaren Grundstücksflächen solle hinsichtlich einer biodiversitätsfördernden Art der Begrünung präzisiert werden (insekten- und vogelfreundliche, trockenheitsresistente Sträucher und Kräuter). (Stellungnahmen lfd. Nrn. 7 und 8) Es wird empfohlen, bei der Bepflanzung möglichst heimische Arten zu berücksichtigen, um deren Verbreitung zu fördern. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Der städtebauliche Vertrag enthält bereits eine Verpflichtung zum Baumschutz (§ 21). Eine Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm wurde auch aufgrund eines Hinweises aus der partiellen Behördenbeteiligung ergänzt (dort lfd. Nr. 6). Die Dimensionierung der Baumbete ergibt sich einerseits aus den Anforderungen des sogenannten Spandauer Modells, das in der Siemensstadt Square zur Kombination von Baumpflanzungen und Regenwasseraufnehmenden Tiefbeeten erstmals in Berlin zur Anwendung kommen soll und andererseits aus dem Siegerentwurf des freiraumplanerischen Wettbewerbs, bei dem die Anforderungen des Regenwassermanagements beachtet werden. Von der Festsetzung weiterer Anforderungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag wird daher abgesehen.
- Eine vorgeschlagene Fassadenbegrünung ist für Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Begrünung von Hochhäusern ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a in Berlin vor allem aus brandschutzrechtlicher Sicht nicht umsetzungsfähig. Eine Festsetzung zur Begrünung der Fassaden von Hochhäusern wurde daher nicht getroffen. Quantitative Vorgaben zur Mindest-Fassadenbegrünung sind dem Landschaftsprogramm nicht zu entnehmen. In der Begründung zum Bebauungsplan 5-123a wird der festgesetzte Mindestanteil erläutert (Kap. III.3.8.2): Gemäß dem Entwurf des Gestaltungshandbuchs sind mindestens 30 % der jeweiligen Fassadenfläche opak (lichtundurchlässig) auszuführen. Der festgesetzte Umfang der Fassadenbegrünung bezieht sich auf den opaken Teil der Fassade, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume zu gewährleisten.
- Aufgrund der abgestimmten Hochbaukonzeption werden technische Dachaufbauten bei der Realisierung von Gebäuden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 als notwendig angesehen. Die für eine Begrünung zur Verfügung stehende Dachfläche wird durch diese Anlagen reduziert. Eine Begrünung von mindestens 30% der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes wird als umsetzbar erachtet, ein darüberhinausgehender Flächenanteil wird kaum zu erzielen sein. Der Hinweis zur Qualität der Dachbegrünung bezieht sich auf eine Maßnahme aus dem Artenschutzfachbeitrag (AFB) für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square. Im AFB für den Bebauungsplan 5-123a wird in Kapitel 4.3 aufgezeigt, dass Maßnahmen, die der Begründung von artenschutzrechtlichen Ausnahmen dienen und nicht obligatorisch sind (FCS -Maßnahmen), im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder durch seine Festsetzung an anderer Stelle nicht veranlasst und nicht notwendig werden.
- Das Gestaltungshandbuch für die Siemensstadt Square liegt als weitgehend abgestimmter Entwurf vor und bildet die Leitlinie bei Entscheidungen zu Architektur und Freiraum bei der Vorhabenplanung und -genehmigung. Der Entwurf des Gestaltungshandbuchs enthält unter anderem ein Regelwerk für öffentliche und private Freiräume. Für öf-

fentliche Räume werden Hinweise für eine biodiversitätsfördernde Art der Begrünung gegeben, die auch heimische Arten umfassen. Im weiteren Abstimmungsprozess zum Gestalthandbuch wird geprüft, ob eine entsprechend klare Vorgabe auch für private Räume aufgenommen werden kann.

d) Grünverbindung

- Es wird angeregt, einen schmalen Grünzug bzw. eine Grünverbindung entlang der Siemensbahn zu schaffen. (Stellungnahme lfd. Nr. 7 und 8)
- Es wird angeregt, bei der Anordnung der Freiflächen die Vernetzung der Grünflächen innerhalb und außerhalb des Gebiets des Gesamtvorhabens besser zu berücksichtigen. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)
- Der Feststellung im Umweltbericht zur Bestandssituation werde widersprochen, statt am Bestand solle sich die Planung an Entwicklungszielen orientieren. Wie im Umweltbericht ebenfalls aufgezeigt, solle die Planung auf das Ziel der Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen und, soweit erforderlich, auf die Wiederherstellung von Natur und Landschaft ausgerichtet werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Der Hinweis, einen schmalen Grünzug bzw. eine Grünverbindung entlang der Siemensbahn anzulegen, betrifft einerseits das Vorhaben zur Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn sowie teilweise den Bereich entlang des Bahndamms im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123b. Für den Bereich innerhalb des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird im Bereich des geplanten öffentlichen Parks eine Grünfläche an der S-Bahn entstehen. Weiterhin wird im Zuge der Freianlagenplanung geprüft, ob und inwieweit innerhalb der genannten Bebauungspläne eine Begleitbegrünung des geplanten Fuß- und Radwegs umgesetzt werden kann. Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 5-123b werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Freiraumkonzepts geschaffen. Ziel des Bebauungsplans 5-123a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ergebnisse des Städtebaus, des Architektur- und des Freiraumwettbewerbs für diese erste Teilfläche des Gesamtvorhabens zu schaffen. Ein Grünzug ist in keinem der vorliegenden Wettbewerbsergebnisse vorgesehen. Auf gewidmete Bahnflächen der S-Bahnstrecke soll und kann nicht zugegriffen werden. Flächen zur Sicherung eines Grünzugs stehen im Bebauungsplangebiet 5-123a nicht zur Verfügung.
- Die Vernetzung der Grünflächen innerhalb und außerhalb des Gebiets des Gesamtvorhabens wurde bereits bei der Erarbeitung des Sektoralplans Freiraum zum Rahmenplan Siemensstadt² berücksichtigt und entsprechende Entwicklungsziele wurden definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a ist im Sektoralplan Freiraum nicht als „öffentliche Grünfläche“ oder „öffentliche Freifläche mit hohem Grünanteil“ und auch nicht als „begrünte Wegeverbindung“ und „begrünte Blockdurchwegung“ oder gar als „Anbindung an übergeordnete Freiraumstrukturen“ dargestellt. Grünverbindungen werden Gegenstand der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren
- In der Stellungnahme zum Umweltbericht werden unterschiedliche Aussagen im Umweltbericht missverständlich vermischt: Die Aussagen zum Bestand, die formulierten Planungsziele und die Bewertung des Bebauungsplaninhalts. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a wird im Landschaftsprogramm (LaPro), Programmplan Biotop

und Artenschutz, nicht als Teil des ausgewiesenen Biotopverbundsystems dargestellt. Im Umweltbericht wird hierzu festgestellt, dass das Areal im IST-Zustand aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung sowie des Artenbestands auch für den lokalen Biotopverbund nachrangige Bedeutung hat (BEGRÜNDUNG II.2.1.5). Der Hinweis zitiert dann die im Umweltbericht aufgezeigte Zielvorgabe aus dem LaPro (BEGRÜNDUNG II.1.2.7). Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar und formuliert für diese Gebietskategorie u. a. als Entwicklungsziel bzw. Maßnahme „Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen“. Dieser Zielvorgabe wird gefolgt, und im Bebauungsplan 5-123a werden Begrünnungsmaßnahmen festgesetzt, die das Grünvolumen im Areal deutlich erhöhen. Der Umweltbericht stellt in der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung für den PLAN-Fall fest, dass die Gegenüberstellung hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft zeigt, dass die Realisierung der Planung im Vergleich zur Null-Fall-Prognose insgesamt zu einer deutlichen Wertsteigerung führt (BEGRÜNDUNG II.4.3).

