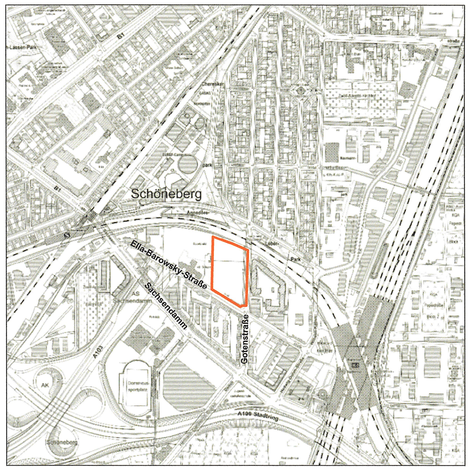
Übersichtskarte M 1 : 10.000



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen

1. In den Vorhabengebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

2. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
   - Räume für freie Berufe
   - Anlagen für soziale Zwecke
   - Tiefgaragen, Stellplätze für Kleinbusse, Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen

   Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

3. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen“ dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen wohnbezogenen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

4. Die Vorhabengebiete mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
   - Geschäfts- und Bürogebäude
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
   - Schank- und Speisewirtschaften
   - sonstige Gewerbebetriebe
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - Tiefgaragen, Stellplätze für Kleinbusse, Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen

   Im an die Ella-Barowsky-Straße angrenzenden Vorhabengebiet mit der Bezeichnung "Wohnverträgliches Gewerbe" können Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

5. In den Vorhabengebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In den Vorhabengebieten ist die Unterart der Einzelhandelsbetriebe „Drogeriemarkt“ unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

6. In den Vorhabengebieten wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 zulässigen Umfang ist zulässig.

7. In den Vorhabengebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Rigolen oder ähnlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,91 überschritten werden.

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Geschossflächen der Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

9. Die festgesetzten Oberkanten dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,2 m überschritten werden.

10. In den Vorhabengebieten können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Ausgenommen davon ist die Fläche B1, B2, B3, B4 und B1, in welcher Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 4,4 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 70,6 m zugelassen werden können.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

11. In den Vorhabengebieten ist ein Vortreten von Balkonen, Erkern, Veranden und Terrassen bis zu der dafür festgesetzten Baugrenze zulässig.

12. Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 ist im Bereich oberhalb des 4. Vollgeschosses ein Vortreten von Dachüberständen/Vorderkanten der Attika um bis zu 0,40 m vor die Baugrenze zulässig. Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 dürfen Bauteile die Baugrenze um 0,25 m überschreiten, solange der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 15 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt.

13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Kleinbusse auf einer Fläche von maximal 90 m².

Immissionsschutz

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen“ in Gebäuden
   - entlang der Gotenstraße und
   - entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

   bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.

   In Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich zu einer der beiden o. g. lärmzugewandten Seiten ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen“ entlang der Gotenstraße im 1. bis 7. Vollgeschoss mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

   Von den o. g. Regelungen ausgenommen sind jeweils Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zur Gotenstraße ausgerichtet ist.

   Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zur Gotenstraße ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen“ entlang der Gotenstraße im 8. Vollgeschoss vor Dachterrassen mindestens 1,10 m hohe durchgängige Brüstungen mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB zu errichten.

   Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen“ entlang der Gotenstraße im 8. Vollgeschoss zwischen unmittelbar benachbarten Dachterrassen mindestens 2,50 m hohe durchgängige Trennwände mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB zu errichten.

17. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes muss für bauliche Anlagen mit ausschließlich gewerblicher Nutzung bis zu einem Abstand von 30 m und für bauliche Anlagen mit Wohnnutzung sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einem Abstand von 100 m zum nächstgelegenen Gleis ein schwingungstechnischer Nachweis dahingehend erfolgen, dass die Vorgaben der DIN 4150-2 und der VDI 2038 bzgl. einwirkender Erschütterungen sowie der VDI 2719 und der 24. BImSchV bzgl. der sekundären Luftschallimmissionen eingehalten werden. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, sind geeignete Maßnahmen zur Schwingungsminderung zu ergreifen.

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

Grünfestsetzungen

19. In den Vorhabengebieten sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m im Mittel zu überdecken und zu begrünen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen darf dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Fahrradabstell- und Müllplatzflächen, Wegeflächen oder Zufahrten für Rettungsfahrzeuge überdeckt werden.

20. In den Vorhabengebieten ist insgesamt pro angefangener 1.000 m² Fläche mindestens ein gebietstypischer oder standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

21. In den Vorhabengebieten sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden und zu mindestens 30 % zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

22. In den Vorhabengebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen, für Wege und Zufahrten zur Ver- und Entsorgung sowie für Feuerwehrzufahrten.

