



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE  
für das Grundstück Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**



Abbildung 1: Lage des Plangebiets; Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2022 (DOP20RGBI), bearb. BSM mbH

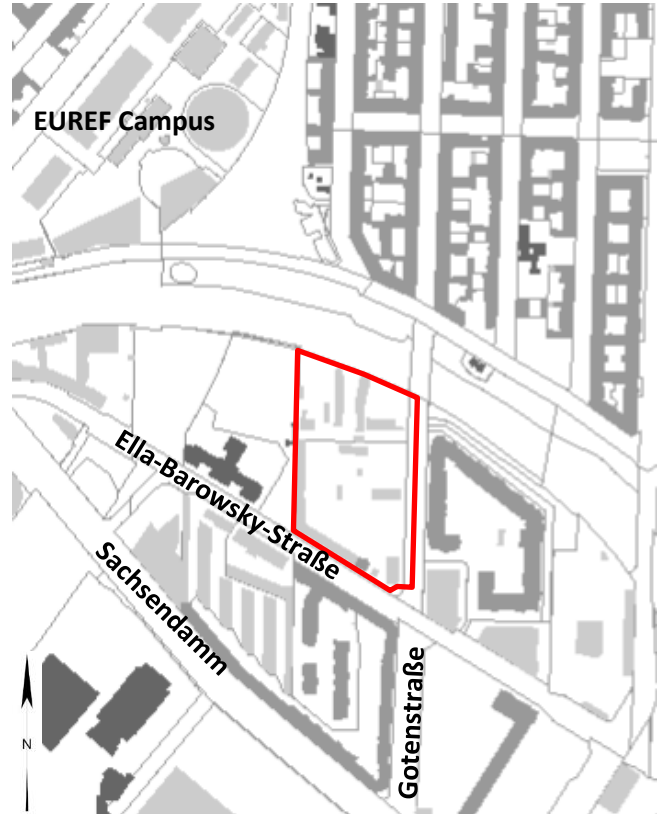


Abbildung 2: Verortung des Plangebiets; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin s/w, bearb. BSM mbH

## Lage und Gebietsentwicklung

Das rd. 2,1 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Schöneberg nordwestlich der Kreuzung Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße im Bereich der sogenannten „Schöneberger Linse“. Dieses zwischen den Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz gelegene und durch die Ringbahn sowie den Sachsendamm umschlossene Gebiet ist historisch durch Gewerbe- und Mischnutzungen geprägt.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Ella-Barowsky-Straße im Süden, die Gotenstraße im Osten, die Gleisanlage der Ringbahn im Norden sowie das Gelände der ehemaligen Teske-Schule des geplanten „Campus Schöneberger Linse“ im Westen. Derzeit wird die Fläche durch mehrere Autowerkstätten und Kfz-Handel sowie einen Betriebsstandort für Groß- und Einzelhandel kleinteilig gewerblich genutzt. Bis auf einzelne zweigeschossige Gebäude an der Straßenkreuzung besteht die Bebauung des nahezu vollständig versiegelten Plangebiets überwiegend aus eingeschossigen Werkstattgebäuden und Garagen.

Östlich und südlich der an das Plangebiet angrenzenden Straßen wurden in den letzten Jahren bereits neue Wohnquartiere entwickelt. Die westlich gelegenen Flächen an der Ella-Barowsky-Straße 62-63 sollen in diesem Zusammenhang zukünftig als Bildungs- und Freizeitcampus für das neu entstehende Stadtquartier „Schöneberger Linse“ reaktiviert werden. Neben einer dreizügigen Grundschule umfasst die aktuelle Planung auch Räume für die Volkshochschule und Musikschule Tempelhof-Schöneberg sowie für den Vereinssport. Während das Außengelände bereits umgestaltet wird, steht die komplette Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes noch aus. Der Bahnhof Südkreuz mit seinen ÖPNV- und Nahverkehrsangeboten liegt etwa 500 m östlich des Plangebiets.

## Anlass und Erforderlichkeit

Bereits im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs 1993/1994 und erneut im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, wurde die Umgestaltung der „Schöneberger Linse“ zu einem attraktiven Stadtquartier als zentrales städtebauliches Ziel definiert.

