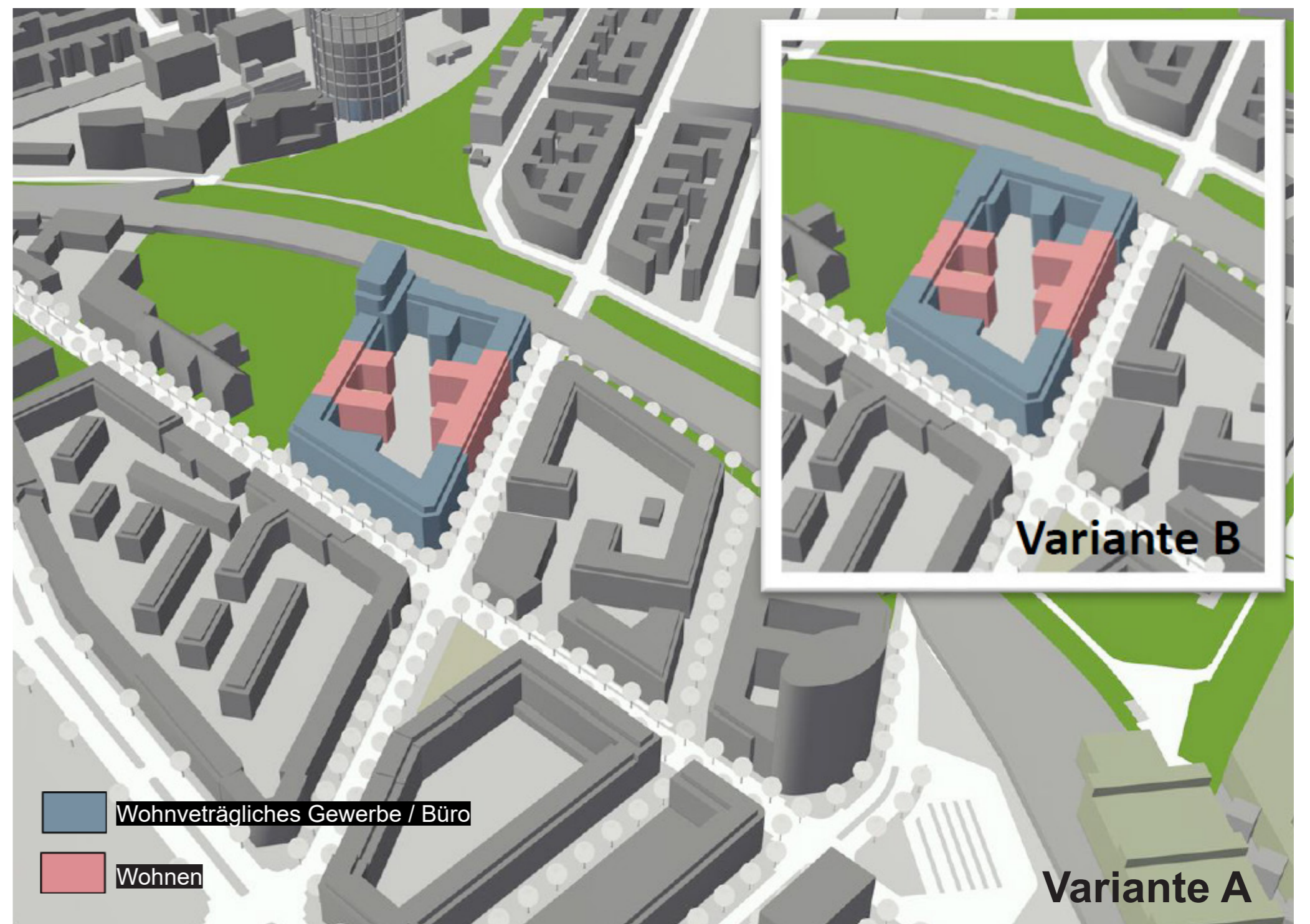


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-100 VE für das Grundstück Gotenstraße 26-33 / Ella-Barowsky-Straße 48-61 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Lage des Plangebiets; Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022, bearb. BSM mbH