e) Artenschutz

- Durch den zukünftigen Betrieb auf der S-Bahnstrecke (Siemensbahn) sei die Möglichkeit der Verschiebung der Rückzugsorte und Jagdreviere auf die Flächen der Siemensbahn nicht mehr gegeben. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)
- Es wird darüber informiert, dass der aktuelle Umweltbericht des Projektes Siemensbahn zeige, dass entlang des Bahndammes der Siemensbahn keine Reptilien gesichtet bzw. vorgefunden wurden. Grund hierfür sei die hohe Verschattung des Bahndammes. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)
- Die Einwendenden nehmen an, dass durch die festgesetzte bauliche Verdichtung Fauna und Flora weiter verdrängt werden. Die Aussage im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag könne nicht nachvollzogen werden, dass durch die Neubebauung neue, andere Biotope entstünden. Stattdessen werde die Auffassung vertreten, dass aufgrund fehlender Freiflächen eine nachträgliche Schaffung von Biotopflächen nicht möglich sei und die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen zudem nicht für alle Tierarten als Lebensraum geeignet seien. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Der Hinweis wurde bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen. Daraufhin wurde dieser Hinweis gutachterlich mit folgendem Ergebnis geprüft: Im Artenschutzfachbeitrag wird keine Verschiebung von Brutvogel-Revieren von außerhalb (d. h. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a) in den Bereich der Siemensbahn prognostiziert, da grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass dort alle geeigneten Habitatstrukturen besetzt sind.
- Die Information zum Ergebnis der Untersuchung zur Umweltprüfung des Projektes Siemensbahn berührt nicht die Umweltprüfung im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a. Die im faunistischen Gutachten zum Gesamtvorhaben Siemensstadt Square aufgezeigten Nachweise der Zauneidechse liegen in einem Teilabschnitt des Bahndammes im Bereich der ehemaligen Arbeitnehnergärten und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-123a (vgl. Siemensstadt 2.0. Biotopkartierung und faunistisches Gutachten, Natur + Text, März 2021, Unterkapitel 5.2).

- Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a vorhandenen Biotoptypen im Bestand handelt es sich überwiegend um „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen im Betrieb“, „Verkehrsflächen“ und „Parkplätze“ und in sehr geringem Umfang um „ausdauernden Trittrassen“ und „Zier- / Scherrasen mit locker stehenden Bäumen“ (Natur + Text, März 2021, Lageplan zur Biotoptypenkartierung). Diese Biotoptypen gehen durch die Planung verloren. Die im Bebauungsplan 5-123a getroffenen Festsetzung zur Erhöhung des Grünvolumens (textliche Festsetzungen 4.1-4.4) schaffen neue Biotoptypen, die der Fauna als Habitate dienen können. Die getroffenen Festsetzungen beschränken sich nicht auf Dach- und Fassadenbegrünungen.
- f) Wasserbewirtschaftung / Umgang mit Niederschlagswasser
- Es wird die Auffassung vertreten, dass Wasserspiele, Springbrunnen etc. nicht nur Wasser verschwenden würden und in einem Areal, das sich der Schwammstadt verschrieben habe, ein Signal in die falsche Richtung senden würde (nämlich Wasserfülle simulieren), sondern auch zu Lasten der Begrünung gehen würden. Kühlung solle ausschließlich durch Vegetation erzielt und Regenwasser in größtmöglichem Umfang zurück in den entsiegelten Boden eingeleitet werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 7)
 - Aufgrund der bekannten Schadstoffbelastung der Böden solle im Bereich geplanter Grünflächen ein 100%-iger Bodenaustausch erfolgen, damit die Versickerung zulässig werde. Nur so ließe sich das Ziel Berlins eine Schwammstadt zu werden erreichen. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)
 - Mit Verweis auf die Antwort auf eine schriftliche Anfrage ans Abgeordnetenhaus von Mai 2022 werde ein Widerspruch zu Aussagen in der Begründung vermutet. In der Beantwortung sei mitgeteilt worden, dass das geplante Stadtquartier Siemensstadt Square je nach Ausdehnung des zu erwartenden Wasserschutzgebietes innerhalb einer Schutzzone des zukünftigen Wasserschutzgebietes Jungfernheide liegen könne. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)

Umgang mit den Stellungnahmen

- In der Expertise Klimaökologie zum Bebauungsplan 5-123a (GeoNet, Kapitel 3, S. 26 ff) werden klimaökologische Empfehlungen für das Plangebiet ausgesprochen. Im Unterpunkt „mikroklimatische Vielfalt in Garten-/ Parkanlagen im Bereich der Siemensstadt Square“ wird als Leitbild für Freiflächen der „Savannentyp“ (Kuttler 2013) empfohlen, der unter anderem auch offene multifunktionale Wasserflächen, z. B. einen Wasserspielplatz, beinhaltet.
- Der Hinweis auf den notwendigen Bodenaustausch betrifft die Umsetzung der Planung und wird berücksichtigt. Entsprechende Verpflichtungen wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (§§ 18 und 22).
- In der Stellungnahme wird auf einen frühen Kenntnisstand Bezug genommen. Das Ergebnis einer zwischenzeitlich erfolgten fachlichen Prüfung durch die zuständige Senatsverwaltung (SenMVKU) und die Berliner Wasserbetriebe zur Wiederinbetriebnahme des Wasserwerks Jungfernheide wurde projektintern in einer Beratung im Januar 2023 mitgeteilt (AG Umwelt und Verkehr, Protokoll zur Beratung am 25.01.2023). Die Wiederinbetriebnahme des Wasserwerks Jungfernheide kann gewährleistet werden. Das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square wird nicht im zukünftig erforderlichen Wasserschutzgebiet liegen.

g) Anpassung an den Klimawandel

- Anstatt auf Sonnensegel zu setzen, solle die Verschattung vorrangig mit Fassadenbegrünung und großkronigen Bäumen erzielt werden, da diese aufgrund des Verdunstungseffektes auch kühlen würden. (Stellungnahme lfd. 8)
- Es wird angeregt, bei der Anordnung der Baukörper und Freiflächen Frischluftströmungen besser zu berücksichtigen. (Stellungnahme lfd. 9)
- Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vom 28.09.2022, abgegeben im Verfahren der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wird angeführt, dass die Grünfestsetzungen für eine notwendige Klimaanpassung des Stadtquartiers nicht ausreichend seien. (Stellungnahme Nr. lfd. 9).
- Kritisch wird die CO₂-Bilanz des Projektes hinterfragt, da Neubauten planungsrechtlich zulässig seien, obwohl bestehende Gebäude im Gebiet des Gesamtvorhabens noch Nutzungspotentiale aufweisen würden. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Im Umweltbericht wird in Kapitel II.2.2.1.4 nicht nur die mögliche Verschattung durch Sonnensegel erwähnt, sondern es wird insgesamt aufgezeigt, wie die Empfehlungen der Expertise Klimaökologie (Kapitel I.4.7.5) planungsrechtlich in Bebauungsplaninhalte übernommen wurden, u. a. durch das Pflanzgebot für Bäume (textliche Festsetzung 4.1) sowie durch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 4.2) sowie zur Dachbegrünung (textliche Festsetzung 4.3).
- Mit dem Bebauungsplan 5-123a werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ergebnisse des Architektur- und Freiraumwettbewerb für diese erste Teilfläche des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square geschaffen. Im Ergebnis der Umweltprüfung (Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel II.4.2) wurde zum Schutzgut Klima / Luft festgestellt, dass die genannten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-123a – im Vergleich zum Zustand des zuvor planungsrechtlich festgesetzten Industriegebiets – *als Maßnahmen gegen den Klimawandel im Allgemeinen dienen. Sie leisten insbesondere einen Beitrag zur Bewältigung und Abmilderung seiner Folgen und verbessern auch unter klimatischen Gesichtspunkten die Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner und Besucher des Areals.*
- Es wird auf den Inhalt einer Stellungnahme zur Behördenbeteiligung (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen, deren Anregungen in der nachfolgenden Planüberarbeitung beachtet und teilweise übernommen wurden. Insbesondere die klimarelevanten Planinhalte wurden nach Auswertung der TöB geändert und ergänzt, so dass durch die Planänderungen eine partielle wiederholte TöB notwendig wurde. In der nun vorliegenden Stellungnahme der Senatsverwaltung vom 08.08.2023 im Rahmen der wiederholten partiellen TöB werden keine weiteren Hinweise zu den klimarelevanten Festsetzungen gegeben.
- Mit der Nachverdichtung einer für industrielle Zwecke nicht mehr benötigten Fläche im Innenbereich wird der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Der Bebauungsplan 5-123a schließt eine Nach- oder Umnutzung ggf. leerstehender Bestandsgebäude oder bestehender Gebäudeteile im Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square nicht aus. Diese ist im Rahmen des gelten Planungsrechts und unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Anforderungen zulässig.

