

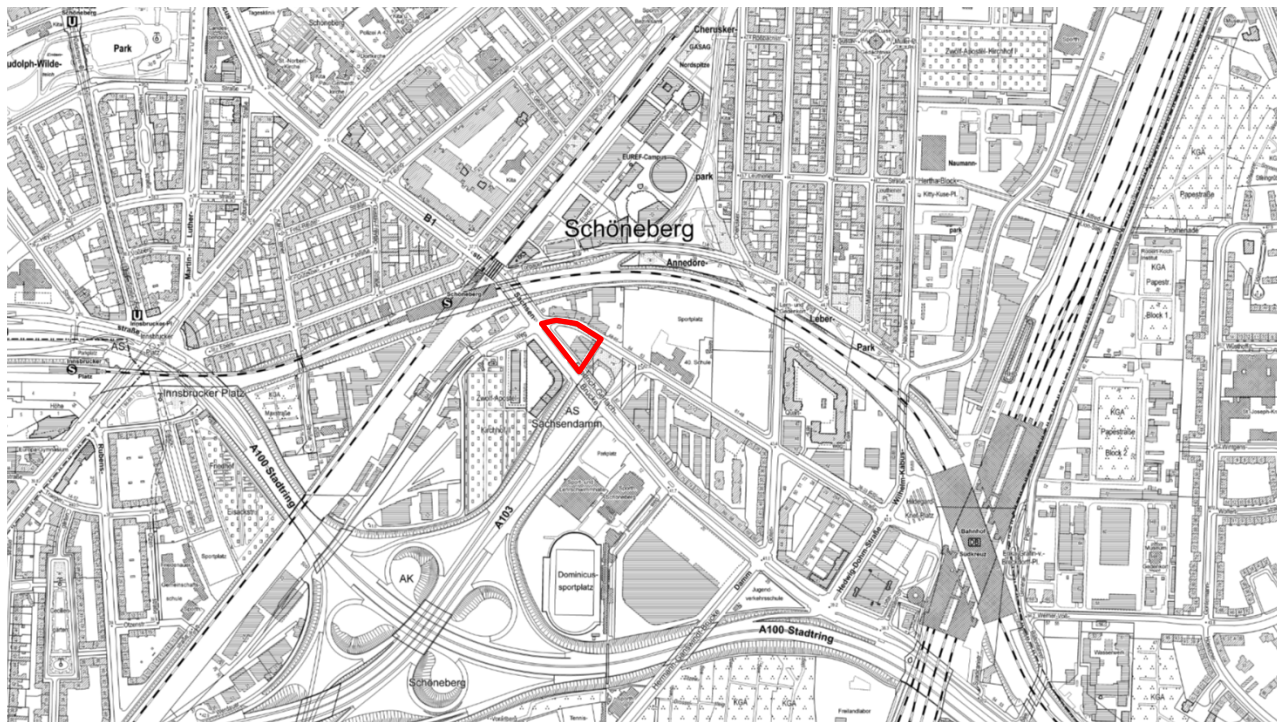
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
- Fachbereich Stadtplanung -

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE

für das Grundstück Sachsendamm 90 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

**zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE

Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe)

Stand: 26. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
I.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
II	Ausgangssituation	6
II.1	Beschreibung des Plangebiets	6
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..	13
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	34
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	34
III.2	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	35
IV	Planinhalt.....	37
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	37
IV.2	Vorhabengebiete.....	38
IV.3	Verkehrsflächen	48
IV.4	Immissionsschutz.....	48
IV.5	Grünfestsetzungen.....	50
IV.6	Sonstige Festsetzungen.....	52
IV.7	Hinweise	53
IV.8	Flächenbilanz.....	54
V	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen).....	55
VI	Verfahren	56
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	58
VII.1	Öffentliche Belange	59
VII.2	Private Belange	59
VIII	Auswirkungen der Planung.....	60
VIII.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	60
VIII.2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	60
VIII.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	61

	VIII.4 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen	61
	VIII.5 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	61
B	Umweltbericht.....	62
C	Rechtsgrundlagen.....	63
D	Abkürzungsverzeichnis.....	64
E	Anhang	66
I	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen (TF)	66

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Gesamtgebiet der „Schöneberger Linse“ wurde 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den (damaligen) Bezirken Schöneberg und Tempelhof ausgeschrieben und 1994 entschieden. Ziel war die Entwicklung und städtebauliche Ordnung in dem bis dahin als Gewerbe- und Versorgungsstandort dienenden Gebiet zwischen Sachsendamm und Bahnanlagen. Der entsprechende Siegerentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebauliche Neuplanung im Bereich der „Schöneberger Linse“ und wurde in die Bebauungsplanverfahren XI-231 und XI-213 überführt. Ziel dieser Bebauungspläne war die Schaffung neuen Planungsrechts für insgesamt 10 Baufelder westlich des damals geplanten und inzwischen realisierten Bahnhofs Südkreuz. Das Bebauungsplanverfahren XI-213 wurde im Jahr 2010 eingestellt, während sich im Laufe des Verfahrens des Bebauungsplans XI-231 herausstellte, dass die Fortführung aufgrund der hohen Regelungsdichte und der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur block-/ bzw. grundstücksweise erfolgen kann. Somit wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 seit dem Aufstellungsbeschluss 1995 durch mehrere Bezirksamtsbeschlüsse geteilt und reduziert. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE befand sich im Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231aa. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Konzepts entspricht nicht den Zielen des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231aa, weshalb ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Bebauungsplan XI-231aa wurde daher im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE um das Grundstück der Vorhabenträgerin reduziert. Durch die Vorhabenträgerin erfolgte mit Datum vom 02.10.2024 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Sachsendamm 90 in 10829 Berlin (Ortsteil Schöneberg).

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE ist die beabsichtigte Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses einer privaten Vorhabenträgergesellschaft auf dem Grundstück Sachsendamm 90 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg. Des Weiteren bildet die hohe Nachfrage nach wohnverträglichen und zentrennah gelegenen Gewerbe-

und Büroflächen Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE. Im vorliegenden Fall soll innerhalb des innerstädtisch gelegenen Gebiets eine Nutzungsmischung aus Büro und Gewerbe entwickelt werden, wobei als überwiegende Nutzungen Büros ab dem 1. Obergeschoss sowie gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen sind. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des betroffenen Grundstücks.

Zur Steuerung der mit dem Vorhaben verfolgten Ziele, insbesondere für die Realisierung von Büros und wohnverträglichem Gewerbe, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat deshalb in seiner Sitzung vom 03.12.2024 beschlossen (Drucksache Nr.: 1354/XXI), für das Grundstück Sachsendamm 90 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE aufzustellen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE umfasst das Flurstück 47/5 der Flur 55 in der Gemarkung Schöneberg mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,2 ha. Dabei sind neben dem Grundstück Sachsendamm 90 auch die Verkehrsflächen der Ella-Barowsky-Straße sowie des Sachsendamms bis zur Straßenmitte Teil des Geltungsbereichs. Das Plangebiet wird im Norden durch die Ella-Barowsky-Straße, im Osten durch das Grundstück Sachsendamm 87-89, im Süden durch den Sachsendamm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe 2) und im Westen durch den Knotenpunkt Sachsendamm / Ella-Barowsky-Straße begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Stadtautobahn A 100 BAB als großräumige Straßenverbindung (Stufe 1). Die in Hochlage verlaufenden Bahnanlagen der Ringbahn befinden sich in einem Abstand von ca. 100 m nördlich vom Plangebiet.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet erstreckt sich über das Grundstück Sachsendamm 90 und wird zurzeit durch eine Tankstelle (Shell) genutzt.

Die Fläche des Plangebiets ist nahezu vollständig versiegelt, weshalb keine Vegetationsstrukturen vorzufinden sind.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets steigt von der westlichsten Spitze (38,9 m über NHN) nach Nordosten (40,7 m über NHN) und Südosten (39,7 m über NHN) leicht an.

Die Bebauung im direkten Umfeld des Geltungsbereichs ist von einer heterogenen Nutzungs- und Baustruktur geprägt: Entlang des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße befinden sich neben Wohngebäuden in geschlossener Blockrandbebauung auch diverse Büro- und gewerbliche Nutzungen. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an das Gelände des geplanten „Campus Schöneberger Linse“ (ehem. Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule). Östlich des Plangebiets befinden sich Flächen für sportliche Nutzungen sowie kleinteiliger Kfz-Handel.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die sogenannte „Schöneberger Linse“ erstreckt sich vom S-Bahnhof Schöneberg im Westen zum Bahnhof Südkreuz im Osten. Nördlich wird das Gebiet von der Ringbahn begrenzt, südlich vom Sachsendamm, der die Ortsteile Schöneberg und Tempelhof verbindet. Gleichzeitig ist ein Anschluss an die Stadtautobahnen A 100 (AS Alboinstraße) bzw. A 103 (AS Sachsendamm) gegeben. Die „Schöneberger Linse“ wird von der Ella-Barowsky-Straße (ehem. Tempelhofer Weg) in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt. Die Gotenstraße sowie die Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße durchqueren das Gebiet in Nord-Süd-Richtung und stellen eine Verbindung zum nördlich gelegenen gründerzeitlichen Wohnquartier („Schöneberger Insel / Rote Insel“) her. Das südöstlich des Kreuzungsbereichs von Sachsendamm und Ella-Barowsky-Straße verortete Plangebiet ist von diesen beiden Straßen direkt erschlossen. Die gesamte „Schöneberger Linse“ ist ein historisch gewachsenes Gebiet, das sich hinsichtlich seiner Bebauung und Nutzung sehr heterogen darstellt und sich derzeit in einem weit fortgeschrittenen strukturellen Umbruchprozess befindet. Während aktuell im westlichen Teil der „Schöneberger Linse“ noch der ursprüngliche Bestand mit überwiegend gewerblichen Nutzungen vorherrscht, erfolgte im mittleren und östlichen Teil der „Schöneberger Linse“ bereits eine städtebauliche Verdichtung des Bestands durch neue Blockrandbebauung zu Wohn- und Mischnutzung sowie neue Bürogebäude.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung durch eine Tankstelle ist von einer Belastung des Bodens auszugehen. Die Fläche wird daher voraussichtlich im Bodenbelastungskataster (BKK) geführt.

Nördlich an das Plangebiet grenzen die gewerblich und durch Büros genutzten „Ambeg-Höfe“ an. Die 3-geschossigen Gebäude wurden ursprünglich im Jahre 1929 erbaut und dienten viele Jahre als Produktionsstätte der Firma Ambeg (Automatische Maschinen zur Bearbeitung des Glases). Nordöstlich grenzt das Plangebiet an das Gelände des geplanten „Campus Schöneberger Linse“. Östlich des Plangebiets befinden sich Flächen für sportliche Nutzungen sowie kleinteiliger Kfz-Handel. Der im Jahr 2006 neu eröffnete Bahnhof Südkreuz mit Fern- und Regionalverkehrsfunktionen sowie seinen sonstigen ÖPNV- und Nahversorgungsangeboten liegt ein Stück weiter östlich des Plangebiets (rd. elf Gehminuten). Direkt gegenüber des Plangebiets, südlich des Sachsendamms, befindet sich das bis zu elfgeschossige Bürogebäude „Platinum“, welches das städtebauliche Umfeld maßgeblich prägt.

II.1.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenverkehrsfläche des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße befinden sich alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin.

II.1.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Baunutzungsplans für Berlin 1958/60, der in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A und den nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 förmlich festgestellten Fluchtlinien in der Ella-Barowsky-Straße und des Sachsendamms bislang das geltende Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben darstellt.

