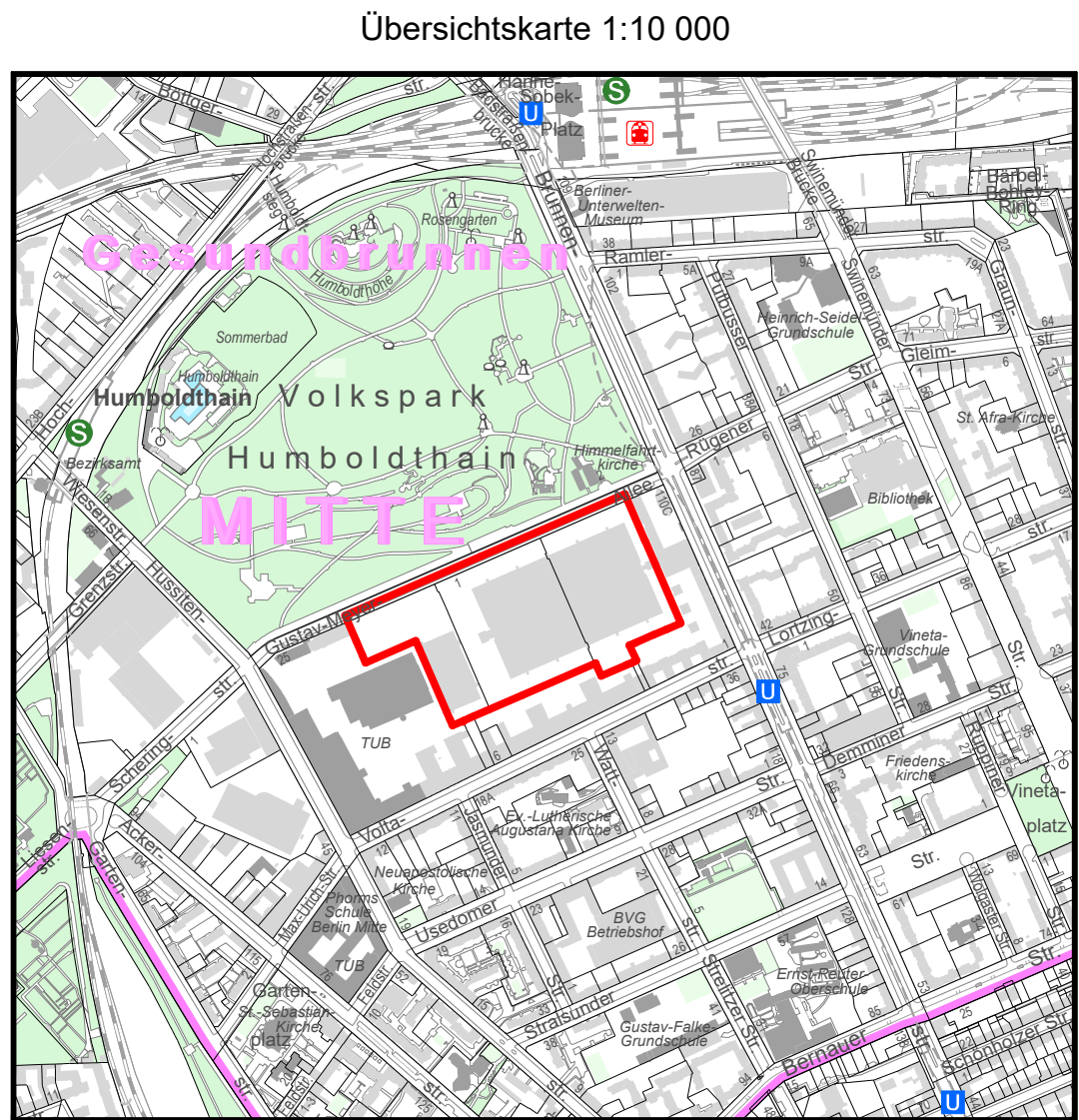




Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Teilen des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 bis GE 6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe können Kleinst- und Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe können auf der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A6-A1 im ersten Vollgeschoss und in darunterliegenden Geschossen auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Kernsortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren umfasst.