6. Grün- und Freiflächen / Erholung

- Es wird in Frage gestellt, dass die Kernindikatoren der Grün- und Freiflächenversorgung des Umweltatlas Berlin („wohnungsnah Grünflächen“: 6 m² Grünfläche pro Einwohner*in; höchstens 500 Meter entfernt / „siedlungsnaher Freiraum“: 7 m² Grünfläche pro Einwohner*in; höchstens 1.500 Meter entfernt) mit der Planung erreicht werden, denn bereits im ersten Bebauungsplan 5-123a für eine Teilfläche des Gesamtprojektes würden Grünflächen planungsrechtlich nicht gesichert. (Stellungnahme lfd. Nr. 9)
- Der Einwendende hat den Eindruck, dass gesonderte Aufenthaltsflächen für die Nutzer der Neubauten fehlen. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Mit Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbegebiets und dessen verkehrliche Erschließung geschaffen. Die zulässigen Nutzungen lösen keine förmlichen Bedarfe der Grün- und Freiflächenversorgung aus. Erst mit den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 5-123b und 5-123c sollen Wohngebiete planungsrechtlich ermöglicht werden, weswegen der Belang der Grün- und Freiflächenversorgung in diesen Bebauungsplänen berücksichtigt werden wird.
- Aufenthaltsqualitäten lassen sich nicht aus einem Bebauungsplan ablesen, dieser ist ein Instrument des Bodenrechts. Planungsrechtlich werden ausreichend Flächen gesichert, die als Aufenthaltsflächen für die Nutzer der Neubauten dienen können. Die städtebauliche Setzung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a über hochbauliche und freiraumplanerische Wettbewerbe weiter qualifiziert wurde. Die Ergebnisse der Wettbewerbe sehen überdies qualifizierte private und öffentliche Freiflächen vor, die als Aufenthaltsflächen genutzt werden können.

7. Denkmalschutz / Ort der Erinnerung

- Die Einwendenden vermuten einen Verstoß gegen den Umgebungs- und Ensembleschutz nach Denkmalschutzgesetz (denkmalgeschützte ehem. Hauptverwaltung und Schaltwerkhochhaus). (Stellungnahmen lfd. Nrn. 10 und 16)
- Die Aufnahme des „Zwangsarbeitereingangs am Rohrdamm“ als Festsetzung im Bebauungsplan wird gefordert. (Stellungnahme lfd. Nr. 10)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die Planung entspricht dem Umgebungs- und Ensembleschutz nach Denkmalschutzgesetz. Das Landesdenkmalamt wurde in die Abstimmungen zum städtebaulichen Konzept und zur Hochbauplanung, die beide dem Bebauungsplan zugrunde liegen, aktiv eingebunden. Die festgesetzten Nutzungsmaße wurden vom baukulturellen Begleitgremium unter Teilnahme der Denkmalschutzbehörden empfohlen und das abgestimmte hochbauliche Konzept ist Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrages. (BEGRÜNDUNG III.4.1)

- Festsetzungen im Bebauungsplan können nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, eine Liste möglicher Regelungsinhalte enthält § 9 BauGB. Orte der Erinnerung entziehen sich der Festsetzungsmöglichkeit.

8. Wirtschaft / Sicherung von Arbeitsplätzen in der industriellen Produktion

- Die inzwischen weiter veränderte wirtschaftliche Lage Deutschlands und die Weltwirtschaftslage erfordere unbedingt mehr Fertigungs- und Produktionsflächen sowie Flächen zur Lagerung von Materialien und Zubehörteilen. Es wird die Auffassung vertreten, dass die geplante Verringerung von Industrie- und Produktionsflächen den Bedürfnissen Berlins, des Landes und der deutschen Wirtschaft widerspräche. (Stellungnahme lfd. Nr. 17)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Befürchtungen bzgl. eines möglichen Abbaus von Industriearbeitsplätzen wurden von der Siemens AG nicht bestätigt, im Gegenteil forciert Siemens die Aufrechterhaltung eines Teils der Industrieproduktion auf dem Gelände. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen aus Wissenschaft und Büros lassen zudem eine Vielzahl von neuen Arbeitsplätzen erwarten. Eine Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts gewährleistet nicht den Erhalt der Arbeitsplätze in der industriellen Produktion.
In dem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung sollen neben unterschiedlichen Baugebieten (Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete) und Flächen für Gemeinbedarf (Kindergarten, Schule, Feuer- und Rettungswache) auch öffentliche Grünflächen (Park und Grünanlagen) sowie öffentlicher Verkehrsflächen zur Erschließung und Durchwegung des ehemals für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Quartiers entstehen. Diese Nutzungen entsprechen den übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen des Landes Berlins, die im Memorandum of Understanding und im Rahmenvertrag zum Ausdruck kommen. Die zukünftige Anzahl der Arbeitsplätze und deren Qualifikation sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

9. Versorgungsinfrastruktur

- Ein Versorgungsträger weist auf eine Hauptfernwärmetrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a hin, die zur Sicherung der Versorgung der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Gebäude entlang der Trasse Richtung Norden bis hin zur Gartenfelder Straße erforderlich sei. Im Bebauungsplan 5-123a solle ein Leitungsrecht für den Betrieb der vorhandenen Fernwärmeanlagen ergänzt werden. (Stellungnahme lfd. Nr. 19)

Umgang mit den Stellungnahmen

- Die Lage der Bestandsleitung ist bekannt und im Bestand bereits über eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer gesichert. Die Trasse der Fernwärmeleitung verläuft im Bereich von festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die zusätzliche planungsrechtliche Sicherung mittels Leitungsrecht ist nicht erforderlich.
Für den Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit den getroffenen Festsetzungen eine Unterbauung zugelassen. Da die bestehende Fernwärmeleitung

bei der Vorhabenplanung und der Beurteilung von Bauvorhaben zu berücksichtigen ist, wird sie in der Planzeichnung ergänzend nachrichtlich übernommen werden. In Kapitel III.3.11.2 wird die nachrichtliche Übernahme begründet.

Weitere abgegebene Stellungnahmen betreffen die spätere Umsetzung des Bebauungsplans, haben aber keinen Einfluss auf die Regelungen des Bebauungsplans: es werden insbesondere Vorschläge zur Nutzung des Infopavillons (geplant im östlichen Baufeld Gewerbegebiet GE 2), zur architektonischen Gestaltung der Gebäude und zur Ausgestaltung der öffentlichen Freiflächen und insbesondere des Eingangsplatzes unterbreitet. (Stellungnahmen lfd. Nrn. 2, 3, 4, 9, 13 und 14)

Auch Hinweise zu erforderlichen Abstimmungen mit Fachbehörden und zur Durchführung von Baumaßnahmen (Stellungnahme lfd. Nrn. 5 und 6) betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplans. Sie wären allenfalls bei der vorhabenkonkreten Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und müssten in den entsprechenden Verfahren erneut eingebracht werden.

Die vorgetragenen redaktionellen Hinweise wurden bei der Fortschreibung der Begründung berücksichtigt. (Stellungnahme lfd. Nr. 5)

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken, die die Entwicklung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square betreffen, werden im Zuge der Fortschreibung der übergeordneten Konzepte und in den Bebauungsplanverfahren für weitere Teilflächen des Gebiets des Gesamtvorhabens berücksichtigt. Dies sind - zum Kenntnisstand bei Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 5-123a - die parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c.

Fazit

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergibt sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 5-123a. Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die im Folgenden aufgeführten Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- a) Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde redaktionell korrigiert:
- Aufgrund eines Fehldrucks des Bebauungsplans wurde es erforderlich, die in der Legende enthaltene und in der Begründung bereits beschriebene nachrichtliche Übernahme der Fernwärmeleitung („Vattenfalltrasse“) nachträglich in der Planzeichnung aufzunehmen (Stn. lfd. Nr. 19).
 - Weiterhin wurden redaktionelle Änderungen bei den Verfahrensvermerken vorgenommen.

Bei der Fortschreibung der Planzeichnung handelt es sich um Klarstellungen, die keinen Einfluss auf die Planung haben. Es ist keine erneute Beteiligung erforderlich.