Der östliche Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des am 07.03.1968 festgesetzten Bebauungsplans XI-113 (GVBl. 21.03.1968, S. 389). Dieser setzt ein durch Baugrenzen definiertes Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan fünf Vollgeschosse, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 fest. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Der Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231aa wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE um die Flächen des Plangebiets reduziert.

II.1.3.1 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) in der

Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) weist als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus. Danach sind 5 Geschosse, eine bebaubare Fläche von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 zulässig. Aufgrund fehlender f.f. Straßen- und Baufluchtlinien gilt der Baunutzungsplan als übergeleiteter, einfacher Bebauungsplan.

Im beschränkten Arbeitsgebiet sind gemäß § 7 Nr. 10 der BO 58 zulässig:

- Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können,
- Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser sowie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

In der Baustufe V/3 ist gem. § 7 Nr. 15 der BO 58 zudem eine bauliche Nutzung im Rahmen der GFZ 1,8 (BMZ 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten. Dabei werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal außer Betracht gelassen. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur GFZ 2,0 (BMZ 8,0) zugelassen werden. Die bebaubare Fläche darf höchstens 0,5 (also die Hälfte) der Fläche des Baugrundstücks betragen.

§ 9 Nr. 5 BO 58 bestimmt, dass die Gebäudehöhe das Vierfache der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse in Metern nicht überschreiten darf. Für die Baustufe V/3 ergibt sich somit eine zulässige Gebäudehöhe von 20 m. Gemäß § 9 Nr. 7 der BO 58 kann eine größere Gebäudehöhe, insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine, zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung, der Gesundheit oder sonstige Gründe des öffentlichen Wohles nicht entgegenstehen.

II.1.3.2 Bebauungsplan XI-113

Der östliche Grundstücksteil liegt im Geltungsbereich des am 07.03.1968 festgesetzten Bebauungsplans XI-113 (GVBl. 21.03.1968, S. 389). Dieser setzt ein durch Baugrenze definiertes Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan fünf Vollgeschosse, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 fest. Es gilt die geschlossene Bauweise.

II.1.3.3 Straßen- und Baufluchtlinien

Innerhalb des Plangebiets befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Die ff.-Fluchtlinien sind festgesetzte Fluchtlinien, die in einem vollständigen Verfahren zur förmlichen Feststellung (ff.) nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt wurden. Entlang des Sachsendamms entspricht die Straßenfluchtlinie vom 07.03.1968 dem heutigen Ausbaustand der Straße.

II.1.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ella-Barowsky-Straße und den Sachsendamm. Über den Sachsendamm ist ein Anschluss an die Bundesautobahn BAB 100 und somit an eine großräumige Straße gegeben. Das Gebiet ist über den Fernbahnhof Südkreuz und den S-Bahnhof Schöneberg an den Schienenpersonennah- und -fernverkehr sowie über die Bushaltestellen „S-Schöneberg“ und „Sportzentrum Schöneberg“ angebunden und befindet sich in direkter Nähe zum Autobahnkreuz Schöneberg.

In westlicher Richtung ist über den Sachsendamm das Zentrum des Ortsteils Schöneberg zu erreichen. Der Sachsendamm weist in westliche Richtung eine Fahrbahn mit drei und in östliche Richtung eine Fahrbahn mit vier Richtungsfahrspuren auf, welche durch eine Mittelinsel voneinander getrennt sind. Beidseitig des Sachsendamms verlaufen Gehwege mit einem separaten Radweg. Die Ella-Barowsky-Straße, die teilweise zum Plangebiet zählt, weist eine Fahrbahn mit jeweils einer Richtungsfahrspur und Gehwegen auf beiden Straßenseiten auf. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist der Gehweg allerdings unterbrochen und nicht durchgängig angelegt. Auf der Fahrbahn befinden sich innerhalb des Straßenraums straßengeleitende Pkw-Stellplätze in Längsaufstellung, die die Nutzung der hier angrenzenden Gehwege nicht einschränken. In der Ella-Barowsky-Straße nördlich des Plangebiets befindet sich bislang kein beidseitiger Radweg.

Das Plangebiet ist durch Busse des ÖPNV, deren Haltestellen fußläufig erreichbar sind, erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Sportzentrum Schöneberg“ liegt in ca. 190 m fußläufiger Entfernung (3 Gehminuten) südöstlich vom Plangebiet und wird durch die Buslinien 248, M46 und N7X bedient. Die Bushaltestelle „S-Schöneberg“ liegt in ca. 280 m fußläufiger Entfernung (4 Gehminuten) nordwestlich vom Plangebiet und wird ebenfalls durch die gleichen Buslinien bedient.

Der S-Bahnhof „Schöneberg“, welcher durch die S-Bahnlinien S1, S41, S42, S45 und S46 frequentiert wird, liegt ca. 200 m (5 Gehminuten) nordwestlich des Plangebiets. In ca. 700 m östlicher Richtung (10 Gehminuten) befindet sich der Bahnhof Südkreuz, welcher als Umsteigepunkt zwischen Personenfern- und -nahverkehr sowie S-Bahn fungiert. Über diesen verkehren neben zahlreichen Fernverkehrslinien (ICE, IC, EC und FLIX-Train) auch Züge des Regionalverkehrs (RE3, RE4, RE5, RE8, RB10 und RB14) und der S-Bahn (S2, S25, S26, S41, S42, S45 und S46) sowie Buslinien der Berliner Verkehrsbetriebe (M46, 106, 204, 184 und 248) und Fernbusse.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Kindertagesstätten

Im Bereich der „Schöneberger Linse“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten. Die Einrichtungen befinden sich östlich des Plangebiets im Quartiersweg 9 mit rd. 80 Plätze sowie in der Ella-

Barowsky-Straße 15 mit maximal 45 Plätzen. Darüber hinaus finden sich in der Ella-Barowsky-Straße 27 und 29 A zwei Kindertagesstätten, welche zusammen rd. 90 Plätze aufweisen.

Weitere Kindertagesstätten sind westlich des S-Bahnhofs Schöneberg in der Ebersstraße und nördlich der Bahntrasse im dicht bebauten Wohnquartier der „Schöneberger / Roten Insel“ in der Leberstraße sowie der Gotenstraße verortet.

Schulen

Derzeit befinden sich keine allgemeinbildenden Schulen in der „Schöneberger Linse“ oder ihrem näheren Umfeld. Die „Schöneberger Linse“ gehört zum Einschulungsbereich der 40. Grundschule, die ihren Schulbetrieb seit dem Schuljahr 2023/2024 im in Holzmodulbauweise neu errichteten Schulergänzungsgebäude in der Otzenstraße 16/17 in 12159 Berlin (Standort der Friedenauer Gemeinschaftsschule) organisiert. Perspektivisch soll die 40. Grundschule an den östlich an das Plangebiet angrenzenden Standort der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Ella-Barowsky-Straße 62-64) umziehen. Hier befindet sich neben dem denkmalgeschützten Schulgebäude und einem neu angelegten Sportplatz auch ein Ende des Jahres 2024 neu errichteter öffentlicher Spielplatz.

Spielplätze

Öffentliche Spielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung (3 Gehminuten) östlich des Plangebiets an der Ella-Barowsky-Straße 48 sowie direkt nördlich der Bahnanlagen im Annedore-Leber-Park und im Cheruskerpark.

Sportanlagen

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule befindet sich ein durch Vereine genutzter Sportplatz, der kürzlich im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ grunderneuert wurde. Direkt östlich an das Plangebiet grenzt eine kleine Sportanlage, bestehend aus einem Fußballfeld, einem Basketballfeld und einer Kletterwand an. In ca. 200 m Entfernung südlich des Plangebiets ist der Sportpark Schöneberg am Sachsendamm 11/12 lokalisiert, der über verschiedene Sporthallen, Sportplätze und eine Schwimmhalle verfügt. Darüber hinaus befinden sich im nördlich der Bahnanlagen angrenzenden Cheruskerpark entlang der Torgauer Straße ein öffentlicher Basketballplatz und ein öffentlicher Trainingspark und somit weitere sportliche Angebote im direkten Umfeld des Plangebiets.

Nahversorgung

In einer Entfernung von ca. 1,2 km (17 Gehminuten) nördlich vom Plangebiet befindet sich das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Bahnhof Südkreuz sowie in der Hedwig-Dohm-Straße.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über die anliegenden Straßen des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Informationen zur technischen Infrastruktur werden auf Basis der Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.6.1 Trink- und Löschwasser

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zum Anschluss zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB). In dem vorliegenden Gebiet der Mischwasserkanalisation wird Regen- und Schmutzwasser in gemeinsamen Kanälen gesammelt. Das Plangebiet ist bereits mit Hausanschlüssen im Sachsendamm und in der Ella-Barowsky-Straße an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit durch die geplante Nachverdichtung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkung entsteht, kann erst bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge) geprüft werden.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.6.2 Elektrizität

Informationen zu Hoch-, Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie zu Netzstationen werden auf Basis der Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.6.3 Gas

Informationen zu Gasleitungen werden auf Basis der Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.6.4 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist mit Telekommunikationsinfrastruktur erschlossen. Aus- oder Umbauten des Telekommunikationsnetzes auf dem Grundstück sind durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den Netzträgern eigenständig zu planen und umzusetzen.

II.1.6.5 Fernwärme

Der Geltungsbereich ist nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Übergeordnete Leitungen in der Nähe, die ein Erschließungspotential für das Grundstück aufweisen, sind nicht bekannt.

II.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Zudem gehört das Plangebiet zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet und es sind auch keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE bekannt.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Gebäude der Volkshochschule Tempelhof-Schöneberg, welches als Baudenkmal in der Denkmaldatenbank als „15. und 16. Gemeindeschule“ (Obj.-Dok.-Nr. 09066706) geführt wird (ehemalige Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule).

Südöstlich des Plangebiets liegt die Gesamtanlage „Sportzentrum Sachsendam“ (Obj.-Dok.-Nr.: 09066684). Das Sportzentrum Schöneberg entstand nach dem Zweiten Weltkrieg auf einem früheren Sportplatzgelände. Es umfasste ursprünglich eine Sporthalle und eine Radrennbahn (1952–54, Architekt: Friedrich Schrell) sowie eine Schwimmhalle (1963–67, Architekten: Hansrudolf Plarre und Wolfgang Jacobi). Die Radrennbahn wurde 1999 stillgelegt und 2007 durch ein Möbelhaus ersetzt.

Westlich des Plangebiets befindet sich der „S-Bahnhof Schöneberg“, welcher als Baudenkmal in der Denkmaldatenbank unter der Obj.-Dok.-Nr. 09066434 geführt wird. Der Bahnhof Ebersstraße wurde Ende des 19. Jahrhunderts im Zuge des Ausbaus der Berliner Ringbahn errichtet, wobei das Empfangsgebäude von Fritz Klingholz im Stil der märkischen Backsteingotik gestaltet wurde.

Darüber hinaus unterliegt auch der sich in ca. 250 m Entfernung nördlich vom Plangebiet befindliche EUREF-Campus mit dem stadtbildprägenden Gasometer dem Denkmalschutz. Die Gesamtanlage „Gaswerk Schöneberg“ wird in der Denkmaldatenbank unter der Objektdokumentationsnummer 09066707 geführt.

II.1.8 Altlasten

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets durch eine Tankstelle ist von einer Belastung des Bodens auszugehen. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bedarf es daher voraussichtlich eingehender Bodenuntersuchungen, um die Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen nachweisen zu können. Die erforderlichen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen werden mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Informationen zu möglichen Altlastenverdachtsflächen gemäß Bodenbelastungskataster werden auf Basis der Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz ergeben sich aus dem am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.). Darüber hinaus sind die regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 24.10.2024 wurde durch das Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung noch nicht bestätigt.