1.3 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Lagerplätze und Tankstellen) nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Im Gewerbegebiet können Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Im Gewerbegebiet können im ersten, zweiten und dritten Vollgeschoss die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Räume für Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das gilt auch für gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.

1.7 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig.

1.8 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies betrifft nicht die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) fallenden Musikspielstätten und Musikclubs in den Teilen des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 bis GE 5, die dort ausnahmsweise zugelassen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsverfahranten und Wärmepumpen bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Technische Dachaufbauten sind einzuhausen; die Pflicht zur Einhausung gilt nicht für Antennen, Schornsteine sowie Apsang- und Abfuhrtröhe.

2.2 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 um bis zu 3.800 m²,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 2 um bis zu 2.050 m²,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 um bis zu 4.300 m²,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 4 um bis zu 5.800 m²,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 5 um bis zu 6.600 m² und
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 6 um bis zu 4.600 m² überschritten werden.

2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Gewerbegebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende. Tiefgaragen sind außerhalb der durch Baugrenzen umfassten Flächen nur in den dafür zeichnerisch vorgesehenen Flächen sowie den Flächen nach der textlichen Festsetzung 3.2 zulässig.

3.2 Im Gewerbegebiet wird entlang der Linien B1 und B2; C1 und C2; D1 und D2; E1, E2, E3, E4, E5 und E6; F1, F2 und F3; G1, G2, G3, G4 und G5; H1, H2 und H3; I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7 und I8 sowie J1, J2 und J3 eine vor der Baugrenze tretende Fläche von jeweils 0,5 m Breite als Fläche für eingeschossige Tiefgaragen festgesetzt.

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000
Stand Mai 2025

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

III-233-1

Maßstab 1:1000

4. Immissionsschutz

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

5. Grünfestsetzungen

5.1 Im Gewerbegebiet sind mindestens die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anteile der Dachflächen zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss auf den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anteilen der begrünt Dachflächen mindestens 25 cm betragen und auf den übrigen begrünt Dachflächen mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung	Mindestanteil der zu begründenden Dachflächen	davon durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 25 cm
GE 1	48 % der Dachflächen	25 % der begrünt Dachflächen
GE 2	50 % der Dachflächen	0 % der begrünt Dachflächen
GE 3	48 % der Dachflächen	25 % der begrünt Dachflächen
GE 4	35 % der Dachflächen	35 % der begrünt Dachflächen
GE 5	35 % der Dachflächen	20 % der begrünt Dachflächen
GE 6	35 % der Dachflächen	35 % der begrünt Dachflächen

5.2 Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind

- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 mindestens 50 %,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 mindestens 50 %,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 4 mindestens 30 %,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 5 mindestens 25 % und
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 6 mindestens 30 % der Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

5.3 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Bäumen nachzupflanzen.

5.4 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 50 standortgerechte Bäume (davon mindestens 18 großkronige Bäume) mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.5 Im Gewerbegebiet ist die nachfolgende Anzahl an standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen:

- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 mindestens 18 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 2 mindestens 1 großkroniger Baum,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 3 mindestens 18 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 4 mindestens 8 Bäume, davon mindestens 5 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 5 mindestens 2 großkronige Bäume,
- in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 6 mindestens 3 Bäume.

Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen.

5.6 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Sandtrockenrasen der Biotoptypen Grasnelken-Fluren und -Blauschliergras-Rasen (Biotop-Code 051212) im Umfang von mindestens 550 m² anzulegen. Dieses Biotop ist zu erhalten und bei Abgang wiederherzustellen.