Die Grundstückseigentümerin, die bereits das östlich an die Gotenstraße angrenzende Quartier entwickelt hat („Südkreuz I und II“), beabsichtigt nun innerhalb des Plangebiets die Entwicklung eines weiteren Gebäudeensembles mit einer Nutzungsmischung aus wohnverträglichem Gewerbe (z. B. Büros) und Wohnungen sowie sozialen Einrichtungen. Da dieses Vorhaben insbesondere aufgrund des geplanten Wohnanteils auf Basis der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage nicht zulässig ist, wurde durch die Eigentümerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE ist somit das beabsichtigte Vorhaben der Eigentümerin.



Abbildung 3: Gotenstraße Blickrichtung Süd; Foto: Hines Immobilien GmbH



Abbildung 4: Aktuelle Nutzung einer Teilfläche des Vorhabensgebiets; Foto: BSM mbH



Abbildung 5: 3D-Modell der „Schöneberger Linse“; Darstellung: Hines Immobilien GmbH basierend auf roedig.schop architekten

## Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 weist die Fläche des Geltungsbereichs als beschränktes Arbeitsgebiet mit einer maximal fünfgeschossigen Bebauung aus und stellt in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XI-A die bisherige Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben dar. Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt das Plangebiet hingegen bereits als Gemischte Baufläche dar.

Im räumlichen Leitbild des 2019 beschlossenen Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2030 ist das Plangebiet als „Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen“ gekennzeichnet. Unmittelbar nordwestlich befindet sich mit dem EUREF-Campus Berlin einer der elf Berliner „Zukunftsorte“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft.

Der ebenfalls 2019 beschlossene StEP Wohnen 2030 ordnet das Vorhabengebiet dem räumlichen Schwerpunkt des neuen Stadtquartiers „Schöneberger Linse“ zu. An diesem Standort soll ein durchmisches Quartier mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung entwickelt werden. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich als langfristiges Neubaupotenzial von 50 -199 WE dargestellt.

Um das Vorhaben der Grundstückseigentümerin, neben wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen auch eine nach den Regelungen des Baunutzungsplans derzeit nicht zulässigen Wohnnutzung und eine erhebliche bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE erforderlich.

## Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze findet sich die Darstellung einer Bahnfläche wieder. Der südlich vom Plangebiet verlaufende Sachsendamm ist im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und die Bundesautobahn BAB 100 als Autobahn mit Anschlussstelle ausgewiesen worden. Innerhalb der Gemischten Baufläche M2 ist westlich des Plangebiets das Symbol „Schule“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die mit der Planung verfolgte Mischnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

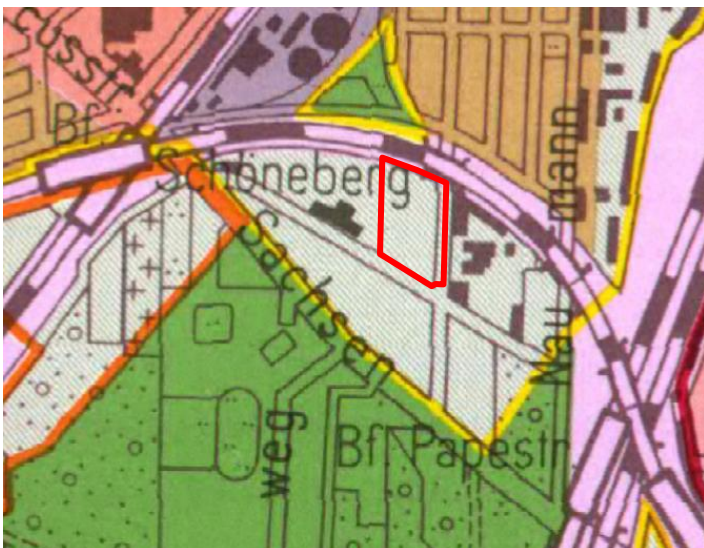


Abbildung 6: Baunutzungsplan Berlin; Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