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

Nach Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Laut Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Natürliche Ressourcen sollen gespart werden.

Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Freiraumentwicklung soll der dauerhaften Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dienen.

Komplexe Ökosysteme sollen geschützt und die ökonomischen, sozialen Freiraumfunktionen gesichert und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE und der geplanten Umsetzung von verkehrlich sehr gut erschlossenen Büro- und Gewerbeflächen auf einer vormals durch eine Tankstelle genutzten Fläche wird den vorgenannten Grundsätzen des LEPro 2007 Rechnung getragen.

II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die Gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts.

Der LEP HR stellt das gesamte Areal innerhalb der Metropole Berlin (Z 3.4) als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist.

Grundsatz G 2.2 schließt an den § 2 LEPro 2007 an und bezieht sich auf die Gewerbeflächenentwicklung. Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Die Ziele und Grundsätze 2.6 bis 2.14 widmen sich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach dem System Zentraler Orte bzw. zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Grundsatz G 5.1 schließt an den § 5 LEPro 2007 an und besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie v. a. unter Inanspruchnahme von gut angebundenen Flächen im Innenbereich erfolgen 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.

Der **Grundsatz G 6.1**, der sich der Freiraumentwicklung widmet, wird ebenfalls aus dem LEPro 2007 (hier: § 6) hergeleitet und konkretisiert. Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem **Grundsatz G 8.1** des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden

Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise 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 (G 8.3).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-105 VE berücksichtigt die im LEP HR angegebenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, da sich das Vorhaben mit seinen Festsetzungen in den bestehenden Siedlungsraum einfügt und an die Nutzungsstruktur im Umfeld anschließt. Im weiteren Verfahren wird eine grundstücksbezogene Niederschlagsentwässerung geprüft, welche zu einer Verbesserung der klimatischen Funktionen beitragen soll.

II.2.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.01.2025 (ABl. S. 441) sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE selbst trifft der Flächennutzungsplan die Festlegung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße für den südlich vom Plangebiet verlaufenden Sachsendamm. Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Ref. IV B, stellte mit Schreiben vom 30.10.2024 klar, dass der Sachsendamm als Busstrecke im Vorrangnetz sowie Radvorrangnetz eingestuft ist. Somit wird der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan berührt. Für die nähere Umgebung des Plangebiets trifft der Flächennutzungsplan folgende Festlegungen:

- Festlegung einer Bahnfläche für die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende in Hochlage verlaufende Bahnanlage der Ringbahn
- Festlegung einer Autobahn mit Anschlussstelle für die südlich vom Plangebiet verlaufende Bundesautobahn BAB 100

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze findet sich die Darstellung des Sachsendamms als eine Übergeordnete Hauptverkehrsstraße wieder. Die angrenzenden Flächen östlich des Plangebiets werden als Grünfläche/Grünzug mit überörtlicher Bedeutung mit symbolischer Breite in Nord-Süd-Richtung sowie als Gemischte Baufläche M2 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.

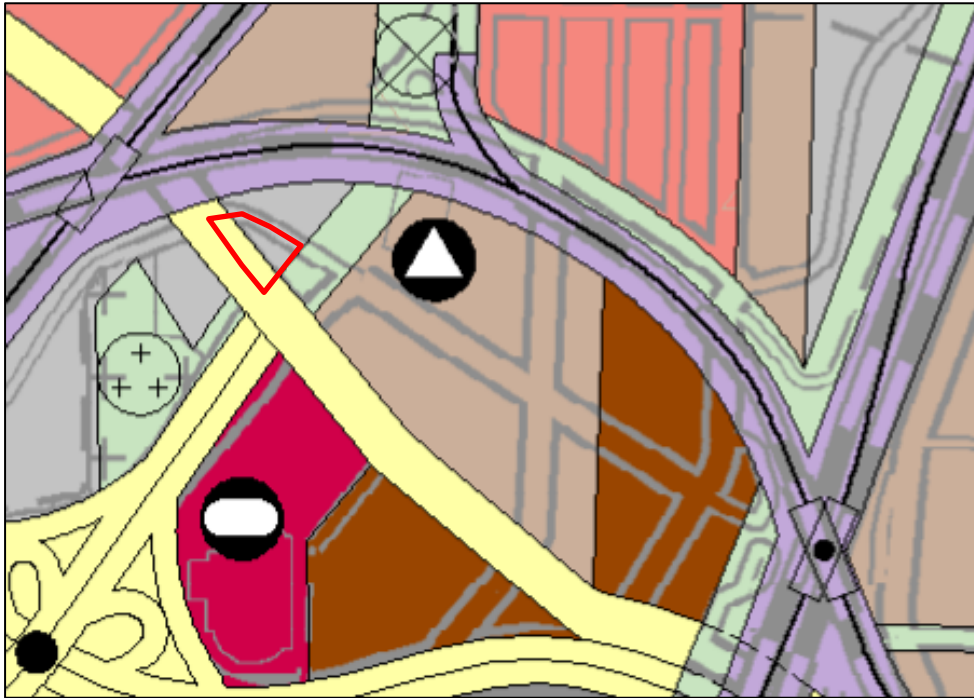


Abbildung 1: FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets 7-105 VE

Mit Schreiben vom 24.10.2024 wurde durch das Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ausgeführt, dass die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE aus dem FNP, aufgrund des frühzeitigen Verfahrensstands, noch nicht abschließend prüfbar ist. Gewerbliche Bauflächen sollen grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben (Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, s. a. AV FNP 2021, S. 3691). Aufgrund der mit der Planung verfolgten gewerblichen Nutzung aus Büros und wohnverträglichem Gewerbe wird jedoch zunächst davon ausgegangen, dass die nach § 8 Abs. 2 BauGB gebotene Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP gegeben ist.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Ein weiteres Instrument der städtebaulichen Planung sind Stadtentwicklungspläne (StEP), die als Konzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und für Berlin im § 4 Abs. 1 AGBauGB geregelt sind. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Schwerpunkte konkretisieren sie die Darstellungen des FNP und sind Grundlagen für alle weiteren Planungen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE sind aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner Planungsziele der StEP Klima 2.0, der StEP MoVe, der StEP Wirtschaft 2040 und der StEP Zentren 2030 von Belang.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat von Berlin hat am 20.12.2022 den „Stadtentwicklungsplan Klima 2.0“ (StEP Klima 2.0) beschlossen. Dieser schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) fachlich fort und greift die Inhalte des StEP Klima KONKRET (2016) auf. Er stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den erwarteten Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei wird die grundlegende Agenda des StEP Klima 2.0 durch sieben Leitlinien beschrieben, welche das gemeinsame Ziel verfolgen, Berlin vorausschauend, nachhaltig und sozial ausgeglichen zu entwickeln:

1. Kompakt und grün, komfortabel und lebenswert: Berlin intelligent weiterentwickeln und so den CO₂-Ausstoß senken
2. Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch-, und Gewerbequartieren
3. Die Stadt mit blau-grünen Maßnahmen abkühlen
4. Grünflächen klimagerecht für Tag und Nach qualifizieren
5. Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt sichern und nutzen
6. Gegen Überflutung vorsorgen, Gewässerbelastung reduzieren und Gewässerräume attraktiv und biodivers gestalten
7. Klimaschutz und -anpassung regional ausgestalten

Die im Rahmen der Aufstellung des StEP Klimas 2.0 durchgeführten Analysen zeigen, wo und wie Berlin künftig von den Folgen des Klimawandels betroffen sein wird, und wo die Stadt handeln muss, um vorzusorgen. Daraus leitet der StEP Klima 2.0 fünf Handlungsansätze ab:

1. Mit kurzen Wegen das Klima schützen
2. Bestand und Neubau blau-grün anpassen
3. Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
4. Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
5. Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Im Vergleich zum StEP Klima 2011 umfasst der StEP Klima 2.0 mehr Handlungsansätze, vertieft Darstellungen zum Klimaschutz in der räumlichen Planung und stellt die Themen Klimaschutz und Wasser stärker in Relation zur baulichen Stadtentwicklung. Darüber hinaus werden mehr Stadtstrukturtypen mit kleinteiligeren Maßnahmen illustriert und gute Beispiele aufgezeigt, die Themen konkret veranschaulichen.

Für zehn urbane Stadtstruktur- und Flächentypen zeigen Profile, welche Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung besonders relevant sind. Welche dieser Maßnahmen konkret zum

Einsatz kommen, muss anhand von Projekt, Ort und Rahmenbedingung entschieden werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE wird in der Karte zu den Stadtstruktur- und Flächentypen als Typ 7 A „Gewerbe und Industrie“ kategorisiert.

Gemäß der Karte zum Handlungsansatz 1 („Mit kurzen Wegen das Klima schützen“) liegt das Plangebiet innerhalb der *Kompakten Stadt der kurzen Wege* und wird als neues Stadtquartier mit Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr / mit Anbindung an das E-Bus-Liniennetz oder andere klimaneutrale Verkehrsnetze dargestellt. Für die Umsetzung der Stadt der kurzen Wege werden für den Typ 7 „Kompakt gestalten“, „Vernetzen/Anbinden“, „Mobilität smart gestalten“, „Umsteigen“ (zu Fuß / Rad / ÖPNV / E-Mobilität) und „Energie effizient nutzen“ als besonders relevante Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen definiert. Dabei sollen insbesondere Ladestationen und Sharing-Angebote sowie breite und sichere Geh- und Radwege geschaffen werden.

In der Karte zum Handlungsansatz 2 („Bestand und Neubau blau-grün anpassen“) liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht sowie in einem Bereich, für einen klimaoptimierten Neu- und Weiterbau. Als blau-grüne Maßnahmen wird die Kombination von Begrünungs- und Entwässerungsmaßnahmen verstanden, die in ihrer Synthese zur Erreichung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts beitragen. Für die Umsetzung einer blau-grünen Stadtentwicklung werden für den Typ 7 die besonders relevanten Maßnahmen „Durchlüften“, „Verschatten“, „Begrünen“, „Verdunsten“, Klimakomfortplätze anlagen“ und „Rückstrahlen“ definiert. Dabei ist der Fokus insbesondere auf Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen, Entsiegelung, Urban Wetlands und helle Materialien mit wenig Abwärme zu legen. Urban Wetlands sind feuchte, bepflanzte Flächen, auf denen viel Wasser verdunstet und die deshalb besonders wirkungsvoll kühlen. Dabei unterscheiden diese sich in Art und Größe und lassen sich in Parks und Grünanlagen, auf Straßen und Plätzen und auf bebauten Grundstücken realisieren. Dazu zählen Verdunstungsbeete und Baumrigolen, aber auch begrünte Dächer und Fassaden mit Wasserspeicher oder Wasserzufuhr.

Hinsichtlich des Handlungsansatzes 3 („Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld darstellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Schwerpunktraumes für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Für die Umsetzung von klimaoptimierten sowie kühlenden Grün- und Freiräumen werden für den Typ 7 „Ausstattung klimaoptimieren“ und „Bewässern“ als besonders relevante Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen definiert. Dabei sollen insbesondere begrünte Laubengänge, Pergolen, anteilig offene Grünflächen realisiert sowie Speicher- und Bewässerungssysteme installiert werden.

Gemäß Handlungsansatz 4 („Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“) liegt das Plangebiet innerhalb der Grenze, in welcher Gewässersysteme entlastet und die Gewässergüte

gesteigert werden sollen (Mischwasserkanalisation). Für die Umsetzung einer Synergie zwischen Stadt und Wasser werden für den Typ 7 die besonders relevanten Maßnahmen „Zuführen“, „Regenwasser speichern“ und „Retentionsräume schaffen“ definiert. Dabei soll der Fokus insbesondere auf die Schaffung von Baumrigolen, Zisternen und blau-grünen Dächer gelegt werden.