5.7 Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser vollständig in den Baugebieten durch Retentionsdächer, begrünte Dachflächen und Retentionsbecken zu verdunsten oder durch Mulden, Rigolen und versickerungsfähige Flächen zu versickern. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Eine Ableitung von Niederschlagsabflüssen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Belange des Boden- und/oder Grundwasserschutzes einer vollständigen Bewirtschaftung entgegenstehen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die festgesetzte Fläche J ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Ausnahme: Werbeanlagen können oberhalb der Fensteröffnungen des obersten Geschosses und bis zum oberen Abschluss der sichtbaren Außenwände (Oberkante Attika) Werbeanlagen als Eigenwerbung für das Gewerbegebiet zugelassen werden. Je Schauteite des Gebäudes ist eine Bildmarke mit einer Höhe von bis zu 2,5 m und einer Breite von bis zu 3,5 m sowie ein einzeln gesetzter Schriftzug in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 1,75 m zulässig.

Wechseles oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

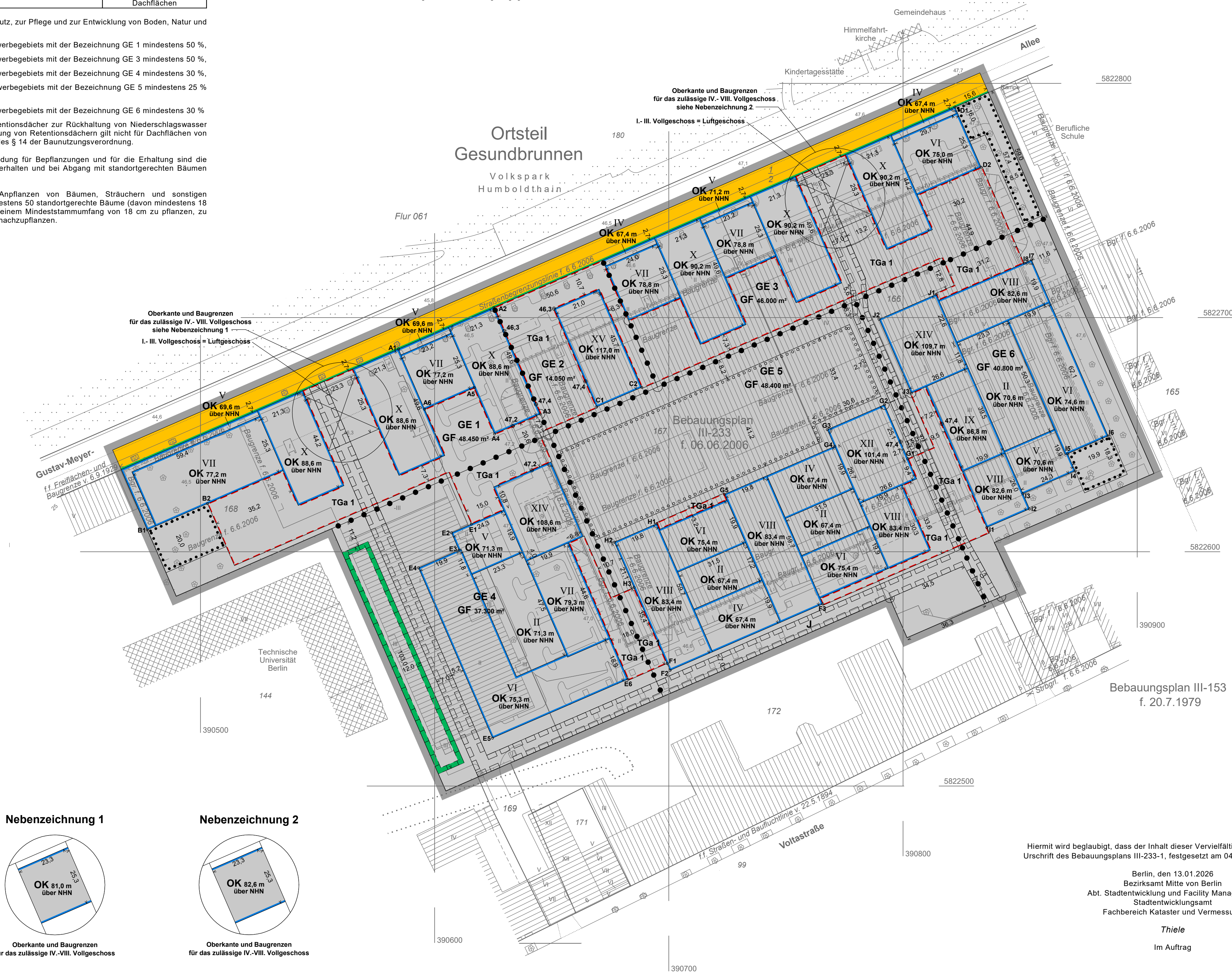
Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