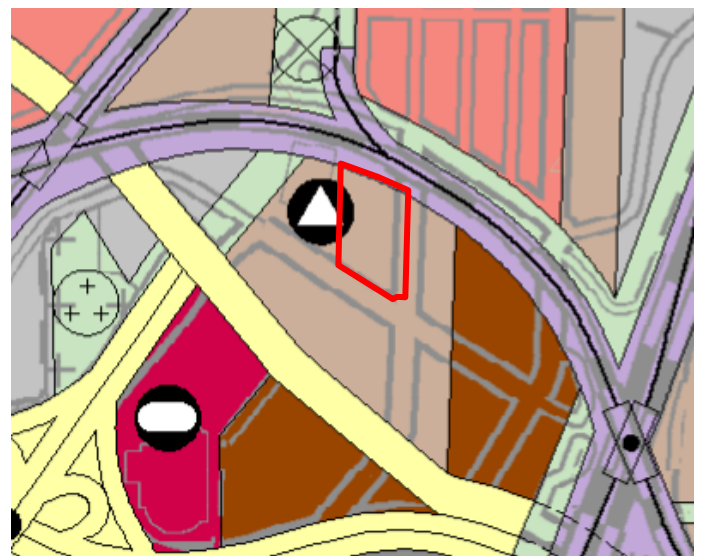


Abbildung 7: FNP; Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte

## Vorhabenplanung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE sollen planungsrechtliche Festsetzungen für ein Gebiet mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe und sozialen Einrichtungen getroffen werden. Damit entspricht die Planung den übergeordneten Zielen des Landes Berlin, wie sie sich insbesondere aus Flächennutzungsplan, dem StEP Wirtschaft und dem StEP Wohnen ergeben. Im Norden und Süden des von der Vorhabenträgerin als „Südkreuz III“ bezeichneten Quartiers sind dabei überwiegend Büronutzungen vorgesehen. Im Zentrum des Plangebiets sind hingegen Wohnungen und soziale Nutzungen geplant.

Mit der vorgesehenen Errichtung von rd. 210 Wohnungen in gut erschlossener Lage wird dabei der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Berlin entsprochen. Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, die sich aus der derzeit anzuwendenden Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ vom 1. November 2018 ergibt, beträgt 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen.

Die Vorhabenträgerin hat die betroffenen Grundstücke erworben und plant dort die Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 67.800 m<sup>2</sup> (Variante A). Die Nutzungsanteile sollen sich wie folgt gliedern:

Wohnverträgliches Gewerbe / Büro	46.350 in m <sup>2</sup>
Wohnen	17.850 in m <sup>2</sup>
Wohnverträgliches Gewerbe / Soziale Einrichtungen	3.600 in m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>67.800 in m<sup>2</sup></b>

In Variante A soll die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch der Versiegelungsgrad des Grundstückes durch eine verbesserte Ausnutzung (zusätzliche Geschosse) verringert werden. Hierbei wird im Nord-Westen des Plangebiets ein 12-geschossiger Hochpunkt entwickelt. In Variante B reduziert sich die realisierbare Geschossfläche auf insgesamt rund 66.000 m<sup>2</sup>.