In der Karte zum Handlungsansatz 5 („Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“) liegt das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktraums für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Die Fläche ist dabei für die lokale Gefährdung durch Überflutung als eher gering eingestuft. Für die Umsetzung zur Vorsorge für Starkregen und Hochwasser werden für den Typ 7 die besonders relevanten Maßnahmen „Retentionsräume schaffen“, „Starkregenabflüsse leiten“ und „Schützen“ definiert. Dabei soll der Fokus auf die Schaffung von Mulden/Senken, Notwasserwegen sowie Schwellen, der Erhöhung von Schächten sowie der Anpassung des Gefälles gelegt werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE sollen die Vorgaben des StEP Klima 2.0 durch entsprechende Festsetzungen und vertragliche Regelungen zur Begrünung von Dach- und Grundstücksflächen sowie zur Niederschlagsentwässerung berücksichtigt werden.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 02.03.2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2030 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – Abteilung IV (Mobilität) bereitgestellten und zuletzt im Januar und Oktober 2023 aktualisierten Karten, ist die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Ella-Barowsky-Straße, weder im Bestand 2023 noch in der Planung 2030 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Der südlich vom Plangebiet verlaufende Abschnitt des Sachsendamms ist im Bestand 2023 als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt, in der Planung 2030 hingegen als Teil des übergeordneten Straßennetzes (Stufe II) klassifiziert.

In der näheren Umgebung verläuft mit der Bundesautobahn BAB A 100 eine Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung). Die Darstellungen von Bestand und Planung auf dem Abschnitt des Sachsendamms östlich der Anschlussstelle Kreuz Schöneberg weichen nicht voneinander ab.

Im ÖPNV-Bedarfsplan, welcher einen Teil des Nahverkehrsplans Berlin 2019-2023 darstellt, wird auf den Neubau einer Straßenbahnstrecke zwischen Potsdamer Platz und Rathaus Steglitz mit einem vordringlichen Bedarf hingewiesen, dessen Realisierung für das Jahr 2030 anvisiert ist. Die Trasse verläuft entlang der derzeit von einem dichten Takt an Linienbussen bedienten Hauptstraße. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme würden neue Direktverbindungen geschaffen werden, welche auch das Ortsteilzentrum Schöneberg einschließen. Die Umsetzung der Maßnahme hängt jedoch von der Inbetriebnahme der Neubaustrecke Alexanderplatz - Potsdamer Platz / Kulturforum ab.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE entsprechen aufgrund der baulichen Nachverdichtung in einem sehr gut an das ÖPNV-Netz angebotenen Bereich der Zielsetzung des StEP MoVe. Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes für den motorisierten Verkehr zu prüfen, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, dessen Ausschreibung noch für 2025 angedacht ist.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 beschlossen. Gegenstand des StEP ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden. Darüber hinaus sind der Nachhaltigkeitsgedanke der klimaschützenden und -angepassten Flächenqualifizierung sowie die effiziente Flächennutzung in Form einer baulichen Verdichtung wichtige Aspekte des neuen StEP. Außerdem wurde durch den StEP Wirtschaft 2040 das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich erneuert, um der anhaltenden Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sowie dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung zu tragen.

In der gesamtstädtischen Einordnung ist die „Schöneberger Linse“ und somit auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE als ein Bereich zur Entwicklung von urbanen Wohn- und Arbeitsorten gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist im StEP Wirtschaft in der Karte des räumlichen Leitbilds als Eignungsraum für die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen (FNP Berlin) dargestellt. Zudem ist der Bereich um den nördlich gelegenen EUREF-Campus Berlin als „Zukunftsort“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft deklariert. Sowohl der „Konzeptplan Planungsziele“ als auch der „Konzeptplan Handlungsansätze“ sieht für das Plangebiet die aktive Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen vor und greift damit die Darstellung aus dem FNP Berlin auf.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE tragen den Zielen des StEP Wirtschaft durch die geplante Realisierung einer Gewerbe- und Büronutzung im Plangebiet Rechnung.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Da der Bebauungsplan 7-105 VE die Schaffung von Wohneinheiten planungsrechtlich nicht ermöglichen soll, sind die Zielsetzungen des StEP Wohnen nicht von Belang.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der am 12.03.2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

In der Umgebung des Plangebiets sind gemäß StEP Zentren 2030 folgende zentrale Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum Schlosstraße, 3 km nach Südwesten entfernt
- Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße, 850 m nach Norden entfernt
- Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, 3 km nach Südosten entfernt
- Ortsteilzentrum Rheinstraße / Bundesallee, 1,6 km nach Südwesten entfernt
- Ortsteilzentrum Berliner Straße / Umlandstraße, 2,5 km nach Nordwesten entfernt

Dem Plangebiet selbst wurden keine zentralen Funktionen zugeordnet.

Entlang des Sachsendamms befinden sich Fachmarkttagglomerationen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 sowie übergeordnete Fachmarktstandorte aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Die fünf übergeordneten Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 regeln, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren landesplanerisch grundsätzlich nur dann ermöglicht werden können, wenn ihre zentrenrelevanten Randsortimente einen Anteil von 10 % nicht überschreiten. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE getroffenen Festsetzungen, die Einzelhandelsnutzungen lediglich in Form der Versorgung des Gebiets dienender Läden ermöglichen, sind keine zentrenrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten

zentralen Versorgungsbereiche wird der Einzelhandel zudem durch eine textliche Festsetzung gesteuert, die großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Drogeriemärkte ausdrücklich ausschließt.

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.4.1 Hochhausleitbild für Berlin

Im Sinne einer stadtplanerischen Gesamtkonzeption für die dynamische Hochhausentwicklung wurde, durch die für den Bereich Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung unter Einbeziehung der Bezirke, das Hochhausleitbild für Berlin erarbeitet und am 25.02.2020 durch den Senat beschlossen. Dieses Leitbild soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten. Das Hochhausleitbild für Berlin enthält übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen, die durch bezirkliche und lokale Detailkonzepte vertieft und ergänzt werden sollen. Die nachfolgenden zehn Planungsgrundsätze definieren dabei die Anforderungen, die an Hochhausvorhaben in Berlin gestellt werden:

1. Qualität

Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.

2. Kompensation

Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.

3. Mehrwert

Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.

4. Partizipation

Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.

5. Wettbewerb

Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

6. Bebauungsplan

Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren - vorzugsweise vorhabenbezogen - durchzuführen.

7. Nachhaltigkeit

Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.

8. Multifunktionalität

Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen.

9. Offenes Erdgeschoss

Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

10. Offenes Dachgeschoss

Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

Anwendung findet das Hochhausleitbild im Regelfall für Vorhaben, die den prägenden Höhenmaßstab ihrer Umgebung deutlich, das heißt um mehr als die Hälfte, überschreiten. In den nach wie vor durch die „Berliner Traufe“ (Höhe von 21-22 m) geprägten Innenstadtbereichen wird dies zumeist bei Hochhäusern ab einer Höhe von etwa 35 Metern der Fall sein (ohne untergeordnete technische Dachaufbauten). Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg folgt dieser Definition und entscheidet analog im Einzelfall, ob sich das Vorhaben städtebaulich einfügt.

Die nähere Umgebung des Bauvorhabens wird dabei bereits durch bestehende Hochpunkte, wie die vorhandenen Gebäude des EUREF-Campus, vorgeprägt. Allein der denkmalgeschützte Gasometer weist laut Bebauungsplan 7-29 eine maximal zulässige Oberkante von rd. 71,5 m über Gelände auf. Oberhalb des hohen Konferenzbereichs im Erdgeschoss wurden hier zwölf darüber liegende Bürogeschosse errichtet. Südlich vom Sachsendamm und direkt gegenüberliegend zum Bauvorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE befindet sich das bis zu elfgeschossige Bürogebäude „Platinum“, das das städtebauliche Umfeld ebenfalls prägt.

Da die Höhe des geplanten Bürogebäudes inklusive untergeordneten technischen Dachaufbauten eine Höhe von 35 m nicht überschreiten wird und der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine entsprechende Oberkante von maximal 35,0 m festsetzt, findet das Hochhausleitbild im vorliegenden Fall keine Anwendung.

II.2.4.2 Nahverkehrsplan Berlin

Der am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan (NVP) für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das insbesondere mit Buslinien über die Bushaltstellen „Sportzentrum Schöneberg“ und „S-Schöneberg“ an den ÖPNV angeschlossene Plangebiet werden im Nahverkehrsplan keine detaillierten Aussagen getroffen.

Die Fußwegeentfernung vom Plangebiet zu den nächstgelegenen Bushaltestellen liegt mit 200 m bis 300 m im oberen Bereich der durch den NVP vorgesehenen Erreichbarkeitsstandards.

Für den sich in ca. 700 m östlicher Richtung vom Plangenbiet befindlichen Bahnhof Südkreuz werden zahlreiche Aussagen zu Ausbaumaßnahmen in Bezug auf das Regionalverkehrs- und S-Bahn-Netz getroffen.

Im ÖPNV-Bedarfsplan, welcher einen Teil des Nahverkehrsplans Berlin 2019-2023 darstellt, wird auf den Neubau einer Straßenbahnstrecke zwischen Potsdamer Platz und Rathaus Steglitz mit einem vordringlichen Bedarf hingewiesen, dessen Realisierung für das Jahr 2030 anvisiert ist. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme würden neue Direktverbindungen geschaffen werden, welche auch das sich in westlicher Richtung vom Plangebiet befindende Ortsteilzentrum Schöneberg einschließen. Die Umsetzung der Maßnahme hängt jedoch von der Inbetriebnahme der Neubaustrecke Alexanderplatz - Potsdamer Platz / Kulturforum ab.

II.2.4.3 Lärmaktionsplan / Lärminderungsplanung

Der Berliner Senat hat am 23.06.2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo-30-Zonen zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennetzes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Geplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Bereich für straßenräumliche Maßnahmen. In den strategischen Lärmkarten werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE folgende aus dem Verkehrslärm resultierenden Lärmbelastungen ausgewiesen:

- in der Strategischen Lärmkarte L_{DEN} (24h Ganztag): > 70- > 75 dB(A)
- in der Strategischen Lärmkarte L_{NIGHT} (8h Nacht): > 60 - 70 dB(A)

Die zu erwartenden Lärmbelastungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, unter Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden, durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Bei Erfordernis fließen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Regelungen ein.

Gegenwärtig befindet sich der Lärmaktionsplan 2024-2029 in Aufstellung. Der vorliegende Entwurf des Lärmaktionsplans hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um unsere Stadt für alle lebenswerter zu gestalten. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013-2018 und 2019-2023 fort. Der Entwurf des Lärmaktionsplans für Berlin wurde gemäß § 47 d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 27.09. bis 25.10.2024 öffentlich ausgelegt.

II.2.4.4 Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18.06.2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23.07.2019 vom Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Maßnahmenfeldern:

1. Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen
2. Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
3. Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
4. Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW)

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im FNP als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs. Daher wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans 7-105 VE eine vorsorgliche Festsetzung für Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme zum Schutz vor Feinstaub formuliert (siehe IV.4.1).

Der Luftreinehalteplan für Berlin (3. Fortschreibung) befindet sich momentan in Aufstellung.