- b) Der städtebauliche Vertrag wurde um folgende Regelung ergänzt:

- Verpflichtung zur Beachtung eines Mindest-Stammumfangs von 18 cm bei der Pflanzung von Bäumen, die gemäß Bebauungsplan 5-123a gefordert werden (ein entsprechender Hinweis kam auch aus der partiellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange).
 - Ergänzung des Abstimmungserfordernisses bezüglich Grundwasser um die Wasserbehörde
- c) Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in folgenden Kapiteln redaktionell geschärft:
- Kapitel I-3-8 - Die Bezeichnung „Stilllegung“ der Siemensbahn wird im Begründungstext nicht weiter verwendet und richtiggestellt, dass eine Nutzung des Fuß- und Radweges entlang des Bahndamms für die Instandsetzung der Bahnstrecke seitens der Deutschen Bahn nicht vorgesehen ist.
 - Kapitel III.3.9.1 - Die „Negativliste“ möglicher Flächenbefestigungen wird im Begründungstext redaktionell ergänzt um Epoxidharze oder andere Kunststoffe bzw. gesundheitsschädigende und umweltbedenkliche Stoffe.

Weitere Hinweise betrafen die konzeptionelle Ebene und nicht Inhalte des Bebauungsplans 5-123a:

- Im weiteren Planungsprozess für den Eingangsplatz wird geprüft, ob die Vorschläge zur Erhöhung des Grünvolumens aufgegriffen werden können.
- Die Ausbildung von Grünzügen und somit die Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten „Anbindung an übergeordnete Freiraumstrukturen“ und „begrünte Durchwegungen“ wird bei der Fortschreibung des Freiraumkonzepts für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square geprüft werden.

Weitere redaktionelle Änderungen der Planzeichnung im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit

In der textlichen Festsetzung 2.5 wurde klarstellend die Bezeichnung der betroffenen Baugebiete wie folgt ergänzt (Ergänzung fett gedruckt):

*Die Flächen zwischen den Punkten a4-a5-a6-a7-a8-a9-a10-a4 **im Gewerbegebiet GE 1** und c5-c6-c7-c8-c9-c10-c5 **im Gewerbegebiet GE 2** sind unterhalb der Gelände-oberfläche vollständig überbaubar.*

Die Textergänzung dient der besseren Nachvollziehbarkeit, auf welche Baugebiete sich die Festsetzung 2.5 bezieht.

In der textlichen Festsetzung 4.2 wurde klarstellend die erweiterte Zitierung des § 2 der Bauordnung Berlin wie im folgenden ergänzt (Ergänzung fett gedruckt):

*Die Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Höhe unterhalb der Hochhausgrenze gemäß § 2 **Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 Bauordnung für Berlin** sind zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Die Textergänzung dient der besseren Verständlichkeit hinsichtlich der betroffenen Baukörper – hier: Hochhäuser.

Bei beiden Textergänzungen handelt es sich um Klarstellungen ohne Einfluss auf die Planung. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

9. Senatsbeschluss und Beschluss des Abgeordnetenhauses

Der Senat hat am 16. Januar 2024 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-727/2024 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 5-123a vom 07. November 2023 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 07. März 2024 dem Entwurf des Bebauungsplans 5-123a vom 07. November 2023 zugestimmt.

10. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Der o.a. Bebauungsplan 5-123a ist am 26. März 2024 durch Rechtsverordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen festgesetzt worden. Die Verordnung wurde am 13. April 2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 111) verkündet.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176));

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Berlin, den 26.04.2024

Christian Gaebler

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Läden (Einzelhandelsbetriebe) nur im ersten Vollgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer bis zu 15,0 m betragenden Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlagen für den Betriebssport sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1. Im Gewerbegebiet GE 2 in der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 und im Gewerbegebiet GE 1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise darf diese zulässige Grundfläche durch die sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 2.2, der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 und der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 ergebende Grundfläche überschritten werden.
- 2.2. Im Gewerbegebiet GE 2 für die Fläche c1-c2-c3-c4-c1 und im Gewerbegebiet GE 1 entlang der Linie zwischen den Punkten a1-a2-a3-a4 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Fassadenelementen, wie Bauteile zur architektonischen Gliederung, Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung oder Fassadenbegrünung, bis zu 0,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden.
- 2.3. Im Gewerbegebiet GE 1 kann entlang der Baugrenze zwischen den Punkten a1-a2 ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Stützen, bis zu 3,5 m vor diese Baugrenze und bis zu einer maximalen Oberkante von 42,1 m über NHN zugelassen werden, wenn die Stützen innerhalb des Baugebietes GE 1 gründen.
- 2.4. Im Gewerbegebiet GE 2 kann entlang der Linie zwischen den Punkten c1-c2 sowie c3-c4 ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer, vor die Baugrenze zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 3,0 m vor diese Außenwand vortreten.

- 2.5. Die Flächen zwischen den Punkten a4-a5-a6-a7-a8-a9-a10- a4 im Gewerbegebiet GE 1 und c5-c6-c7-c8-c9-c10-c5 im Gewerbegebiet GE 2 sind unterhalb der Geländeoberfläche vollständig überbaubar.
 - 2.6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2.7. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Aufzugsüberfahrten zugelassen werden, und zwar im GE 2 auf der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 bis zu einer Höhe von 3,7 m und im GE 1 bis zu einer Höhe von 5,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° hinter die Baugrenze zurücktreten. Der Abstand der Dachaufbauten zur Fassade muss dabei mindestens 2,0 m betragen. Die festgesetzte Oberkante von 38,6 m über NHN auf der Fläche b1-b2-b3-b4-b1 im Gewerbegebiet GE 2 gilt nicht für Schornsteine und Entrauchungsanlagen die festgesetzte Oberkante von 38,6 m über NHN überschreiten.
 - 2.8. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise Pergolen als Dachaufbauten auf Gebäuden zugelassen werden, und zwar im GE 2 auf der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 bis zu einer Höhe von 3,7 m und im GE 1 bis zu einer Höhe von 5,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante.
 - 2.9. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die die festgesetzten Höhen der Dachaufbauten gemäß textlicher Festsetzungen 2.7. und 2.8. um bis zu 0,5 m überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und von Stellplätzen und Garagen
 - 3.1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 1a Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie Einfriedungen, unzulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellplätze.
 - 3.2. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Stellplätze und Garagen, auch als Tiefgaragen, unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1. Im Gewerbegebiet GE 1 ist pro angefangener 400 m² und im GE 2 ist pro angefangener 550 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- 4.2. Die Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Höhe unterhalb der Hochhausgrenze gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 Bauordnung für Berlin sind zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 4.3. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 30 % der Dachflächen von Gebäuden und 100 % der Dachflächen überdachter Fahrradabstellflächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 4.4. Die Fläche a6-a7-a8-a9-a10-a4-a3-a2-a6 im Gewerbegebiet GE 1 ist zu mindestens 30 % zu begrünen. Dabei muss die Erdschicht über der Unterbauung mindestens 80 cm betragen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können für Zufahrten zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 andere Befestigungen zugelassen werden, wenn dies für das Befahren mit Fahrzeugen mit höherer Nutzlast erforderlich ist.
- 5.2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten d1 und d2 ist zugleich die Straßenbegrenzungslinie.
- 5.3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt als Teil vollständig in einer Fläche, die im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 103b geführt wird. Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereichs, in der Fläche zwischen den Punkten e1-D-E-e2-e3-e4-e5-e6-e7-e8-e9-e10-e1, besteht die eisenbahnrechtlich gewidmete Anlage des Bahndamms der ehemaligen Siemensbahn (S-Bahnlinie).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verläuft eine unterirdische Fernwärmeleitung, die insbesondere die zulässige Unterbauung (Nebenzeichnung 1) berührt.

Eckpunktfestlegung

Eckpunktkoordinaten im amtlichen Lagebezugssystem (ETRS89) zur Festlegung der Geltungsbereichsgrenze (Pkt. A bis P) und der Fläche der Bahnanlage (Pkt. e1 bis e10).