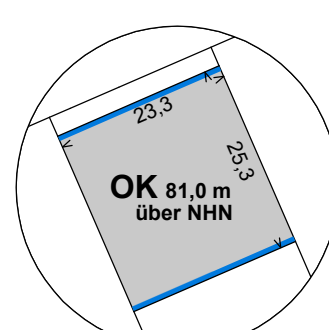
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1, 5.3, 5.4 und 5.5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 18.12.2023 empfohlen.

4. Der in der textlichen Festsetzung 5.6 genannte Biotop-Code bezieht sich auf die Biotoptypenliste Berlins (Köstler & Fietz 2005, in der überarbeiteten Fassung von 2025 ist der Biotop-Code gleichlautend). Die Biotoptypenliste wird im Bezirksamt Mitte, Fachbereich Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

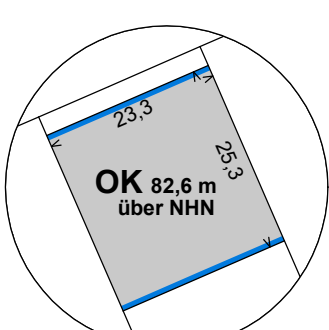


Nebenzeichnung 1



Oberkante und Baugrenzen für das zulässige IV-VIII. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 2



Oberkante und Baugrenzen für das zulässige IV-VIII. Vollgeschoss

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans III-233-1, festgesetzt am 04.11.2025, übereinstimmt.

Berlin, den 13.01.2026
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Kataster und Vermessung

Thiele

Im Auftrag



Bebauungsplan III-233-1

Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

für eine Teilfläche des Grundstücks Gustav-Meyer-Allee 3/
Voltastraße 3, das Grundstück Gustav-Meyer-Allee 9 sowie
das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61)

Zeichenerklärung

Der nachstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 175) geändert worden ist, und die Planzoneneinordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen	Planunterlage
GE Gewerbegebiet GF z.B. 500 m ² III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Baugrenze Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante OK z.B. 124,3 m über NNH	Verkehrsflächen Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Geh-, Fahr- und Fußwegen Umgrenzung der Flächen für Treppentritte mit Angabe der Geschosse	Planunterlage Gebäude für öffentliche Zwecke Wohngebäude Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe Unterirdische Gebäude Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse Brücke Grünanlage Gewässer Mauer gewinkelter Baum (BaumSchV)
Stadteinwohnerfläche Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Stadteinwohnerfläche Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Sonstige Festsetzungen Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NNH)	Planunterlage Landesgrenze (Bundesland) Baugrenze Ortsbaugrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer / Flurstücksnummer Grundstücksnummer Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme) Gemarkungsgrenze (nachrichtl. Übernahme) Zahn Hecke

Bearbeitungsstand vom: 27.08.2025

Berlin, den 04.06.2025 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Kataster und Vermessung	Berlin, den 09.09.2025 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Kataster und Vermessung	Berlin, den 09.09.2025 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
---	---	--

Williamowski	Gothe	Giebel
Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung	Bezirksstadtrat	Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 19.11.2024 wurde in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 veröffentlicht.

Berlin, den 09.10.2025 Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung	Giebel
Fachbereichsleiter Stadtplanung	

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 16.10.2025 beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den 04.11.2025
Bezirksamt Mitte von Berlin

S. Reminger	Gothe
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 20.11.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 563 verkündet worden.
Die Berichtigung der Verordnung ist am 23.12.2025 im GVBl. für Berlin auf S. 665 verkündet worden.