II.2.4.5 BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Am 13.04.2021 beschloss der Berliner Senat das als „BerlinStrategie 3.0“ betitelte Stadtentwicklungskonzept, das als ressortübergreifendes Leitbild die Strategien und Programme der Senatsverwaltungen bündelt. Mit der BerlinStrategie werden auch die zentralen Herausforderungen der Stadt adressiert: Steuerung des Wachstums, stärkere Stadt-Umland-Verflechtung, Klimawandel, Digitalisierung, demografische Veränderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Zentral für die BerlinStrategie ist, dass das bestehende Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch zukünftig fortgesetzt wird, denn die kompakten, polyzentralen Stadtstrukturen ermöglichen die Stadt der kurzen Wege.

In der BerlinStrategie werden sieben Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden zudem acht Strategien entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und neun Schwerpunkträume (ehem. Transformationsräume) benannt. In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen hier Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE befindet sich im ausgewiesenen Schwerpunktraum „Südkreuz - Tempelhof“, welcher das Flughafengebäude Tempelhof mit der neuen Mitte Tempelhof und den Gebieten rund um das Südkreuz verbindet. Der Raum zeichnet sich durch große Investitionsprojekte wie Neubauten im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz, neue Wohnungen auf der „Schöneberger Linse“, größere Dienstleistungsstandorte, neue Infrastrukturangebote für ein Neubauquartier am Rathaus Tempelhof oder die Umnutzung des Flughafengebäudes aus. Damit sind neue lebendige Orte in Berlin mit einer großen Ausstrahlungskraft entstanden.

II.2.4.6 Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist ein Städtebauförderprogramm des Bundes und der Länder. Das Programm soll bundesweit einen wirksamen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und sozialen Stabilität in Städten und Gemeinden leisten. In Berlin werden 16 Stadtumbaugebiete im neuen Programm unter dem landeseigenen Namen „Nachhaltige Erneuerung“ weiter gefördert.

Das Fördergebiet „Schöneberg-Südkreuz“ ist durch Bahnanlagen und Gewerbeflächen geprägt. Durch Investitionen in Grün- und Freiflächen sowie Verkehrswege wurden bereits Impulse für die

nachhaltige Umstrukturierung gesetzt. Berlin Südkreuz soll das „Tor zum neuen Flughafen BER“ werden. Ziel ist die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die von der hervorragenden Verkehrsanbindung des Standortes, nicht zuletzt an die Stadtautobahn, profitieren. Darüber hinaus nimmt in der wachsenden Stadt Berlin auch dieser Standort eine wichtige Rolle für den Neubau von Wohnungen ein. Wohnungsbau auf der sogenannten Schöneberger Linse soll durch infrastrukturelle Maßnahmen des Förderprogramms flankiert werden.

Schöneberg-Südkreuz soll als Ort zum Arbeiten und Leben weiterentwickelt werden. Hierzu gehört neben der Förderung des Gewerbes auch die Nachnutzung von nicht mehr benötigten Bahn- und Gewerbeflächen, was z. B. die Herstellung von Wege- und Grünverbindungen zwischen zuvor getrennten Quartieren und die Neuanlage von Spiel-, Sport- und Erholungsflächen ermöglicht.

II.2.5 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Ermittlung und räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Flächenbedarfe ist Sinn und Zweck der auf bezirklicher Ebene durchgeführten Bereichsentwicklungsplanung. Deren Ergebnisse sind verwaltungsintern bindend und in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. In der Bereichsentwicklungsplanung werden insbesondere die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung für den Bereich „Schöneberg-Ost“ ist am 11.03.1997 durch das Bezirksamt beschlossen worden. In der planerischen Darstellung des Nutzungskonzepts ist das Plangebiet als Kerngebiet mit einer GFZ-Höchstgrenze von 3,0 dargestellt. Östlich an das Plangebiet grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie die Darstellung eines wichtigen Fuß- und Radwegs.

Im Zuge der Planung soll die Fläche, wie auch im BEP gekennzeichnet, weiterhin gewerblich genutzt werden und eine Darstellung als Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ erhalten, wodurch eine gewerbliche Nutzung gewährleistet werden soll. Somit ist kein Widerspruch zur BEP erkennbar.

II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.6.1 Hochhausleitbild-Vertiefung Südkreuz

Im Hochhausleitbild für Berlin wird dargelegt, dass weitere Standortanforderungen in konkretisierten bezirklichen / lokalen Detailkonzepten zur Hochhausentwicklung formuliert werden können. In diesem Zusammenhang wurde im Bezirk Tempelhof-Schöneberg die Hochhausleitbild-Vertiefung für den Bereich Südkreuz als teilträumliche und inhaltliche Konkretisierung des Hochhausleitbildes für Berlin sowie mit konkretem Bezug für den bezirklich ausgewählten Stadtraum

erarbeitet. Die Hochhausleitbild-Vertiefung für den Bereich Südkreuz orientiert sich an einem 2010 durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahren für die „Schöneberger Linse“. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE wird als Bereich mit komplexen städtebaulichen Entwicklungspotenzialen „ohne Hochhaus“ ausgewiesen. Die Vertiefungsstudie des Bezirksamts sieht lediglich einen Hochpunkt am Hildegard-Knef-Platz vor. Darüber hinaus wurde bisher kein weiteres Potenzial für einen Hochpunkt auf der „Schöneberger Linse“ gesehen (im Sinne der Definition des Regelfalls mit einer Höhe ab 35 m über Gelände). Das in der Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE vorgesehene Gebäude unterschreitet die formale Höhenfestlegung von 35 m, wodurch der Hochhausleitbild-Vertiefung Südkreuz Rechnung getragen wird.

II.2.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte (AV Zentrenkonzepte) vom 20.12.2019 (Abl. Nr. 3, S. 254) gelten entsprechende Planungen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB. Sie sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Grundlage für planerische und rechtliche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin wurde am 21.02.2017 durch das Bezirksamt und am 13.12.2017 (Drucksache Nr. 127/XX) durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Ziel des Konzepts ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten und die Bedeutung der bezirklichen Einkaufszentren sowohl zu stärken als auch weiter auszubauen. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als sonstiges städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet trifft der zugehörige Plan der zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts keine Aussagen. Östlich des Plangebiets findet sich die Darstellung des bezirklichen Fachmarktstandorts Sachsendamm mit dem Fachmarkt Multipolster (rd. 4.200 m² Verkaufsfläche) sowie südöstlich die Fachmarkttagglomeration Sachsendamm wieder.

Weiter östlich, entlang der Ella-Barowsky-Straße, befindet sich der „Entwicklungsbereich Südkreuz“. In diesem Bereich besteht weiterhin die politische und städtebauliche Zielsetzung, Entwicklungen des Wohnungsbaus sowie gewerbliche Nutzungen umzusetzen. Dabei soll der Bereich vor dem Hintergrund der optimalen verkehrlichen Lage einen besonderen Charakter erhalten, der sich durch eine erhöhte Ausstrahlungskraft geplanter Nutzungen wie Hotels, Büros sowie Dienstleistungen, auszeichnet. Einzelhandelsrelevante Entwicklungen sollen im Wesentlichen

der wohnungsnahen Grundversorgung dienen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Standort einen Sonderstatus ein, welcher keinem bestehenden Zentren- oder Standorttyp zugeordnet wird. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen, wird ihm eine eigene Standortkategorie als „Entwicklungsbereich Südkreuz“ zugewiesen.

Außerhalb der Zentren soll die Konzentration von Einzelhandel verhindert werden. Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen, sollen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sein.

II.2.7 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung. Es dient der Umweltvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene und verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen. Diese wurden um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Flora-Fauna-Habitatgebiete ergänzt. Der Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft in den Programmplänen „Naturhaushalt / Umweltschutz“, „Biotop- und Artenschutz“, „Landschaftsbild“ sowie „Erholung und Freiraumnutzung“ werden stetig aktualisiert und fortgeschrieben, insbesondere in den Stadtbereichen, in denen sich bauliche und eigentumsrechtliche Veränderungen sowie neue demographische Datenlagen ergeben haben. Soweit erforderlich, soll eine Anpassung der daraus abzuleitenden Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft erfolgen.

Der **Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“**, der Schwerpunkte der Belastung und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung darstellt, ordnet das Plangebiet als *Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel* ein. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- 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

Darüber hinaus wird die Fläche einem *Vorsorgegebiet Klima* zugeordnet, für das u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume

- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Des Weiteren liegt das Plangebiet im *Vorsorgegebiet Luftreinhaltung*, für das u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils

Der **Teilplan „Biotop- und Artenschutz“** stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet ist darin im Hinblick auf die klassifizierten Biotopentwicklungsräume als *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen* in einem *städtisch geprägten Raum* dargestellt. Es werden u. a. folgende Maßnahmen benannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten 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

Eine identische Festlegung als *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen* erfolgt im **Teilplan „Landschaftsbild“**. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, 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

Zusätzlich wird für das Plangebiet ein Maßnahmenschwerpunkt zur *Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen / Wohnumfeldverbesserung* ausgewiesen.

Der **Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“** stellt das Plangebiet als *sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren eines bebauten Bereichs* dar, für welche u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- 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

Seit 2004 ergänzt die „**Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**“ (**GAK**) das Landschaftsprogramm. Die aktuelle GAK verzichtet dabei weitestgehend auf die Benennung einzelner Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring. Innerhalb dieser Suchräume benennt die GAK Räume mit erhöhtem Handlungsbedarf bzw. hohen Ausgleichspotenzialen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE ist Teil der Innenstadt und wird als *prioritäre Fläche und Maßnahme* dargestellt. Die GAK wird derzeit überarbeitet, das Plangebiet liegt gemäß aktuellem Bearbeitungsstand der GAK im Ausgleichssuchraum Innenstadt sowie im Ausgleichssuchraum der Freiraumachsen und bietet ein Potenzial für prioritäre Flächen und Maßnahmen.

Im Sinne der Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verschiedene Grünfestsetzungen sowie eine Regelung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser getroffen werden.

II.2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nördlich an das Plangebiet grenzt der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231aa an das Plangebiet an. Das ehemalige Planungsziel eines Kerngebiets aus dem Entwurf zum Bebauungsplan XI-231 ist überholt. Das Verfahren ruht. Der Bebauungsplan XI-231aa wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE um dessen Geltungsbereich reduziert.

Östlich an das Plangebiet grenzt bisher der am 07.03.1968 festgesetzte Bebauungsplan XI-113 an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE an, welcher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, Gewerbegebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen festsetzt. Dieser wird nun durch den Bebauungsplan 7-107 überplant.

Direkt östlich grenzt der Bebauungsplan 7-107 an, dessen Aufstellungsbeschluss am 03.09.2024 beschlossen wurde. Der Bebauungsplan wird ebenfalls gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans 7-107 ist es, Festsetzungen zu treffen, die eine überwiegende soziale, kulturelle und sportliche Nutzung planungsrechtlich sichern. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Südlich des Sachsendamms grenzt der festgesetzte Bebauungsplan XI-102-1 an, welcher ein Gewerbegebiet, Verkehrsflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt.

II.2.9 Landschaftspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt worden ist. Das Plangebiet ist auch nicht von einem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan betroffen.

II.2.10 Planfeststellungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Für das Gesamtgebiet der „Schöneberger Linse“ wurde 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den (damaligen) Bezirken Schöneberg und Tempelhof ausgeschrieben und 1994 entschieden. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebaulichen Neuplanungen in diesem Bereich, dessen Planungsziele mittlerweile aber zumindest teilweise überholt sind.