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

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 Gebäudeensembles mit einer Nutzungsmischung aus Büros und Wohnungen sowie sozialen Einrichtungen. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE ist dabei das beabsichtigte Vorhaben der Eigentümerin, welches eine Nutzung von Wohnen, Büros, wohnverträglichem Gewerbe und sozialen Einrichtungen vorsieht. Da dieses Vorhaben nicht dem aktuellen Planungsrecht entspricht, wurde durch die Eigentümerin ein Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Lage und Gebietsentwicklung

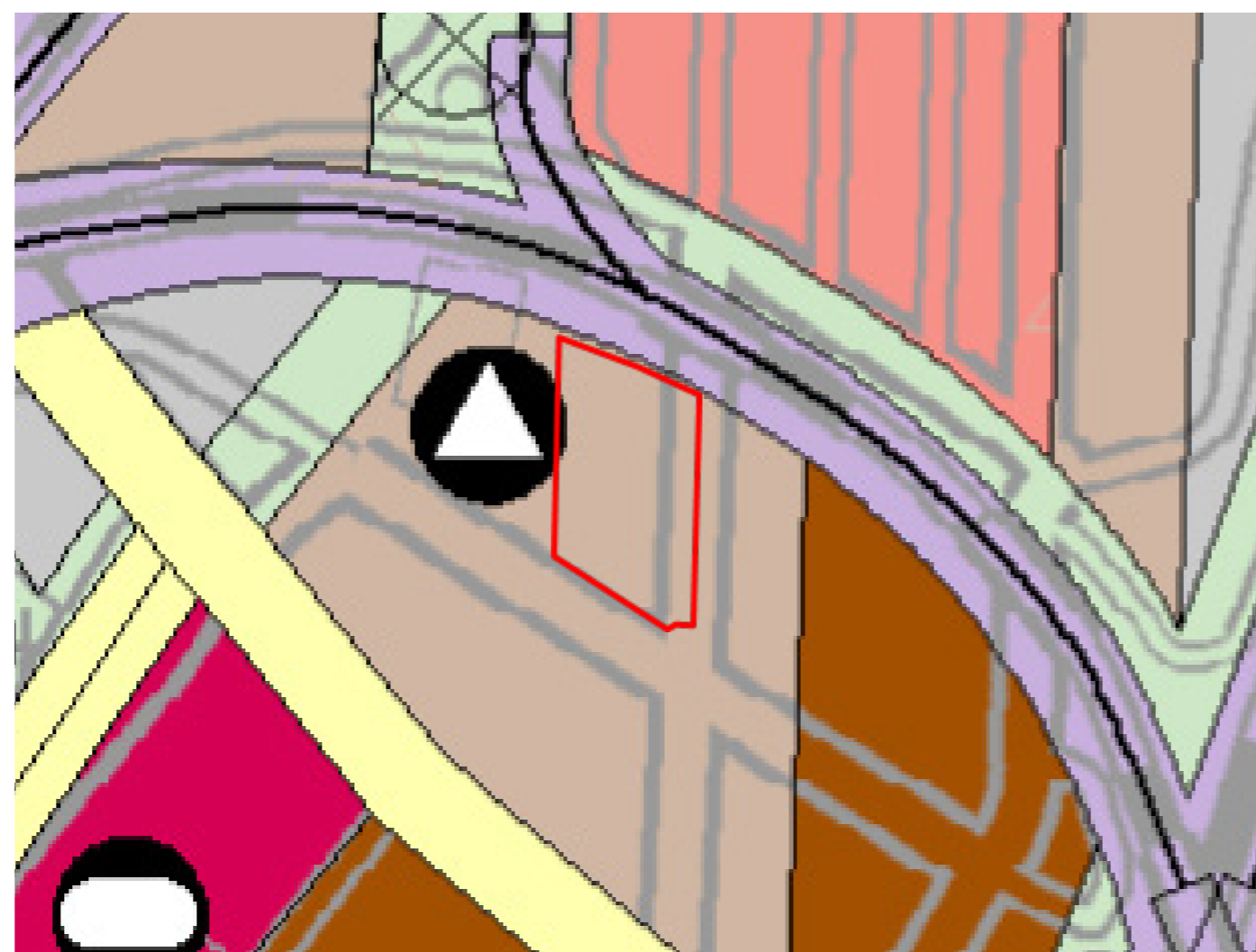
Das rd. 2,1 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Schöneberg nordwestlich der Kreuzung Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße im Bereich der sogenannten „Schöneberger Linse“. Dieses zwischen den Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz gelegene und durch die Ringbahn sowie den Sachsendamm umschlossene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

Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich ausschließlich eine Gemischte Baufläche M2 dar. 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. 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. Die mit der Planung verfolgte Mischnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



Geoportal Berlin / FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte, bearb. BSM mbH

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 bestehende Vegetationsstrukturen vorzufinden sind. Im Laufe des Verfahrens werden die vorhandenen Gehölze und Biotoptypen kartiert.

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.

Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung u. a. durch Werkstätten, Schrottplätze und Baubetriebe ist das Plangebiet unter der Nummer 4339 als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (BBK). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bedarf es daher eingehender Bodenuntersuchungen, um die Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen nachweisen zu können.

Verkehrs- und Sportlärm

Im Rahmen des 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.



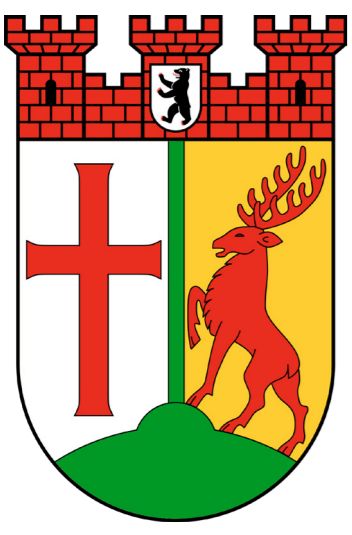
Bestandsnutzung im Plangebiet; Foto: Hines Immobilien GmbH



Bestandsgebäude im Zentrum des Plangebiets Foto: Hines Immobilien GmbH



Aktuelle Nutzung einer Teilfläche des Vorhabengebiets; Foto: BSM mbH



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

Städtebau

Das geplante Gebäudeensemble soll im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus in alle vier Himmelsrichtungen geschlossen werden und dadurch den Blockrand bilden. Diese Bauform 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.