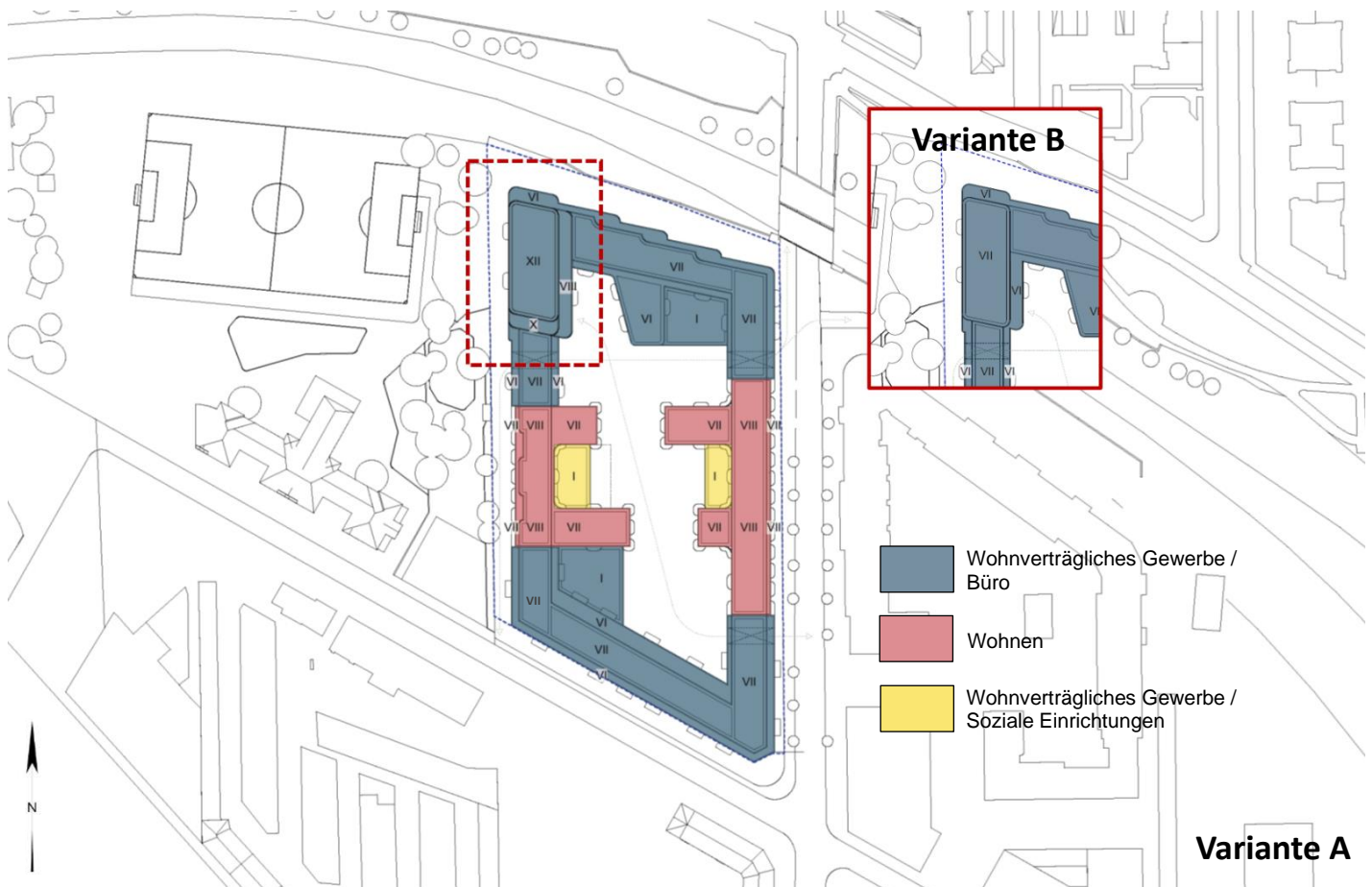


Abbildung 8: Geplante Nutzungsverteilung, ohne Maßstab; Darstellung: Hines Immobilien GmbH

## Städtebau

Das geplante Gebäudeensemble soll im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus in alle vier Himmelsrichtungen geschlossen werden und dadurch den Blockrand bilden. Diese Bebauungsform sowie deren Höhe von bis zu sechs Geschossen bei den Gewerbe- und sieben Geschossen bei den Wohngebäuden sowie einem jeweils darüber liegenden zurückgestaffelten weiteren Geschoss ermöglicht die Ausbildung eines ruhigen Hofbereichs. Teilbereiche der mit einer Dachbegrünung versehenen Bebauung erstrecken sich in den Hofbereich und gliedern diesen.

Ein Gebäude mit bis zu 12 Geschossen (Variante A) im nordwestlichsten Teil der Bebauung soll das Quartier städtebaulich hervorheben. Hierdurch wird gleichzeitig auf die bauliche und funktionale Verbindung zwischen dem EUREF-Campus mit dem prägnanten Gasometer und dem Stadtquartier „Schöneberger Linse“ sowie dem Verkehrsknotenpunkt des Bahnhofs Südkreuz hingewiesen. Die konkrete Ausbildung dieses Hochpunktes wird im weiteren Verfahren definiert.

Ziel ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit dem für Berliner Innenstadtbezirke typischen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Die hohe Bebauungsdichte wird dabei der Lagegunst durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Nähe zur Berliner Stadtautobahn A 100 gerecht.