Im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen Förderprogramm Stadtumbau West wurden für das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz und insbesondere für das Gebiet „Schöneberger Linse“ (Teilgebiet Berlin-Südkreuz) diverse Entwicklungsideen erarbeitet. Zielsetzung war es, das Umfeld des Bahnhofs, der 2006 im Zuge des Ausbaus des Bahnknotens Berlin und der Umsetzung des sogenannten „Pilzkonzepts“ an der Kreuzung von Ring- und Anhalter / Dresdener Bahn eröffnet wurde, zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Büro-, Hotel-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen zu entwickeln. In Ergänzung zu den neu geplanten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die die optimale Verkehrsanbindung des Standortes nutzen, soll die vorhandene Wohnnutzung bewahrt bleiben und ein städtebaulich aufgewertetes Umfeld erhalten. Grünverbindungen sollen das Quartier mit den angrenzenden Gebieten, wie dem ehemaligen GASAG-Gelände an der Torgauer Straße und dem Gewerbegebiet Naumannstraße vernetzen. Die Planung sieht eine urbane Entwicklung vor, die der Bedeutung des Bahnhofs Südkreuz für Bahnreisende nach Berlin entspricht. Entwicklungsimpulse werden insbesondere durch die Inbetriebnahme des Flughafens BER und die Führung des Airport-Express über die Dresdener Bahn erwartet.

Im sogenannten Konsensplan wird das Gebiet „Schöneberger Linse“ in 10 Teilgebiete gegliedert. Das Plangebiet entspricht dem Teilgebiet 9, das durch den Sachsendamm und der Ella-Barowsky-Straße begrenzt ist. Im Werkstattverfahren wurde für den Standort die Anordnung von Büros und Dienstleistungen als Solitärbau auf einem öffentlich nutzbaren Platz befürwortet, welche im Konsensplan Einzug gefunden haben.

Der Konsensplan stellt die Synthese der Entwürfe der einzelnen Teilgebiete und somit das abgestimmte Ergebnis des Werkstattverfahrens dar. Er bietet einen tragfähigen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Rahmen für die weitere Entwicklung des Bereichs Südkreuz. Für jedes Teilgebiet werden Leitnutzungen und städtebauliche Grundelemente genannt. Gleichzeitig besitzt der Konsensplan die notwendige Flexibilität, um auf künftige Marktbedingungen und Entwicklungen reagieren zu können.

Das städtebauliche Konzept, auf dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-105 VE beruht, entspricht dem vorgenannten Konsensplan und berücksichtigt dabei die aktuellen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt. Aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ergeben sich Modifizierungen durch den nun verfolgten Nutzungsschwerpunkt „Büro- und Geschäftshaus“. Zudem wurden in der Vorhabenplanung die bereits durchgeführten Entwicklungen innerhalb der „Schöneberger Linse“ und insbesondere der Nachbarbebauungen berücksichtigt.

III.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung der „Schöneberger Linse“ und schafft auf einem bislang ausschließlich gewerblich genutzten Gebiet (Tankstelle) ein Gebäude mit wohnverträglichem Gewerbe und Büros.

Städtebau

Auf dem ca. 2.259 m² großen Grundstück wird die Errichtung eines 8-10 geschossigen Baukörpers mit einer Geschossfläche von ca. 18.600 m² angestrebt. Mit der Setzung eines abgetreppten Gebäudevolumens und dem auf dem BSR-Grundstück geplanten Hochpunkt am Bahnhof Südkreuz wird die „Schöneberger Linse“ insgesamt räumlich aufgespannt. An der Ella-Barowsky-Straße orientiert sich das geplante Gebäude an den bestehenden Fluchten. Zum Sachsendamm orientiert sich der Entwurf an den Höhen der gegenüberliegenden 5-11 geschossigen Büro- und Hotelgebäude und nimmt gleichzeitig Bezug zu dem nördlich der Bahntrasse an der Torgauer Straße gelegenen 10-geschossigen Solitär der NBB (EUREF-Campus), wodurch der Charakter des Ortsbildes gewahrt bleibt.

Das kompakte Neubauvolumen rückt grenzständig an das öffentlich angrenzende Grundstück Sachsendamm 88/89 heran. In diesem Kontext könnte eine Bebauung auf dem öffentlichen Grundstück zukünftig anschließen und sich die städtebauliche Struktur der „Schöneberger Linse“ entsprechend weiterentwickeln.

Ziel ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit dem für Berliner Innenstadtbezirke typischen Nutzungsmix aus Büros und gewerblichen Nutzungen. Die hohe Bebauungsdichte wird dabei der Lagegunst durch die sehr gute 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 sind im Plangebiet auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die der gesamten „Schöneberger Linse“ zugutekommen. Beispiele hierfür sind kleine Gewerbeeinheiten für private Nutzer (z. B. Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe, Selbständige, etc.) oder sonstige Nutzungen (z. B. Gastronomie), die sich hauptsächlich im Erdgeschoss wiederfinden werden.

Aus der getroffenen Baukörperfestsetzung ergibt sich für das Vorhabengebiet insgesamt eine rechnerische Grundflächenzahl von 0,89.

Nutzungen

Für den Gebäudekomplex ist ein Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen der Obergeschosse, öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Parken in den Untergeschossen (Tiefgarage) vorgesehen. Die öffentlich zugänglichen Nutzungen können nach Bedarf Handelsflächen, Gastronomie oder auch Dienstleistungen beinhalten. Wohneinheiten sind in der Planung nicht berücksichtigt.

Erschließung

Aufgrund der dichten Bebauung soll für das nahezu vollständig versiegelte Plangebiet auf oberirdische Pkw-Stellplätze verzichtet werden. Für die Neubebauung sollen stattdessen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Ella-Barowsky-Straße nachgewiesen werden.

Durch Maßnahmen zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers wird es stadtklimatisch zu einer Verbesserung gegenüber der bisherigen Bestandssituation kommen.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-105 VE soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Mit der Bauleitplanung soll die Umsetzung des von der Vorhabenträgerin geplanten Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht werden und zugleich eine gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen, öffentlichen und privaten Belange sichergestellt werden. Aufgrund der von den angrenzenden Straßen prognostisch ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wird den Belangen des Lärmschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen.

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen und Büros und damit der Versorgung der Bevölkerung mit innerstädtischen, gut erschlossenen Arbeitsplätzen. Darüber hinaus wird eine Möglichkeit zur Entwicklung von sozialen und kulturellen Einrichtungen geschaffen. Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorgesehen und werden daher im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen, um die Zentrenentwicklung des Bezirks nicht zu beeinträchtigen. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die westliche Auftaktsituation der „Schöneberger Linse“ gebildet. Außerdem kann das Vorhaben wünschenswerte Impulse für die angestrebte Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz und des „Zukunftsorts“ EUREF-Campus sowie weitere Nachverdichtungen im Sinne der Innenentwicklung auslösen.

Zulässig sollen Nutzungen sein, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB), die sich aber am Rahmen dessen orientieren, was nach § 7 BauNVO in einem Kerngebiet zulässig wäre. Die Vorhabenplanung dient demnach bei übergreifender Betrachtung der Unterbringung von Geschäfts-, Büro und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch eine Baukörperausweisung soll das auf einen kompakten und zugleich lärmrobussten Städtebau ausgerichtete Konzept umgesetzt werden, das den Blockrand in alle vier Himmelsrichtungen schließt. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan 18.600 m² Geschossfläche ermöglicht. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nahezu vollständig versiegelt und vegetationsfrei. Fortan soll das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung eine verbesserte bauliche Ausnutzung erfahren und durch eine Dachbegrünung flankiert werden. Die geplanten Festsetzungen zur Gebäudehöhe (maximale Anzahl der Vollgeschosse und Höchstmaß der Oberkanten) sollen ein harmonisches, maßstäbliches Einfügen der Neubebauung in das städtische Umfeld gewährleisten.

Die beabsichtigten Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen, die die Begrünung der Dachflächen sicherstellen, sollen zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation beitragen.

Die verkehrliche Einbindung des geplanten Vorhabengebiets in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz, die interne Erschließung des Plangebiets sowie die Möglichkeiten zur Reduzierung von Pkw-Stellplätzen auf den zwingend erforderlichen Bedarf werden im weiteren Verfahren in einer verkehrstechnischen Untersuchung mit Mobilitätskonzept untersucht und näher betrachtet. Eine hierauf aufbauende schalltechnische Untersuchung wird die Basis für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebiets bilden.

Die beabsichtigten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung lassen eine Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingt notwendige Anpassungen einräumen zu können. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll deshalb unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden, dass im Bereich der Vorhabengebiete im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hierbei handelt es sich um eine aufschiebende und auflösende Bedingung, die den unmittelbaren Vorhabenbezug und die enge Bindung der Zulassung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag herstellt. Für die planungsrechtliche Prüfung des Vorhabens wird somit der Durchführungsvertrag zwingender Bestandteil. Das oben beschriebene Vorhaben (siehe Teil A Kapitel III.2) ist Gegenstand des Durchführungsvertrags (siehe Teil A Kapitel V). Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines Durchführungsvertrags sind in Absprache mit dem Stadtentwicklungsamt zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB)

IV.2 Vorhabengebiete

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird kein Baugebiet nach BauNVO, sondern ein Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Die Definition der zulässigen Nutzungen erfolgt durch die **textliche Festsetzung Nr. 2**, durch die die auf dem Vorhabengrundstück zulässigen Nutzungen konkretisiert werden. Die entsprechende Regelung leitet sich aus § 12 Abs. 3

Satz 2 BauGB ab und erlaubt eine bessere Feinsteuerung als es die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erlauben.

IV.2.1.1 Vorhabengebiet „Büro- und Geschäftshaus“

Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ soll im hier vorgesehenen Neubau neben Geschäfts- und Büronutzungen auch sonstige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen aufnehmen.

Darüber hinaus sind neben den vorgenannten gewerblichen Nutzungen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Unter die Kategorie der sonstigen Gewerbebetriebe zählen alle der in Anlehnung an § 6 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darunter fallen beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe oder Handwerksbetriebe, die im Zusammenhang mit einem Laden stehen (z. B. Fahrradwerkstatt in einem Fahrradladen).

Unter Anlagen für kulturelle Zwecke fallen beispielsweise auch Stadtteilzentren, welche damit im Vorhabengebiet „Büro- und Geschäftshaus“ allgemein zulässig sind und zur angestrebten Belebung des Quartiers beitragen können.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 6 BauNVO werden Wohngebäude, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht berücksichtigt und sind somit im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die im StEP Zentren 2030 und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept dargestellt sind. Entsprechend der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 sind innerhalb des Plangebiets lediglich (kleinflächige) Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wird daher ergänzend geregelt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die in hohem Maße zentrentypisch sind, unzulässig sind. Durch diese Steuerung des Einzelhandels wird dem angestrebten Schutz benachbarter zentraler Versorgungsbereiche entsprochen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ dient 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,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs 3 Satz 2 BauGB)

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für das Vorhabengebiet die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) vorgesehen (siehe Teil A Kapitel IV.2.2.3). Für das Plangebiet ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von 18.600 m². Zudem werden die Gebäudehöhen über die Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante sowie über die maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt den Höhenbezug auf „über NHN“ umzustellen und somit konkretere Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zu treffen.

Die Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Konzept, das im Auftrag der Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit dem plangebenden Bezirksamt erstellt wurde. Die vorgesehenen Maßfestsetzungen gewährleisten eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Bebauungsdichte.

IV.2.2.1 Zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche wird per textlicher Festsetzung durch die überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gebildet. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ergibt somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Flächen orientieren sich eng an der Vorhabenplanung.

Tabelle 1: Nutzungsmaßbestimmung GR und GRZ

Vorhabengebiet mit Bezeichnung	Fläche des Vorhabengebiets	Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Baukörperausweisung)	Rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
„Büro- und Geschäftshaus“	2.258 m ²	2.023 m ²	0,89
Gesamt	2.258 m ²	2.023 m ²	0,89

Bezogen auf das Vorhabengebiet wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.023 m² erreicht, was einer rechnerischen Grundflächenzahl von 0,89 entspricht.