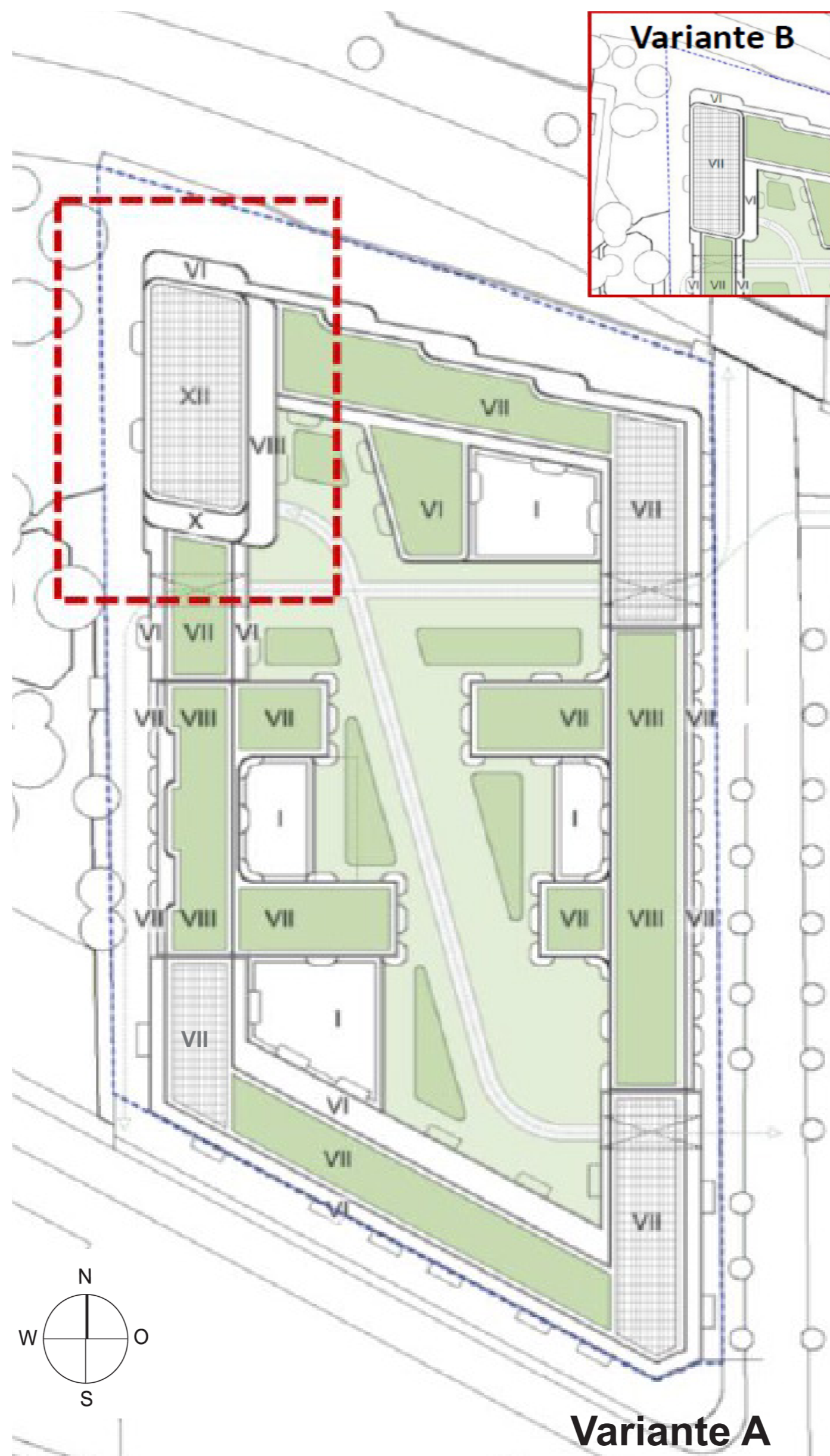
Gleichzeitig wird hierdurch ein erheblicher Beitrag zur Belebung des neuen Stadtquartiers geleistet. Neben Büros und Wohnungen werden im Plangebiet auch soziale und kleinteilige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die der gesamten „Schöneberger Linse“ zugutekommen. Beispiele hierfür sind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