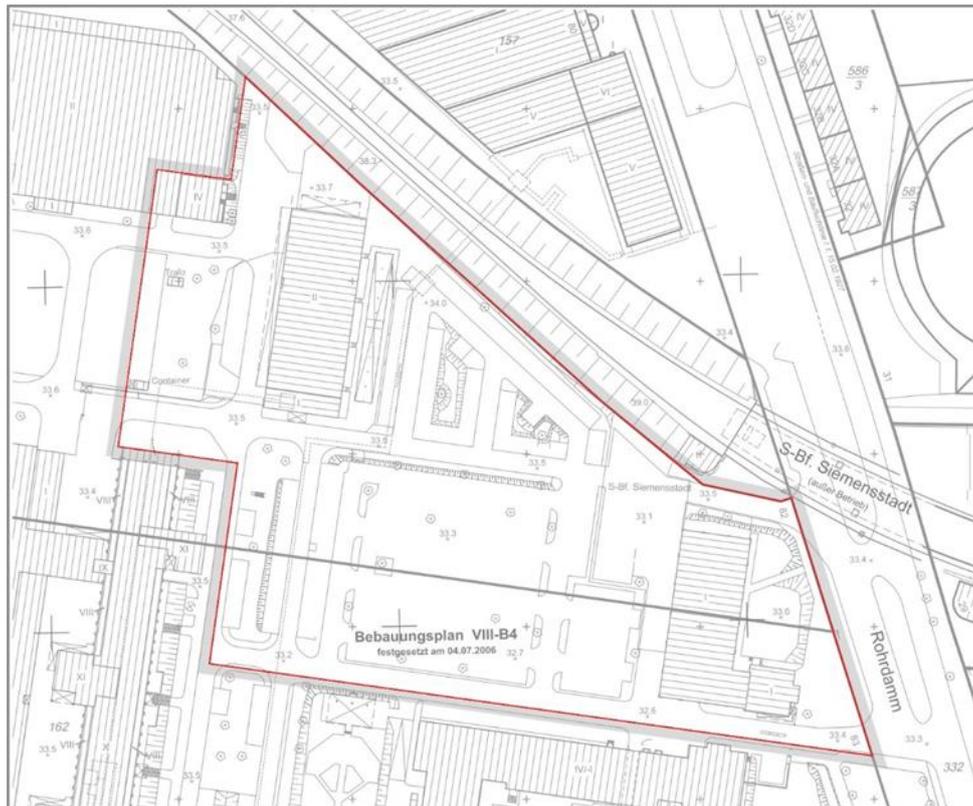
Geltungsbereichsgrenze (A bis P)

Pkt	Rechtswert	Hochwert
A	382058.82	5822559.85
B	382059.86	5822558.87
C	382065.67	5822553.19
D	382090.17	5822529.25
E	382159.23	5822464.10
F	382178.36	5822447.63
G	382187.93	5822439.38
H	382210.28	5822434.09
I	382213.34	5822435.04
J	382224.64	5822396.08
K	382235.21	5822359.82
L	382045.12	5822390.25
M	382054.38	5822448.11
N	382020.15	5822453.59
O	382032.96	5822533.55
P	382054.07	5822530.17

Bahndammfläche (e1 bis e10)

Pkt	Rechtswert	Hochwert
e1	382088.29	5822531.08
e2	382167.54	5822456.94
e3	382162.47	5822457.76
e4	382157.13	5822463.04
e5	382151.27	5822468.83
e6	382144.42	5822475.90
e7	382129.40	5822490.79
e8	382117.14	5822502.86
e9	382094.10	5822525.49
e10	382089.99	5822529.38

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum
Bebauungsplan 5-123a (östlicher Stadteingang Siemensstadt²)



für eine nördlich der Nonnendammallee befindliche Teilfläche der Siemensstadt²
angrenzend an die Bahnstrecke der Siemensbahn, den Bhf. Siemensstadt sowie
den Rohrdamm im Bezirk Spandau, Ortsteil Siemensstadt

1. Planerfordernis

Anlass der Planung ist die von der Siemens Aktiengesellschaft (AG) und dem Land Berlin mit dem Abschluss eines Memorandum of Understanding (MoU) im Oktober 2018 zum Ausdruck gebrachte Absicht, den bestehenden Produktionsstandort im Ortsteil Siemensstadt im Bezirk Spandau von Berlin zu einem vielfältig gemischten, neuen Stadtquartier mit Produktions-, Büro- und Forschungsflächen zu entwickeln, in dem auch Wohnflächen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen integriert werden sollen. Die derzeitige industrielle Nutzung soll auf Teilflächen erhalten und konsolidiert werden.

Die geplante Transformation des Gebiets des Gesamtvorhabens mit einer Fläche von rund 76 ha soll etappiert erfolgen. Der Bebauungsplan 5-123a umfasst einen ersten Teilabschnitt mit einer Fläche von rund 2,14 ha am östlichen Stadteingang in das künftige Stadtquartier Siemensstadt Square. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich gültiger Bebauungspläne. Nach dem geltenden Planungsrecht ist die geplante städtebauliche Entwicklung eines Büro- und Gewerbestandes, einschließlich der Errichtung eines Hochhauses und öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen, nicht umsetzbar, es besteht ein Planerfordernis.

2. Geprüfte, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-123a beruht auf der Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Siemens AG, den bestehenden Siemens-Produktionsstandort zukünftig zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Produktions-, Büro- und Forschungsflächen weiterzuentwickeln, in dem auch Wohnflächen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden sollen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs, der unter informeller Beteiligung der Öffentlichkeit und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt und zudem gutachterlich begleitet wurde, erfolgte bis Januar 2020 eine umfangreiche Alternativenprüfung. Der ausgewählte Siegerentwurf vom Büro Ortner & Ortner wurde bis 2021 in ein städtebauliches Strukturkonzept umgesetzt, das als Leitbild für die stufenweise Realisierung des Gesamtprojektes dient. Vor diesem Hintergrund besteht keine planerische Alternative zur Realisierung der mit dem Bebauungsplan 5-123a verfolgten Planungsziele.

Aufbauend auf dem Ergebnis des im Januar 2020 abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerbs für das Gesamtvorhaben Siemensstadt Square wurden die wesentlichen räumlichen, funktionalen und qualitativen Planungsziele in einen „Rahmenplan Siemensstadt²“ übersetzt, der im Juli 2021 vom Senat von Berlin als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen wurde.

Für den ersten Entwicklungsabschnitt des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a, wurde im Herbst 2020 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, um die konzeptionellen Vorstellungen zu konkretisieren und die städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern. Zur Qualifizierung der planerischen Vorgaben für die Gestaltung des Freiraums und Festlegung des Standortes des geplanten Infopavillons folgte Ende 2022 / Anfang 2023 ein Freiraumwettbewerb für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a und angrenzende Bereiche des Rohrdamms, einschließlich der Zugangsbauwerke zum S-Bahnhalt Siemensstadt.

3. Bebauungsplanverfahren

Bis zum Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren umfasste das Verfahren das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square.

- 26.03.2019 Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Gebiets des Siemens Innovations-Campus im Bezirk Spandau, Ortsteil Siemensstadt, durch den Senat und Übernahme der Zuständigkeit für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB); am 01. Oktober 2019 wird eine Erweiterung des Gebiets beschlossen, um weitere Grundstücke, die für die Gesamtmaßnahme erforderlich sind, in das Projektgebiet einzubeziehen
- 19.12.2019 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123 (Siemensstadt 2.0) für das Gebiet des Gesamtvorhabens von rund 76 ha (in Anwendung des § 9 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und mit § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des AGBauGB)
- 03.01.2020 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt (Abl. Nr. 1 / 03.01.2020, S. 12 / 13)
- 05.10.-06.11.2020 Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 5-123 (Siemensstadt 2.0).
- Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der fachgutachterlichen Voruntersuchungen für das Gesamtgebiet wurde der „Rahmenplan Siemensstadt 2.0 (Entwurf) zum Bebauungsplan 5-123“ unter dem Titel „Rahmenplan Siemensstadt²“ fortgeschrieben und für die Handlungsfelder Freiraum und Erschließung wurden eigene sektorale Pläne erarbeitet.
- 20.07.2021 Beschluss des „Rahmenplans Siemensstadt²“ und der zugehörigen Sektoralepläne als städtebauliches Entwicklungskonzept durch den Senat und anschließende Kenntnisnahme durch das Abgeordnetenhaus.
- 20.09.2021 Teilung des Bebauungsplans 5-123 in die Bebauungspläne 5-123a, 5-123b und 5-123c.
- Fortführung des Verfahrens für die Teilfläche des Bebauungsplans 5-123a, ebenfalls im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
- 15.08.-16.09.2022 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- 24.07.-04.08.2023 erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund erfolgter Änderungen und Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 24.07.-25.08.2023 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung)
Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter wurden über die Veröffentlichung informiert. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben am 21.07.2023 (ABl. Nr. 32 / 21. Juli 2023 / S. 3344/3345).
- 07.03.2024 Das Abgeordnetenhaus von Berlin stimmt dem Bebauungsplan 5-123a vom 7. November 2023 zu

4. Planungsziel

Der Bebauungsplan 5-123a verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für diesen Teilabschnitt zu schaffen. Dieses übergeordnete Konzept sieht für diesen Teilabschnitt die Entwicklung eines Büro- und Gewerbestandortes vor, einschließlich ergänzender Einzelhandelsnutzungen und Sonderfunktionen, wie beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen, die kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen.