Im weiteren Verfahrensverlauf wird auf Basis einer konkretisierten und mit dem Bezirksamt abgestimmten Vorhabenplanung eine Nutzungsmaßberechnung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellt und den weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

IV.2.2.2 Zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im vorliegenden Fall bedarf es einer hiervon abweichenden Regelung, die im Folgenden begründet wird.

Im Vorhabengebiet sollen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage konzentriert werden. Dadurch können die Grundstücksflächen frei von Kfz-Verkehr und oberirdischen Stellplätzen gehalten werden. Die Tiefgarage ist gemäß der geplanten Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Fahrradstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wie vorstehend bereits beschrieben, soll im weiteren Verfahren durch einen ÖbVI eine konkrete Nutzungsmaßberechnung erstellt werden, in welcher ebenfalls die konkrete Berechnung der GRZ II, also die der Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Garagen, Wegen,

Nebenanlagen etc., aufgeführt wird. In der Folge werden die Regelungserfordernisse zur zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO neu beurteilt.

Es ist daher davon auszugehen, dass für das Vorhabengebiet eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 1,0 resultiert. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4**, wird dieser Wert zur Bestimmung der maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Erforderlichkeit dieser vergleichsweise hohen GRZ ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitts und der Dichte der Bebauung. Die Errichtung der Tiefgarage ist städtebaulich erwünscht, um die noch vorhandenen Freiflächen von Fahrzeugverkehr und Stellplätzen so weit wie möglich freihalten zu können. Darüber hinaus zählen auch die vorgesehenen Anlagen zur Entwässerung des Niederschlagswassers mit in die Grundflächenberechnung.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 1,0 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

IV.2.2.3 Zulässige Geschossfläche (GF)

Die zulässige Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ergibt sich durch die Multiplikation der zulässigen Grundfläche mit der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufbauend auf den Entwicklungsabsichten der Vorhabenträgerin für das Vorhabengebiet die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von insgesamt 18.600 m²vorgesehen.

Die Geschossfläche des Vorhabengebiets kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 2: Nutzungsmaßbestimmung GF und GFZ

Vorhabengebiet mit Bezeichnung	Fläche des Vorhabengebiets	Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO	Rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO
„Büro- und Geschäftshaus“	2.258 m ²	18.600 m ²	8,23
Gesamt	2.258 m²	18.600 m²	8,23

Die angestrebte bauliche Dichte ist aufgrund des Bebauungs- und Nutzungskonzepts städtebaulich begründet und berücksichtigt neben der Bedarfslage insbesondere die innerstädtische Lage sowie die sehr guten Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV. Aus den vorgenannten Geschossflächenangaben und der Gesamtgröße des Vorhabengebiets von rd. 2.258 m² ergibt sich bei Realisierung der Vorhabenplanung eine rechnerische GFZ von 8,23.

Damit werden die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen im Hinblick auf die GFZ im Vorhabengebiet überschritten. Dort wird für Kerngebiete eine GFZ von 3,0 sowie für Gewerbegebiete eine GFZ von 2,4 als Orientierungswerte angegeben. Die Überschreitung ist neben der Umsetzung eines qualifizierten städtebaulichen Konzepts auch aufgrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerechtfertigt.

Von einer textlichen Festsetzung zur Bestimmung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, welche bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind, wird abgesehen, da im vorliegenden Fall keine Staffelgeschosse geplant sind. Gemäß der landesrechtlichen Regelung (§ 2 Abs. 12 BauO Bln) sind nur diejenigen Geschosse Vollgeschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

IV.2.2.4 Zulässige Baumasse (BM)

Nach § 17 BauNVO besteht bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, auch wenn eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 als Orientierungswert für eine Obergrenze in Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI) oder sonstigen Sondergebieten. Für andere Baugebiete wird hingegen kein Orientierungswert für Obergrenzen der Baumassenzahl angegeben. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE erfolgt keine Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO sondern von einem Vorhabengebiet mit dem Nutzungszweck „Büro- und Geschäftshaus“.

Ganzheitlich kann für das Plangebiet aufgrund der zulässigen und angestrebten Nutzungsmischung vom Charakter eines Kerngebiets ausgegangen werden. Es sind keine gewerblichen Nutzungen zulässig, die über den Störgrad eines Kerngebiets hinausgehen („Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“). Insofern bedarf es im vorliegenden Fall keiner Auseinandersetzung mit dem Orientierungswert für eine Obergrenze der Baumassenzahl in Gewerbegebieten („Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“), Industriegebieten („Vorwiegend solche Gewerbebetriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“) und sonstigen Sondergebieten.

IV.2.2.5 Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen jedoch insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, werden diese analog angewandt.

Für das Vorhabengebiet werden aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Obergrenzen der vergleichbaren Baugebiete angesetzt.

Tabelle 3: Orientierungswerte GRZ und GFZ gemäß § 17 BauNVO

Vorhabengebiet mit Bezeichnung	Vergleichbares Baugebiet	Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ)	Orientierungswert der Geschossflächenzahl (GFZ)
„Büro- und Geschäftshaus“	Kerngebiet	1,0	3,0

Sowohl für die gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerte zur Grundflächenzahl als auch hinsichtlich der Geschossflächenzahl treten durch die Vorhabenplanung Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte auf. Dies ist neben der Umsetzung eines qualifizierten städtebaulichen Konzepts auch aufgrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerechtfertigt. In diesem Sinne sollen neue Arbeitsplätze vorrangig innerhalb des S-Bahn-Rings geschaffen werden, um eine Flächeninanspruchnahme am Stadtrand zu vermeiden. Das Plangebiet befindet sich zwar knapp außerhalb des S-Bahn-Rings, kann aber aufgrund der direkt angrenzenden Nähe diesem zugeordnet werden.

Im Baugesetzbuch, in den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie in den Zielen des Flächennutzungsplans findet sich der im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gebotene Vorrang der Innenentwicklung wieder. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstädtische Lage und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung der

bestehenden Bebauungspotenziale prädestiniert. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses hervorragend erschlossenen, momentan als Tankstelle gewerblich genutzten und nahezu vollversiegelten Gebiets wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Über die im Plangebiet ermöglichte Nutzungsmischung aus Arbeitsstätten, Dienstleistungsstandorten sowie gastronomischen Einrichtungen können Verkehrsabläufe reduziert werden.

Durch das städtebauliche Konzept, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen einem Büro- und Gewerbeneubau im Rahmen der Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht. Die hohen Nutzungsmaße ermöglichen die Bereitstellung von Büro- und Gewerbenutzungen in größerem Umfang bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse. Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, die durch das Vorhaben im Hinblick auf die Geschossfläche überschritten werden, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt.

IV.2.2.6 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse gilt gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, dass nur die Geschosse als Vollgeschosse gelten, die nach den landesrechtlichen Vorschriften (hier § 2 Abs. 12 BauO Bln) Vollgeschosse sind oder auf ihre Anzahl angerechnet werden.

Für das Gebäude im Vorhabengebiet wird in Orientierung am städtebaulichen Konzept sowie der umliegenden denkmalgeschützten Gebäude eine differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschossen sowie der Oberkanten über Gehweg getroffen. Die Vollgeschosse werden als Höchstmaß von 8 bis 10 Geschossen zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Gehweg festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Attika der Gebäude. Die Geländehöhe im Vorhabengebiet steigt von der westlichen Spitze (38,9 m über NHN) nach Nordosten (40,7 m) und Südosten (39,7 m) leicht an.

Die Oberkanten werden als Höchstmaß im Bereich zwischen 29,9 m über Gehweg bis zu 35,0 m über Gehweg zeichnerisch festgesetzt. Damit werden der innerstädtischen Lage des Plangebiets entsprechende Gebäudehöhen für Geschäfts- und Bürogebäude ermöglicht sowie eine aufgelockerte Höhenentwicklung gewährleistet. Darüber hinaus schließen die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe harmonisch an die umliegenden Bestandsgebäude an und nehmen Bezug auf die jüngste bauliche Entwicklung im Bereich des „Schöneberger Linse“. Südlich des Sachsendamms weist die Bestandsbebauung ein bis zu elfgeschossige Bürogebäude („Platinum“) auf. Nördlich der Ella-Barowsky-Straße beläuft sich die Bestandsbebauung auf Höhen bis zu drei Vollgeschossen.

Die Oberkante des südlichen Gebäudeteils entlang des Sachsendamms wird auf 35,0 m über Gehweg festgesetzt und ermöglicht somit zehn Geschosse. Die nördlich und östlich daran angrenzenden Gebäudeteile werden abgetreppt. Für den nördlichen Gebäudeteil entlang der Ella-Barowsky-Straße wird die Oberkante auf 32,0 m über Gehweg festgesetzt, wodurch neun Geschosse ermöglicht werden. Die Oberkante für den östlichen Gebäudeteil wird auf 29,0 m über Gehweg festgesetzt, wodurch acht Geschosse ermöglicht werden.

Technische Dachaufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten) sowie Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (z. B. Solaranlagen) sind innerhalb der festgesetzten Höhen unterzubringen.

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt den Höhenbezug von „über Gehweg“ auf „über NHN“ umzustellen und somit konkretere Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zu treffen. Dies ist erforderlich, um die Abwägung hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu bewältigen und eine Grundlage für die hier ggf. erforderlichen eingehenderen Untersuchungen der Belichtung / Besonnungen zu erhalten.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

IV.2.3.1 Bauweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-105 VE sieht keine Festsetzung der Bauweise (offen oder geschlossen) gem. § 22 BauNVO vor. Eine entsprechende Festsetzung im Vorhabengebiet ist vor dem Hintergrund der eng begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen, durch die die Stellung des geplanten Baukörpers bereits weitgehend bestimmt wird, entbehrlich.

IV.2.3.2 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird im Vorhabengebiet durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Plangebiets sieht entlang des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße eine Schließung des Blockrands vor. Im Bebauungsplan wird diese Anordnung eng durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben, um eine weitreichende Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten. Es handelt sich hierbei um eine Baukörperfestsetzung, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen Höhenfestsetzung wesentlich die künftige Gebäudeanordnung und deren Kubatur bestimmt. Indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan in dem Vorhabengebiet die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend an der Vorhabenplanung orientiert, wird deren Umsetzung in der vorgesehenen Bauweise einer den Blockrand schließenden Bebauung gesichert.

Durch die Festsetzung von Lage und Anordnung der Baukörper wird trotz der angestrebten hohen Bebauungsdichte auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hingewirkt.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln müssen diese auf dem Grundstück selbst liegen, dürfen aber auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Höhen der baulichen Anlagen bzw. den Festsetzungen von den überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass die Abstandsflächen, die nicht oder nicht vollständig auf den Bauflächen liegen, die Mitte der jeweils angrenzenden Verkehrsflächen im Regelfall nicht überschreiten. Im Falle des geplanten Neubaus stellt die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung mittels Baugrenzen und Oberkanten gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, womit es für den Fall, dass sich geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergeben, sein Bewenden hat. Dies bedeutet, dass für den Fall, dass sich aus dem Bebauungsplan geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergeben, ein Vorrang bauplanerischer Festsetzungen gegenüber dem Bauordnungsrecht gilt. Im vorliegenden Fall ist von einer Unterschreitung der Abstandsflächen auszugehen. Im weiteren Verfahren wird die Vorhabenplanung weiter konkretisiert. In diesem Zusammenhang erfolgt eine genauere Überprüfung der gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Bei einer möglichen Unterschreitung der Abstandsflächen wird eine Auseinandersetzung in der Abwägung erfolgen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Oberkanten in der Planzeichnung stellt sicher, dass, unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, die nach Bauordnung sonst erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

IV.2.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze für die Beschäftigten sollen in einer Tiefgarage konzentriert werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob hierzu das Baugrundstück auch außerhalb der Baukörperausweisungen unterbaut werden muss und die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen erforderlich ist.