23. Das innerhalb der Vorhabengebiete anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern oder zu verdunsten.

Sonstige Festsetzungen

24. Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist im Bereich des Vorhabengebiets mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ an der Ella-Barowsky-Straße sowie am Knotenpunkt der Ella-Barowsky-Straße mit der Gotenstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie.

25. In den Vorhabengebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweise

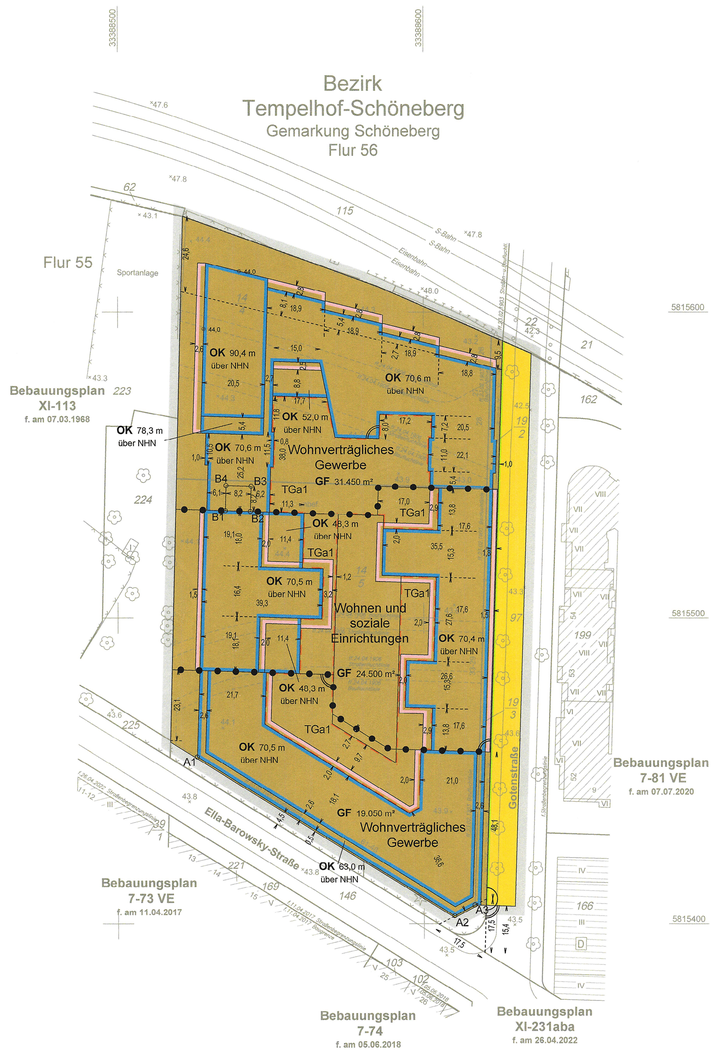
1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 29.01.2024 empfohlen.

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

3. In den Vorhabengebieten treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

4. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Vorhabengebiete mit den Bezeichnungen „Wohnverträgliches Gewerbe“ sowie „Wohnen und soziale Einrichtungen“.

5. Die DIN 4150-2 sowie die VDI 2038 und VDI 2719 werden im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE vom 12.02.2026, festgesetzt am 24.03.2026, übereinstimmt.

Berlin, den 19.05.2026

Dipl.-Ing. Manfred Ruth
Öffentlich bestellter Vermessungingenieur

Planunterlage: ALKIS (Stand November 2024) mit ergänzenden Aufmaßen ÖbVI Zech, Ruth, Blasius (Stand Februar 2024)

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

7-100 VE

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

BERLIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE

Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

für das Grundstück
Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Wohnen — Vorhabengebiet mit Zweckbestimmung
- GF ≤ B. 31.400 m² — Geschossfläche als Höchstmaß
- Baugrenze
- Baugrenze für Balkone, Erker, Veranden und Terrassen
- OK ≤ B. 70,00 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- TGa1 — Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- 44.0 — Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN)

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt, sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie ergänzende Planzeichen.

Planunterlage

- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
- unterirdisches Gebäude
- Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse
- Brücke
- Grünanlage
- Gewässer
- Mauer
- Laubbaum / Nadelbaum
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 60 / 6/4 / Flur 10 — Flurstücksnummer / Flurnummer
- 48/4 — Grundstücksnummer
- 35,4 — Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
- Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
- Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

Bearbeitungsstand vom 12.02.2026

Berlin, den 15.11.2024

Berlin, den 16.02.2026

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Ruth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Berlin, den 16.02.2026

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Eva Majewski Sparacino
Bezirksstadträtin

Grabmann
Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 14.11.2024 wurde in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 27.12.2024 im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde erneut, mit Bearbeitungsstand vom 24.10.2025, in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich 17.11.2025 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 16.02.2026
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Grabmann
Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 18.03.2026 beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