Zudem sichert der Bebauungsplan 5-123a die Umsetzung der im Ergebnis der Wettbewerbsverfahren vorliegenden Konzepte für die architektonische und freiraumplanerische Ausgestaltung.

Der Bebauungsplan 5-123a ist selbständig umsetzbar und gewährleistet vorausschauend die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele für das Gebiet des Gesamtvorhabens (siehe unter 1. Planerfordernis).

Mit den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 5-123b und 5-123c werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele in den übrigen Teilbereichen des Gesamtvorhabens geschaffen.

Fortschreibung der Zielvorgaben im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde ein städtebauliches Entwicklungsziel für das Gebiet des Gesamtvorhabens geändert: Aus Gründen der Nachhaltigkeit sollen im Gebiet des Gesamtvorhabens und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a Tiefgaragen nicht zulässig sein. Die Unterbringung des nutzungsbezogenen Bedarfs an Stellplätzen soll oberirdisch erfolgen, da Standorte von Parkhäusern bei einer späteren Nutzungsaufgabe effektiver umgenutzt werden können.

Zudem wurde das Ergebnis des Hochbauwettbewerbs fortlaufend fortgeschrieben und das Ergebnis des Freiraumwettbewerbs lag seit Anfang 2023 vor. Beide bilden die konzeptionelle Grundlage

für die Planinhalte. Handlungsempfehlungen aus dem im Dezember 2022 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Klima 2.0 wurden bei der Entwicklung der Planinhalte beachtet.

Diese Fortschreibung der Zielvorgaben führte nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu folgenden Anpassungen im Bebauungsplanentwurf:

- Unzulässigkeit von Tiefgaragen
- Erhöhung der maximal zulässigen Geschossfläche im GE 1
- Reduzierung und städtebauliche Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Baukörper des Pavillons
- Zulassung von Fassadenelementen im GE 1 und GE 2
- Höhenbeschränkung der Stützen im GE 1
- Reduzierung der Tiefe und lichten Höhe der Arkaden
- Zulassung einer Unterbauung außerhalb der Baukörperfestsetzung
- Neufassung der Bedingungen zur Zulassung von Dachaufbauten im GE 1 und GE 2 (ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten werden in ihrer Höhe differenziert beschränkt, ergänzende Regelung für das Pavillongebäude im GE 2, erweiterte Ausnahmebestimmung für Solaranlagen auf Dächern)

5. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square mit dem Bebauungsplan 5-123 geführt.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123 geteilt. Für die jeweiligen Teilbereiche erfolgt die getrennte Fortführung der Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne 5-123a, 5-123b und 5-123c.

a) frühzeitige Beteiligungsverfahren

Alle Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden zur Kenntnis genommen und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ergaben sich keine grundsätzlichen Veränderungen der Zielstellung des Bebauungsplans 5-123a.

Das Bezirksamt Spandau, Wirtschaftsförderung und die Öffentlichkeit äußerten grundsätzliche Bedenken gegen die geplante städtebauliche Transformation des bestehenden Industriestandortes. Das Bezirksamt Spandau, Umwelt- und Naturschutzamt, äußerte Bedenken zur Bewältigung des Immissionsschutzes, da dem immissionsschutzrechtlich geforderten Trennungsgrundsatz in der städtebaulichen Zielplanung nicht gefolgt werde.

Die Öffentlichkeit äußerte zudem Bedenken gegen die rechtmäßige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, wegen des angeblichen Fehlens einer übergeordneten städtebaulichen Gesamtplanung für die „Gebietsentwicklung Westraum“, wegen der Form der Beteiligungsunterlagen und aufgrund der geplanten städtebaulichen Dichten.

Den vorgetragenen Bedenken wurde insbesondere vor dem Hintergrund der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung dieses Projektes, dem Ergebnis der schalltechnischen Vorabuntersuchung und des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das Ergebnis einer wettbewerblichen Prüfung von Entwicklungsvarianten ist, nicht gefolgt.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Ergebnis dieses Beteiligungsschrittes deutlich.

Die weiteren Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 5-123 sowie aus dem partizipativen informellen Beteiligungsprozess für das Gebiet des Gesamtvorhabens, die Bezug zum Bebauungsplangebiet aufweisen, wurden bei der Erarbeitung der Fachgutachten und des Umweltberichts sowie bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 5-123a berücksichtigt.

b) Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Alle Stellungnahmen aus der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur Kenntnis genommen. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen
- Wirtschaft
- Verkehr / Erschließung
- Umweltschutz (Natur, Landschaft, Artenschutz / Lärmschutz / Luftreinhaltung / Klimaschutz / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Altlasten)
- Grün- und Freiflächen / Erholung
- Ver- und Entsorgung
- Brand- und Gefahrenschutz
- Finanzen

Die Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 5-123a.

Zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung war die geplante Reaktivierung des Wasserwerks Jungfernheide bekannt, und es musste davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet im Bereich einer künftigen Wasserschutzzone liegt. Im Verlauf des Planverfahrens teilte die zuständige Senatsverwaltung mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a im Ergebnis einer durchgeführten Grundwassermodellierung nicht von einer Schutzgebietsausweisung betroffen sein wird. Die Hinweise aus der Behördenbeteiligung auf ein mögliches Handlungserfordernis waren somit nicht mehr relevant.

Mit dem Bebauungsplaninhalt wurde auf die Änderung des übergeordneten Entwicklungsziels reagiert und im Plangebiet sind künftig nur noch oberirdische Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig. Die Hinweise aus der Behördenbeteiligung auf

mögliche Handlungserfordernisse, die sich aus der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ergeben hätten, sind daher nicht länger relevant.

Alle weiteren Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden im Ergebnis der Abwägung in der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs 5-123a berücksichtigt.

Bebauungsplan 5-123a und seine Begründung

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind Anregungen vorgebracht worden, die im Ergebnis der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden:

- Änderung und Ergänzung zulässiger Nutzungsarten (Zulassungsfläche Einzelhandel, Klarstellung zur Zulässigkeit von Anlagen für den Betriebssport)
- Qualifizierung der Grünfestsetzungen (Ergänzung eines Gebots zur Anpflanzung von Laubbäumen, Erweiterung des Anteils zu begrünender Fassadenflächen, ausgenommen bei Hochhäusern, Erweiterung des Anteils zu begrünender Dachflächen überdachter Fahrradabstellanlagen, Erhöhung des durchwurzelbaren Teils aller Dachbegrünungen, Ergänzung eines Gebots zur Bepflanzung eines Mindestanteils der unterbaubaren Grundstücksfläche)
- Qualifizierung der Festsetzung zur Befestigung der nicht bebauten Grundstücksflächen
- Ergänzung eines Gebotes zur Regenwasserbewirtschaftung
[Hinweis: aus planungsrechtlichen Gründen im Verlauf des Verfahrens entfallen, zur Zielerreichung wurde stattdessen eine Regelung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen]
- Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten am Rohrdamm
- Nachrichtliche Übernahme der bestehenden Fernwärmeleitung in die Planzeichnung

Die Begründung zum Bebauungsplan, einschließlich Umweltbericht, wurden redaktionell fortgeschrieben und ergänzt.

Durch das mit der Erarbeitung der Planunterlage beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsbüros erfolgte die Setzung von Punktkoordinaten zur Definition des Geltungsbereichs und der Fläche der eisenbahnrechtlich gewidmeten Anlage (Bahndamms), so dass eine eindeutige Bestimmbarkeit des Geltungsbereiches, der getroffenen Festsetzungen und der nachrichtlichen Übernahme sichergestellt ist.

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 5-123a

Im Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Regelungsbedarfe festgestellt, die in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-123a aufgenommen wurden:

Da bestimmte Regelungsbedarfe nur für den Zeitraum bis zur Festsetzung der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c bestehen, die unter anderem die Umnutzung der angrenzenden Industriegebiete und die Sicherung der öffentlichen Erschließung von der Nonnendammallee zum Ziel haben, wurde von beschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan und eine Erweiterung des Geltungsbereichs um die geplante Weiterführung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Nonnendammallee, abgesehen. Die Umsetzung der nur bedingt erforderlichen Maßnahmen zur Konfliktlösung wird über planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt (vorübergehende Sicherung der öffentlichen Erschließung von der Nonnendammallee aus, bedingte Untersagung bestimmter Betriebsvorgänge zur Nachtzeit aus Gründen des Lärmschutzes im angrenzenden Industrieareal bei Aufnahme störsensibler Nutzungen im Bebauungsplangebiet).