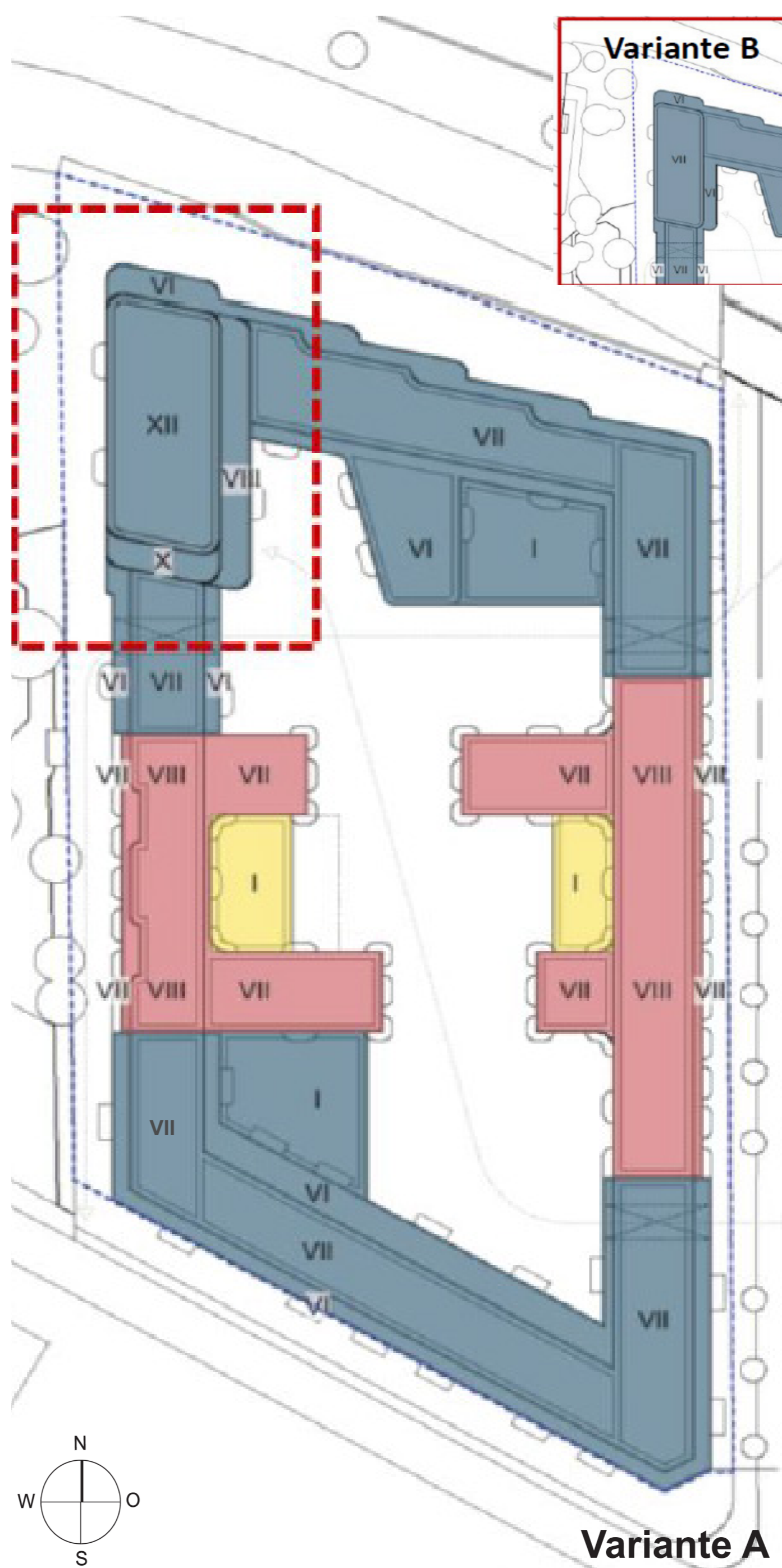
Visualisierung Fassade; Darstellung: Nöfer Architekten



Visualisierung Innenansicht; Darstellung: TchobanVoss Architekten



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



Geplante Nutzungsverteilung, ohne Maßstab; Darstellung: Hines Immobilien GmbH

Vorhabenplanung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE sollen planungsrechtliche Festsetzungen für ein Gebiet mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Büros, wohnverträglichem Gewerbe und sozialen Einrichtungen getroffen werden. Damit entspricht die Planung den übergeordneten Zielen des Landes Berlin, wie sie sich insbesondere aus dem 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 dem anzuwendenden „Berliner Modell der kooperativen Baulantwicklung“ ergibt, beträgt laut derzeit geltender Leitlinie vom November 2018 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 m² (Variante A). Die Nutzungsanteile sollen sich wie folgt gliedern:

Wohnverträgliches Gewerbe / Büro	46.350 in m ²
Wohnen	17.850 in m ²
Wohnverträgliches Gewerbe / Soziale Einrichtungen	3.600 in m ²
GESAMT	67.800 in m²

Wohnverträgliches Gewerbe / Büro	Wohnen	Wohnverträgliches Gewerbe / Soziale Einrichtungen
----------------------------------	--------	---------------------------------------------------

In Variante A soll die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch der Versiegelungsgrad des Grundstücks 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 m².

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.



Visualisierung Balkone / Terrassen; Darstellung: TchobanVoss Architekten