Gleichzeitig wird hierdurch ein erheblicher Beitrag zur Belebung des neuen Stadtquartiers geleistet. Neben Büros und Wohnungen werden im Plangebiet auch soziale und kleinteilige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die der gesamten „Schöneberger Linse“ zugutekommen. Beispiele hierfür sind eine Kindertagesstätte, kleine wohnverträgliche Gewerbeeinheiten (z. B. Arztpraxen, Dienstleistungen, etc.) oder sonstige Nutzungen (z. B. Gastronomie), die sich hauptsächlich im Erdgeschoss wiederfinden werden.



Abbildung 9: Visualisierung Innenansicht; TchobanVoss Architekten

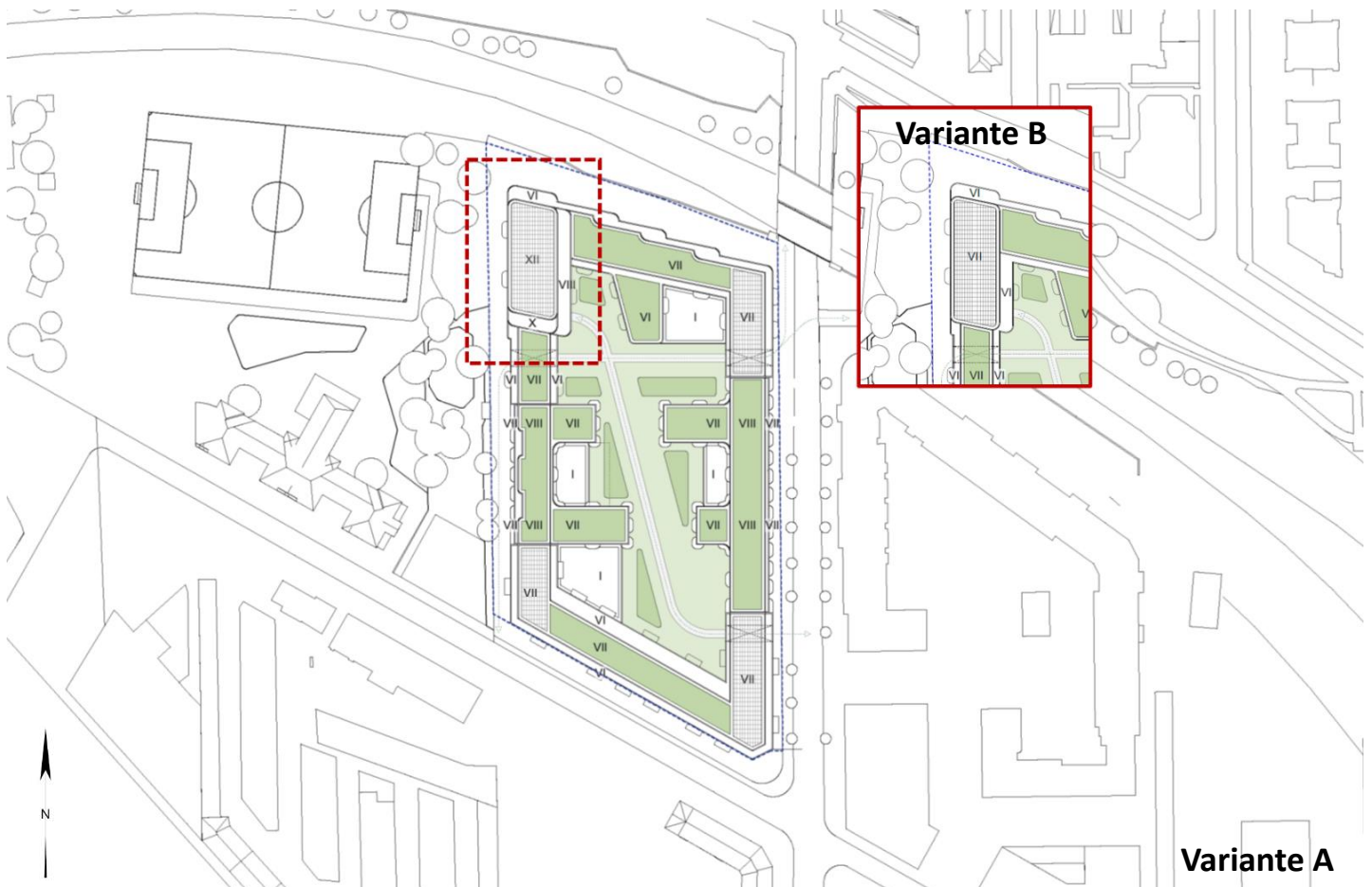


Abbildung 10: Lageplan mit Darstellung der Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen, ohne Maßstab; Darstellung: Hines Immobilien GmbH



Abbildung 11: Visualisierung Balkone / Terrassen; TchobanVoss Architekten

## Freiflächen und Erschließung

Aufgrund der dichten Bebauung soll das derzeit nahezu vollständig versiegelte Plangebiet anspruchsvoll gestaltete Freiflächen aufweisen. So wird ein weitgehender Verzicht auf oberirdische Pkw-Stellplätze in den ruhigen Hofbereichen im Blockinneren angestrebt. Für die Neubebauung sollen stattdessen rd. 230 Stellplätze in Tiefgaragen mit Zufahrten von der Ella-Barowsky-Straße und der Gotenstraße nachgewiesen werden.

Unabhängig vom Vorhaben soll die Ella-Barowsky-Straße mittelfristig durch den Bezirk als attraktive Stadtstraße umgestaltet werden. Ergänzend wird im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben zudem eine stadträumliche Aufweitung des Straßenraums entlang der Westseite der Gotenstraße geprüft.

Durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Begrünung und zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers wird es stadtklimatisch zu einer Verbesserung gegenüber der bestehenden Nutzung kommen.



Abbildung 12: Visualisierung Fassade; Nöfer Architekten

## Umweltbezogene Informationen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse werden Eingang in die Planung finden. Derzeit werden die wesentlichen Belange wie folgt eingeschätzt:

### Vegetationsstrukturen und Biotoptypen

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Bestand in einem hohen Maß versiegelt und gewerblich genutzt, weshalb bis auf einzelne Bäume kaum Vegetationsstrukturen vorzufinden sind. Im Laufe des Verfahrens werden die vorhandenen Gehölze und Biotoptypen kartiert. Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet liegenden Flächen eine insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen, so dass die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Zuge der Planung als gering einzustufen ist.