Mit dem Instrument des städtebaulichen Vertrags wird zudem die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug gesichert und es werden Qualitätsvorgaben für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gegeben.

Zudem werden die Aufgaben der Bodenschutz- und Wasserbehörde unterstützt, indem eine Nutzungsaufnahme erst nach Durchführung von Detailuntersuchungen und der Sicherung und Sanierung der Boden- und Grundwasserbelastungen im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden erfolgen darf.

Die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag dienen zudem der Umsetzung übergeordneter Zielvorgaben Berlins, wie dem StEP Zentren, dem StEP Klima und dem Hochhausleitbild (Beschränkung der Verkaufsflächengröße zulässiger Einzelhandelsbetriebe, Sicherung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen in der Erdgeschosszone, Umsetzung eines abflusslosen Quartiers durch vollständige Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet).

Zudem wird die Umsetzung des abgestimmten Bauungs- und Freiraumkonzeptes (Anlagen zum städtebaulichen Vertrag), die Beachtung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs für das Gebiet des Gesamtvorhabens bei der Vorhabenplanung, und die beschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen über Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

Einzelne Regelungen und Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag werden über entsprechende Baulasten zusätzlich gesichert.

Fachgutachten

Einzelne Fachgutachten zum Bebauungsplan 5-123a (verkehrliche Untersuchung, schalltechnische Untersuchung, Expertise Klimaökologie, Fachgutachten Regenwasser) wurden fortgeschrieben. Zudem wurde vor dem Hintergrund der Boden- und Grundwasserbelastungen die Aufnahme einer

Verpflichtung zur Umsetzung einer abflusslosen Niederschlagswasserbewirtschaftung fachgutachterlich geprüft.

c) Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Alle Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen. Im Wesentlichen wurde zu folgenden weiterhin relevanten Themen Stellung genommen:

- Verkehr / Erschließung
- Umweltschutz (Qualifizierung der Grünfestsetzungen, Berücksichtigung eines Prüfgutachtens zum Lärmschutz für das Gebiet des Gesamtvorhabens, Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Erhalt begrünter Freiflächen bzw. keine weitere Versiegelung durch planbedingt notwendige Stellplätze außerhalb des Plangebiets)
- Ver- und Entsorgung

Die Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ergab sich erneut keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 5-123a.

Zu den Planinhalten des Bebauungsplans 5-123a wurden keine Bedenken geäußert bzw. die zunächst vorgetragenen Bedenken der Verkehrsbehörde (SenMVKU IV) konnten nach einer Beratung mit dem Fachgutachter und einer Lesehilfe zur verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a im Verfahren der Auswertung der Stellungnahmen ausgeräumt werden. Die des Weiteren vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Fachbehörde betreffen Konflikte, die bei der Aufstellung der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c betrachtet und gelöst werden.

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen führte im Ergebnis der Abwägung zu keinen Anpassungen im Bebauungsplanentwurf.

Die Begründung zum Bebauungsplan, einschließlich Umweltbericht, wurde redaktionell fortgeschrieben und ergänzt.

Auch der Inhalt des städtebaulichen Vertrags wurde redaktionell ergänzt:

- Ergänzung, dass bei der Vorhabenplanung aufgrund der weiter zu untersuchenden, zu sichernden und zu sanierenden Boden- und Grundwasserbelastungen auch eine Abstimmung mit der Wasserbehörde notwendig ist
- Qualifizierung der Festsetzung zu Baumpflanzungen durch Aufnahme einer Verpflichtung für einen Mindeststammumfang

Aufgrund des Hinweises der Fachbehörde (SenMVKU IV) erfolgte zudem eine redaktionelle Schärfung der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-123a. Es wird klargestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a keine baulichen oder straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich werden. Zudem wurde vorausschauend die verkehrliche Erschließung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square betrachtet und festgestellt,

dass die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a der geplanten Entwicklung nicht entgegensteht. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind für die Erschließung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square ausreichend bemessen und berücksichtigen bereits die Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn.

Zudem wird die „Verkehrsuntersuchung/Mobilitätskonzept - Gesamtvorhaben „Siemensstadt Square“ (VCDB, Juli 2022) aufgrund der im Bebauungsplanverfahren gewonnenen Erkenntnisse mittels Deckblatt fortgeschrieben.

Hinweise, die die Entwicklung des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square und die zu erwartenden Wohnfolgebedarfe betreffen, die auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-123a vorgesehen werden, werden in den Planverfahren zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 5-123b und 5-123c geprüft.

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Alle Stellungnahmen aus der Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden zur Kenntnis genommen. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Verfahrenshinweise / Grundsatzfragen
- Nutzungsart / soziale Belange
- Nutzungsmaß / zulässige Gebäudekubaturen
- Mobilität / Verkehr / Erschließung
- Umweltschutz (Bodenschutz/Versiegelung, Grünfestsetzungen, Grünverbindung, Artenschutz, Wasserbewirtschaftung / Umgang mit Niederschlagswasser, Anpassung an den Klimawandel)
- Grün- und Freiflächen / Erholung
- Denkmalschutz / Ort der Erinnerung
- Wirtschaft / Sicherung von Arbeitsplätzen in der industriellen Produktion
- Versorgungsinfrastruktur

Die Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ergab sich daraus keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans 5-123a.

Den wiederholt vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken (siehe oben Pkt. 5a zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren) wurde mit gleicher Begründung nicht gefolgt.

Die folgenden Ergebnisse der Abwägung sind in die Planung eingeflossen.

Der Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde redaktionell korrigiert:

- Aufgrund eines Fehldrucks ist es erforderlich, die in der Legende enthaltene und in der Begründung beschriebene nachrichtliche Übernahme der Fernleitung („Vattenfalltrasse“) nachträglich aufzunehmen.

Der städtebauliche Vertrag wurde um die folgende Regelung ergänzt:

- Forderung eines Mindeststammumfangs der Bäume (ein entsprechender Hinweis kam auch aus der erneuten, partiellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell geschärft:

- Die Bezeichnung „Stilllegung“ der Siemensbahn wurde im Begründungstext nicht weiterverwendet und richtiggestellt, dass eine Nutzung des Fuß- und Radweges entlang des Bahndamms für die Instandsetzung der Bahnstrecke seitens der DB AG nicht vorgesehen ist.
- Die „Negativliste“ möglicher Flächenbefestigungen wurde redaktionell ergänzt.

Weitere Hinweise betrafen die konzeptionelle und vorhabenkonkrete Ebene und nicht Inhalte des Bebauungsplans 5-123a:

- Im weiteren Planungsprozess für den Eingangsplatz wird geprüft werden, ob die Vorschläge zur Erhöhung des Grünvolumens aufgegriffen werden können. Die Ausbildung von Grünzügen und somit die Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten „Anbindung an übergeordnete Freiraumstrukturen“ und „begrünte Durchwegungen“ wird bei der Fortschreibung des Freiraumkonzepts für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square geprüft werden.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet, Anlage 1 zum BauGB wurde dabei vollumfänglich beachtet.

Umweltrelevante Fachgutachten

Zur Ermittlung der Umweltbelange für die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren wurden folgende Gutachten erstellt:

ARCADIS Juni 2022: Siemensstadt Square. Bericht zur Orientierenden Altlastenerkundung (Stufe 1 und 2) Bebauungsplan 5-123a. - 1-269, Anlagen, Berlin.

ARCADIS März 2023: Siemensstadt Square. Modul 1 (BP 5-123a). Fachgutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Plans 5-123a (23.03.2023), hier Abflusslose Niederschlagswasserbewirtschaftung. - 1-3, Berlin.

GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover), November 2021, mit ergänzender Stellungnahme 22.06.2022: Expertise Windkomfort und Besonnung/Verschattung zur Siemensstadt Square: B-Plan 5-123a in Berlin. - 1-24, Hannover.

GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover), Juni 2022, mit ergänzenden Stellungnahmen vom 22.06.2022 (S. 34-36) und vom 30.03.2023 (S. 37-49): Expertise Klimaökologie zur Siemensstadt Square: B-Plan 5-123a in Berlin. - 1-49, Hannover.

Geotechnik und Dynamik Consult (GuD), März 2023: Stellungnahme zur Fortschreibung des B-Planes, baudynamische Beratungsleistungen, BV Siemensstadt Square, Geltungsbereich BP 5-123a. - 1-81, Berlin.

Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH März 2023: Fachgutachten Regenwasser für den Bebauungsplan 5-123a in der Siemensstadt Square, Berlin. - 1-51, Anlagen, Hoppegarten.

KWS Geotechnik April 2020: Siemensstadt 2.0. Historische Erkundung. - 1-7, Anlagen, Berlin.

KWS Geotechnik August 2020: Siemensstadt 2.0, Rahmenbedingungen zur Regenwasserbewirtschaftung Bestandsaufnahme. - 1-52, Anlagen.

Müller-BBM März 2023: Siemensstadt Square - Bebauungsplan 5-123a. Schalltechnische Untersuchung. - 1-101, Anhänge, Berlin.

Natur + Text März 2020: Siemensstadt 2.0. Baumkataster. - 1-50, Karten 1-19, Rangsdorf.

Natur + Text März 2021: Siemensstadt 2.0. Biotopkartierung und Faunistisches Gutachten. - 1-61, Karten 1-4, Rangsdorf.

Natur + Text September 2021: Siemensstadt Square - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. - 1-67, Anlagen, Rangsdorf.

Natur + Text Juni 2022: Siemensstadt Square - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Teil-Bebauungsplan 5-123a. - 1-38, Rangsdorf.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Artenschutzfachbeitrag (AFB) abschließend bearbeitet (Natur + Text, Juni 2022).

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weist der AFB eine Reihe von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus:

- Ökologische Baubegleitung
- Bauzeitenregelung
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen
- Fällbegleitung
- Abrissbegleitung
- Erhalt von Habitatbäumen
- Ökologisch vorteilhafte Beleuchtung
- Nistkästen
- Fledermaus-Ersatzquartiere

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kommt der Artenschutzfachbeitrag zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vollumfänglich über Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Prüfung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Anhand der im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) vorgegebenen Kriterien für das „ausführliche Verfahren“ wurden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild einschließlich der Aspekte der Erholungsnutzung im Bestand sowie in der Prognose ihrer künftigen Entwicklung mit und ohne Realisierung der vorliegenden Planung bewertet.

Die zusammenfassende Gegenüberstellung zeigt hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, dass die Realisierung der Planung im Vergleich zur Nullfall-Prognose insgesamt zu einer deutlichen Wertsteigerung führt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt damit nicht vor.

Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen im Bebauungsplan, einschließlich planergänzender Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Die Durchführung der im Umweltbericht aufgezeigten Maßnahmen ist über Festsetzungen im Bebauungsplan und planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert.

Durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch längerfristig gewährleistet.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan 5-123a über folgende Festsetzungen:

- *Lärmschutz*

Durch textliche Festsetzungen erfolgte eine Modifizierung der gemäß § 8 BauGB in Gewerbegebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden nur Nutzungsarten zugelassen, die zum einen lärmrobust gegenüber der bestehenden Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung sind und zum anderen selbst so wenig wie möglich zu einer Verschärfung der akustischen Situation beitragen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO störsensiblen und nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sollen mit Blick auf die geplante städtebauliche Entwicklung des Gebiets des Gesamtvorhabens nicht ausgeschlossen werden. Derzeit würde diese Nutzungsart noch durch die planungsrechtlich zulässige und ausgeübte industrielle Nutzung auf benachbarten Grundstücksflächen des Siemensareals erheblich beeinträchtigt. Für den Zeitraum bis zur Festsetzung der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c erfolgt die nur bedingt erforderliche Konfliktlösung über eine bedingte Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, die über eine Baulast

gesichert wird (bedingte Untersagung bestimmter Betriebsvorgänge zur Nachtzeit aus Gründen des Lärmschutzes im angrenzenden Industrieareal bei Aufnahme störsensibler Nutzungen im Bebauungsplangebiet).

Gutachterlich wurde die Verträglichkeit des Planungsvorhabens zu bestehenden und geplanten störsensiblen Nutzungen, wie Wohnen und dem geplanten Schulcampus, bestätigt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind über die Modifizierung zulässiger Nutzungsarten hinaus keine weiteren Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan 5-123a ist ein Angebotsbebauungsplan, so dass nicht jede betriebliche Besonderheit mitgedacht werden konnte. Die vorhabenkonkrete und betriebsbezogene Konfliktlösung ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren möglich und zulässig, es bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan.

- *Versiegelung*

Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplans 5-123a und eine planergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag wird die Versiegelung aller Flächen im Bebauungsplangebiet auf maximal 80 % beschränkt. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Zudem wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Ausnahmsweise können für Zufahrten zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 andere Befestigungen zugelassen werden, wenn dies für das Befahren mit Fahrzeugen mit höherer Nutzlast erforderlich ist.

- *Klimaschutz / Anpassung an die Folgen des Klimawandels*

Bislang gibt es keine gesetzlichen oder konzeptionellen Vorgaben für konkret anzustrebende Ziel- oder Orientierungswerte für klimaökologische Belange.

Den übergeordneten Zielvorgaben des StEPs Klima 2.0 und den Handlungsempfehlungen des Berliner Leitfadens Klimaschutz und Bebauungsplanung wird durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan 5-123a und planergänzende Regelungen entsprochen:

- Zulässigkeit großer und kompakter Gebäudeformen
- Förderung des Radverkehrs, indem überdachte Fahrradabstellplätze vom Ausschluss der Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen sind
- Förderung des Umweltverbunds durch Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger, Rad- sowie Busverkehr“ und „Fuß- und Radweg“
- Sicherung eines abflusslosen Quartiers durch verpflichtende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf der jeweiligen Grundstücksfläche („Schwammstadt“)

Die Umsetzung folgender in der Expertise Klimaökologie empfohlener Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet:

- Schutz der Bodenfunktionen durch Begrenzung der Versiegelung der Baugebietsflächen auf maximal 80 % der Fläche; ergänzende Sicherung von Freiflächen zur

- klimaökologischen Ausgestaltung, indem mindestens 20 % der jeweiligen Baugebietsfläche und 20 % der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unversiegelt / bepflanzt herzustellen sind
- anteilige Fassadenbegrünung, Begrünung überdachter Fahrradabstellanlagen und anteilige Begrünung unterbaubarer Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 1
 - Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder auch durch bautechnische Elemente
 - Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser
 - Verpflichtung zur Beachtung des Gestaltungshandbuchs für das Gebiet des Gesamtvorhabens Siemensstadt Square bei der Vorhabenplanung (mikroklimatische Vielfalt in Garten-/Parkanlagen, hohe Oberflächenalbedo von Gebäuden und versiegelten Freiflächen (helle Farbgebung))

Die durch die zulässige Bebauung zu erwartende lokal steigende Erwärmung einzelner Bereiche wird durch diese Maßnahmen abgemildert. Es wurde gutachterlich bestätigt, dass sich die Umsetzung des Bebauungsplans begünstigend auf die nächtliche thermische Situation innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets 5-123a und auf das nächtliche Kaltluftprozessgeschehen auswirkt.

- *Grünfestsetzungen*

Die folgenden Festsetzungen zur Begrünung gewährleisten, ergänzend zu den klimatischen Funktionen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestmöglich berücksichtigt werden.

- Baumpflanzungen,
- Fassadenbegrünung,
- Dachbegrünung,
- Begrünung der mit Gebäudeteilen unterbaubaren Grundstücksflächen im GE 1.

Durch den Umfang der Fassaden- und Dachbegrünung werden dauerhaft gute Habitatbedingungen geschaffen und die Funktionalität der artenschutzrechtlichen notwendigen Maßnahmen (Fledermauskästen) gestärkt.

Vorhandener Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützt. Es bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung aller vorliegenden umweltrelevanten Informationen wird im Umweltbericht festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 5-123a aufgrund der getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt erwarten lässt.

Berlin, den 26.04.2024

Christian Gaebler
Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

SenStadt

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a
im Bezirk Spandau, Ortsteil Siemensstadt

Vom 26. März 2024

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit § 9 Absatz 3 und § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 5-123a (östlicher Städteingang Siemensstadt²) vom 7. November 2023 für eine nördlich der Nonnendammallee befindliche Teilfläche der Siemensstadt² angrenzend an die Bahnstrecke der ehemaligen Siemensbahn, den Bhf. Siemensstadt sowie den Rohrdamm im Bezirk Spandau, Ortsteil Siemensstadt, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 26. März 2024

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Christian Gaebler