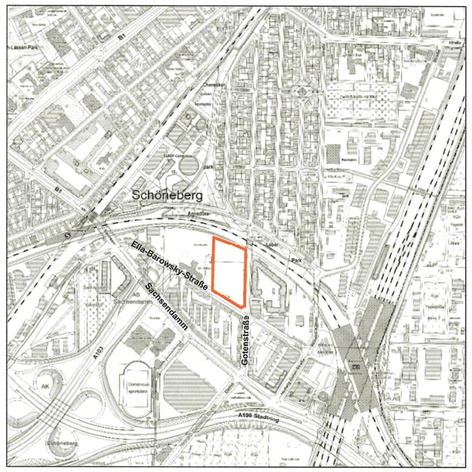
Ausgefertigt: Berlin, den 24.03.2026
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

Eva Majewski Sparacino
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 14.04.2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 150 verkündet worden.

Übersichtskarte M 1 : 10.000



Textliche Festlegungen

Festlegungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen

1. In den Vorhabengebieten sind im Rahmen der festgelegten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

2. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen" dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
   - Räume für freie Berufe
   - Anlagen für soziale Zwecke
   - Tiefgaragen, Stellplätze für Kleinbusse, Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen

   Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

3. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen" dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen wohnbezogenen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

4. Die Vorhabengebiete mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe" dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
   - Geschäfts- und Bürogebäude
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
   - Schank- und Speisewirtschaften
   - sonstige Gewerbebetriebe
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - Tiefgaragen, Stellplätze für Kleinbusse, Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen

   Im an die Ella-Barowsky-Straße angrenzenden Vorhabengebiet mit der Bezeichnung "Wohnverträgliches Gewerbe" können Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

5. In den Vorhabengebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In den Vorhabengebieten ist die Unterart der Einzelhandelsbetriebe „Drogeriemarkt" unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

6. In den Vorhabengebieten wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Eine Überschreitung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festlegung Nr. 11 zulässigen Umfang ist zulässig.

7. In den Vorhabengebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Rigolen oder ähnlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,91 überschritten werden.

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Geschossflächen der Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

9. Die festgelegten Oberkanten dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,2 m überschritten werden.

10. In den Vorhabengebieten können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgelegten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Ausgenommen davon ist die Fläche B1, B2, B3, B4 und B1, in welcher Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 4,4 m oberhalb der festgelegten Oberkante von 70,6 m zugelassen werden können.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

11. In den Vorhabengebieten ist ein Vortreten von Balkonen, Erkern, Veranden und Terrassen bis zu der dafür festgelegten Baugrenze zulässig.

12. Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 ist im Bereich oberhalb des 4. Vollgeschosses ein Vortreten von Dachüberständen/Vorderkanten der Attika um bis zu 0,40 m vor die Baugrenze zulässig. Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 dürfen Bauteile die Baugrenze um 0,25 m überschreiten, solange der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 15 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt.

13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgelegten Flächen für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Kleinbusse auf einer Fläche von maximal 90 m².

Immissionsschutz

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen" in Gebäuden
    - entlang der Gotenstraße und
    - entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

    bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.

    In Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich zu einer der beiden o. g. lärmzugewandten Seiten ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen" entlang der Gotenstraße im 1. bis 7. Vollgeschoss mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

    Von den o. g. Regelungen ausgenommen sind jeweils Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zur Gotenstraße ausgerichtet ist.

    Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zur Gotenstraße ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen" entlang der Gotenstraße im 8. Vollgeschoss vor Dachterrassen mindestens 1,10 m hohe durchgängige Brüstungen mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB zu errichten.

    Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und soziale Einrichtungen" entlang der Gotenstraße im 8. Vollgeschoss zwischen unmittelbar benachbarten Dachterrassen mindestens 2,50 m hohe durchgängige Trennwände mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB zu errichten.

17. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes muss für bauliche Anlagen mit ausschließlich gewerblicher Nutzung bis zu einem Abstand von 30 m und für bauliche Anlagen mit Wohnnutzung sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einem Abstand von 100 m zum nächstgelegenen Gleis ein schwingungstechnischer Nachweis dahingehend erfolgen, dass die Vorgaben der DIN 4150-2 und der VDI 2038 bzgl. einwirkender Erschütterungen sowie der VDI 2719 und der 24. BImSchV bzgl. der sekundären Luftschallimmissionen eingehalten werden. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, sind geeignete Maßnahmen zur Schwingungsminderung zu ergreifen.

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

Grünfestlegungen

19. In den Vorhabengebieten sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m im Mittel zu überdecken und zu begrünen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen darf dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Fahrradabstell- und Müllplatzflächen, Wegeflächen oder Zufahrten für Rettungsfahrzeuge überdeckt werden.