### Faunistische Erfassungen

Aufgrund der hohen Versiegelung im Bestand und dem geringen Vegetationsanteil sind die Flächen im Plangebiet überwiegend als naturfern einzuschätzen. Die starke anthropogene Vorbelastung schränkt die Lebensraumeignung für relevante Tierarten stark ein. Gleichwohl werden faunistische Erfassungen sowie eine artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen. Um eine Beeinträchtigung der Habitatstrukturen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden oder auszugleichen, werden die gebotenen Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.

### Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung u. a. durch Werkstätten, Schrottplätze und Baubetriebe ist das Plangebiet unter den Nummern 4339 und 11226 als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (BBK). Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bedarf es daher eingehender Bodenuntersuchungen, um die Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen nachweisen zu können. Die erforderlichen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen werden mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

### Verkehrs- und Sportlärm

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird eine fachliche Bewertung der Lärmbelastungen im Plangebiet erstellt. Hierbei sind in erster Linie die Auswirkungen des prognostizierten Schienenverkehrs auf den Bahnanlagen sowie des Kraftfahrzeugverkehrs auf den angrenzenden Straßen zu bewerten. Grundlage bildet eine verkehrstechnische Untersuchung, in der neben der Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte auch die generelle Verkehrsentwicklung dargelegt wird. Darüber hinaus sind auch die Lärmauswirkungen eingehender zu betrachten, die durch Sportausübung – vor allem im Vereinsbereich – auf den westlich gelegenen Sportanlagen entstehen. In einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Umgebung in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden zu erbringen.



Abbildung 13: Autoschrottplatz im Norden des Plangebiets; Foto: Hines Immobilien GmbH



Abbildung 14: Stellplätze im östlichen Plangebiet; Foto: Hines Immobilien GmbH