20. In den Vorhabengebieten ist insgesamt pro angefangener 1.000 m² Fläche mindestens ein gebietstypischer oder standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

21. In den Vorhabengebieten sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden und zu mindestens 30 % zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

22. In den Vorhabengebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen, für Wege und Zufahrten zur Ver- und Entsorgung sowie für Feuerwehrzufahrten.

23. Das innerhalb der Vorhabengebiete anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern oder zu verdunsten.

Sonstige Festlegungen

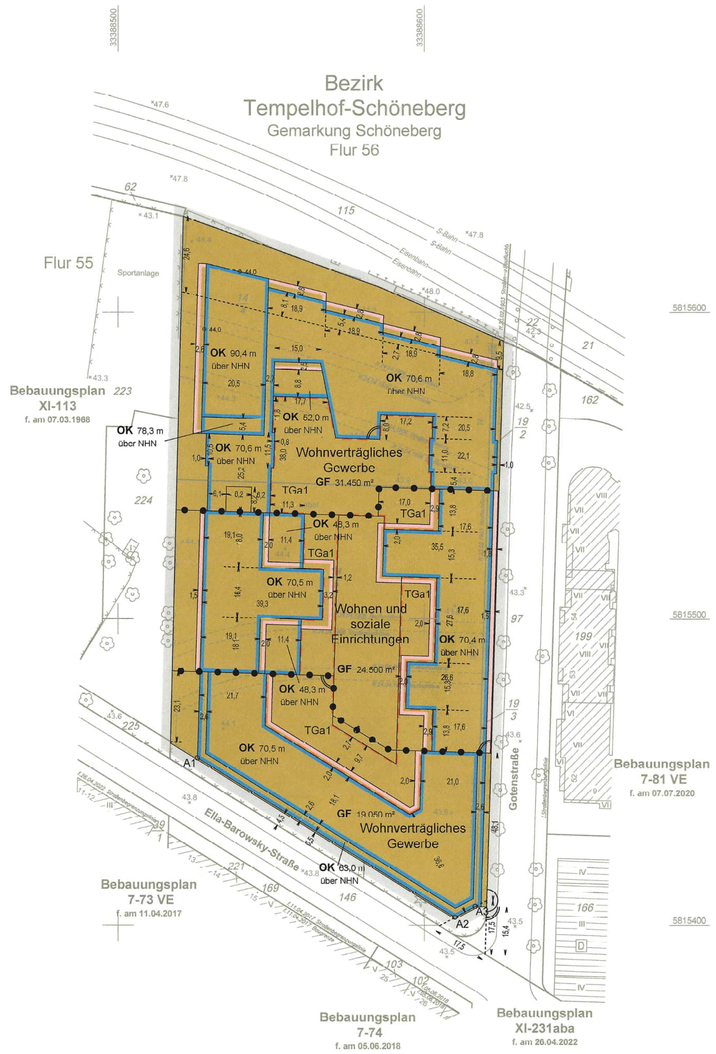
24. In den Vorhabengebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweise

1. Bei Anwendung der textlichen Festlegung Nr. 20 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 29.01.2024 empfohlen.

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Die DIN 4150-2 sowie die VDI 2038 und VDI 2719 werden im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Planunterlage: ALKIS (Stand November 2024) mit ergänzenden Aufmaßen ÖbVI Zech, Ruth, Blasius (Stand Februar 2024)

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

7-100 VE

Maßstab 1 : 1.000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m)

BERLIN

Vorhaben- und Erschließungsplan 7-100 VE

Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

für das Grundstück
Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61

Zeichenerklärung

Festlegungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Wohnen — Vorhabengebiet mit Zweckbestimmung
- GF z.B. 31.450 m² — Geschossfläche als Höchstmaß
- Baugrenze
- Baugrenze für Balkone, Erker, Veranden und Terrassen
- OK z. B. 70,60 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante

Sonstige Festlegungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse — TGa1
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- 44,0 — Höhenlage bei Festlegungen (in Meter über NHN)

Der vortehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt, sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie ergänzende Planzeichen.

Planunterlage

- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
- unterirdisches Gebäude
- Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse
- Brücke
- Grünanlage
- Gewässer
- Mauer
- Laubbaum / Nadelbaum
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 60 / Flur 10 — Flurstücksnummer / Flurnummer
- Grundstücksnummer
- 30,4 — Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
- Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
- Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

Bearbeitungsstand vom 12.02.2026

Vorhabenträgerin:

RONDUS DRITTE Immobilienbesitz GmbH & Co. KG
c/o Hines Service GmbH
Joachimsthaler Straße 1
10623 Berlin

Berlin, den 13.02.2026

vertreten durch die Hines Service GmbH, diese wiederum gemeinschaftlich vertreten durch den Geschäftsführer Alexander Möll und den Prokuristen Benjamin Biehl

Bianca Brämer Robert Leibl

Geschäftsführung