Die geplante Tiefgarage soll zudem die angrenzenden öffentlichen Straßen des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße von abgestellten Fahrzeugen entlasten. Die Lage und mögliche Größe der Tiefgarage ist durch die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung bestimmt. Die Erschließung der Tiefgarage soll über eine kombinierte Ein- und Ausfahrt erfolgen, die im nordöstlichen Bereich an die Ella-Barowsky-Straße anbindet.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 49 der Bauordnung für Berlin sind bei Bauvorhaben Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu errichten. Die Vorhabenplanung wird eine dem Vorhaben entsprechende Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder vorsehen, wobei Stellplätze voraussichtlich sowohl in der Tiefgarage / in den Kellergeschossen als auch oberirdisch angelegt werden sollen. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind, wie die übrigen Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

IV.3 Verkehrsflächen

Die Auswirkungen des durch die künftige Büro- und Gewerbenutzung hervorgerufenen Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wird im weiteren Verfahren in einer Verkehrsuntersuchung gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten Abschnitt dieser Begründung dargelegt.

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße erschlossen. Sowohl der Sachsendamm als auch die Ella-Barowsky-Straße werden als bereits gewidmete öffentliche Straßenverkehrsflächen bis zur Straßenmitte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für diese Straßen existieren keine förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Die Größe der Straßenverkehrsfläche umfasst rd. 2.371 m².

Die Einteilungen von Verkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden gewidmeten Straßenabschnitte sind daher gemäß **Hinweis Nr. 1** (siehe Teil A Kapitel IV.7.1) nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Verwaltung bzw. dem Träger der Straßenbaulast. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wengleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs / der Querschnittserweiterung erleichtert.

IV.4 Immissionsschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplanverfahren eine Auseinandersetzung mit den durch die Umsetzung der Planung möglicherweise zu erwartenden Lärmkonflikten. Der Bebauungsplan soll innerhalb des Plangebiets Nutzungen ermöglichen, die zu einer Lärmentwicklung führen können. Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet Emissionen (v. a. durch Verkehrslärm) ausgesetzt und weisen voraussichtlich einen entsprechenden Schutzbedarf auf.

Zur Bewältigung der, insbesondere im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung sowie der Büronutzung und dem Verkehrslärm zu erwartenden potenziellen Konflikte, soll im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden. In dieser werden sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen der Gebietsentwicklung betrachtet. Die **textliche Festsetzung Nr. 5** bildet dementsprechend einen Platzhalter für

Festsetzungen für voraussichtliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Lärmimmissionen und die Möglichkeit zur Bewältigung werden im weiteren Verfahren in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis werden voraussichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bebauungsplan festgesetzt.

IV.4.1 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Das Plangebiet liegt gemäß dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe berücksichtigt. Emissionen durch Feuerungsanlagen tragen zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Anlagen gesenkt werden. Die **textliche Festsetzung Nr. 6** zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Neuanlagen bzw. für den Austausch alter Anlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL schwefelarm entsprechen, nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass im Hinblick auf die Luftreinhaltung keine schädlichen Umweltauswirkungen eintreten werden, da bei der Neuerrichtung von Gebäuden durch die gesetzlichen Vorschriften mindestens die gesetzlich festgeschriebenen energetischen Mindeststandards (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz - GEG) zu erfüllen sind. Diese Vorschriften verlangen einen hohen Anteil an regenerativer Energieerzeugung, so dass langfristig von einem sinkenden Anteil von Feuerungsanlagen zur Wärmeerzeugung und damit einer sinkenden Bedeutung für die Luftverschmutzung auszugehen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Sofern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

IV.5 Grünfestsetzungen

Die Flächen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE sind im Bestand durch eine starke anthropogene Überprägung (nahezu vollständig versiegelt und bebaut) und eine daraus resultierende geringe natur- und umweltschutzfachliche Bedeutung gekennzeichnet.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds soll die Entwicklung des geplanten Gewerbe- und Büroquartiers durch verschiedene Maßnahmen zur Begrünung flankiert werden. In einem noch zu schließenden Durchführungsvertrag sollen Festsetzungen und Regelungen getroffen werden, die zudem als ausgleichende Maßnahmen für durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Umwelt dienen.

IV.5.1 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden und zu mindestens 50 % mit einer Aufbaustärke von mindestens 15 cm zu begrünen. Die Regelung der genauen Prozentwerte für intensiv zu begrünende Dachflächen soll im weiteren Verfahren im Durchführungsvertrag geregelt werden. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z. B. Sukkulente, Gräser und Moose). Diese Art der Dachbegrünung kann kostengünstig hergestellt werden.

Voraussetzung für eine Dachbegrünung sind flache oder flachgeneigte Dächer, die eine Dachneigung bis maximal 20° aufweisen. Um die geplante extensive Dachbegrünung zu

ermöglichen, wird durch die Festsetzung vorgeschrieben, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden sind. Darüber hinaus stellt die Festsetzung die Entstehung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft sicher.

Begrünte Dächer sind mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen. Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung des Niederschlagswassers trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Gleichzeitig wirkt sie sich positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser durch die ermöglichte Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Dadurch wird die örtliche Verdunstung und Versickerung des in den Neubaubereichen anfallenden Regenwassers gefördert. Im weiteren Verfahren soll durch ein Entwässerungskonzept die örtliche Verdunstung und Versickerung des im Vorhabengebiet anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden.

Die Dachbegrünung wirkt überdies staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potenzieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Bei der Summe der Dachflächen sind insbesondere Fahrstuhlauftbauten und ggf. Wärmepumpen zu berücksichtigen. Zudem sind nach dem Solargesetz Berlin auf mindestens 30 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen, die z. T. mit Dachbegrünung kombiniert werden können.

Die Dachbegrünung wird in der **textlichen Festsetzung Nr. 7** bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden und zu mindestens 50 % 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)

IV.5.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Da Regenwassereinleitungen eine Belastung für das Gewässersystem darstellen können, ist in Berlin ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser erforderlich. Das anfallende Regenwasser ist demgemäß vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften, also zu verdunsten und zu versickern.

Um die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan vorzubereiten und planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes vorgesehen. Im weiteren Verfahrensverlauf bedarf es hierzu einer Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde sowie einer weiteren konzeptionellen Ausarbeitung und ggf. der Aufnahme einer textlichen Festsetzung oder entsprechender vertraglicher Regelungen.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.6 Sonstige Festsetzungen

IV.6.1 Werbeanlagen

Aus der innerstädtischen Lage, der umliegenden denkmalgeschützten Anlagen sowie der engen räumlichen Verflechtung im Bereich zwischen S-Bahntrasse, Sachsendamm, Ella-Barowsky-Straße und dem Anschluss an die Bundesautobahn BAB 100 ergibt sich ein besonderer Gestaltungsbedarf gem. § 12 AGBauGB. Durch die im Bebauungsplan in der **textlichen Festsetzung Nr. 8** geregelte Begrenzung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung soll sichergestellt werden, dass keine den öffentlichen Raum dominierenden Werbeanlagen errichtet werden, die vor allem bei einer Massierung mehrerer solcher Anlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnten. Damit wird vor allem dem verträglichen Nebeneinander ausgeübter und geplanter gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen. Die getroffene Beschränkung von Werbeanlagen lässt sich darüber hinaus durch die sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindenden denkmalgeschützten Gebäude (Baudenkmal „15. und 16. Gemeindeschule“, Baudenkmal „Sportzentrum Sachsendamm“, Baudenkmal „S-Bahnhof Schöneberg“) begründen, welche nicht durch dominierende Werbeanlagen beeinträchtigt werden sollen.

Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind in den meisten Fällen Fremdwerbungen. Fremdwerbeanlagen wirken störend auf das umliegende Ortsbild, da sie typischerweise auf Fernwirkungen abzielen und somit in Konkurrenz mit der Firmenwerbung ansässiger Gewerbebetriebe treten. Gerade diese sind jedoch auf die Sichtbarkeit für ihre Kunden angewiesen. Somit beginnt ein Wettlauf um die Aufmerksamkeit des Betrachters, der in immer grelleren und größeren Werbeauftritten münden kann. Auch wechselndes und bewegtes Licht zulässiger Eigenwerbung stellt eine störende Emission dar, da es durch Schlagschatten zu erheblichen Belästigungen kommen kann. Ebenfalls könnte sich hieraus ein negativer Einfluss auf den in direkter Nachbarschaft zur Vorhabenplanung erfolgenden Bahnverkehr ergeben. Mit der

Festsetzung wird eine verträgliche Nachbarschaft, insb. der Gewerbenutzungen, gefördert. Werbung am Ort der Leistung bleibt zulässig, damit die künftigen Nutzer für Gewerbe auf sich und ihre Leistungen aufmerksam machen können.

Durch die Festsetzung wird darüber hinaus dem „Gebot der Rücksichtnahme“ Rechnung getragen und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und der im Gebiet wohnenden Menschen vorgebeugt.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Vorhabengebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

IV.7 Hinweise

IV.7.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Radfahrwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für den zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zählenden Abschnitts des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wengleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Hinweis Nr. 1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IV.7.2 Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt. Dies wird durch den **Hinweis Nr. 2** klargestellt. Auch die festgestellten Straßen- und Bauflichtlinien werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE aufgehoben. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die Frühere verdrängt.

Hinweis Nr. 2

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

IV.7.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ferner Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und der Vorhabenträgerin.

Hinweis Nr. 3

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Vorhabengebiete mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus.“

IV.8 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz mit Flächenanteil in %

Art der Nutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“	2.258 m ²	48,78 %
Straßenverkehrsfläche	2.371 m ²	51,22 %
Gesamter Geltungsbereich	4.629 m²	100,0 %

Die Flächengrößen ergeben sich aus der im Koordinatenbezugssystem ETRS89 / UTM Zone 33N vorliegenden Planunterlage des Bebauungsplans 7-105 VE, so dass zu Flächenangaben aus anderen Koordinatensystemen Abweichungen auftreten können. Die Flächengrößen werden daher mit einer auf 5 m² gerundeten Genauigkeit angegeben.

V Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Vorhabenträgerin soll vor Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Der Durchführungsvertrag basiert auf § 12 BauGB. In diesem Vertrag wird sich die Vorhabenträgerin u. a. dazu verpflichten, ihr Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet zudem weitere ggf. notwendige Regelungen, z. B. zum artenschutzfachlichen Ausgleich und zu Ordnungsmaßnahmen (Bodenschutz, Regenentwässerung).

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VI Verfahren

Tabelle 5: Verfahrensschritte mit Datumsangabe

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	Mitteilungsschreiben Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg vom 14.10.2024 Antwortschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 13.11.2024
Aufstellungsbeschluss	Beschluss des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg am 03.12.2024 (Drucksache Nr.: 1354/XXI) Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 4) am 24.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
BA-Beschluss	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Anzeigeverfahren	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
BVV-Beschluss	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Festsetzung	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Verkündung	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Daher sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten. Schließlich zählen auch die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE sollen im weiteren Verfahren insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zudem sollen im weiteren Verfahren folgende private Belange in die Abwägung mit einfließen:

- die Belange des Eigentümers des im Plangebiet gelegenen Grundstücks
- die Belange der Grundstückseigentümerinnen der Nachbargrundstücke

VII.1 Öffentliche Belange

Die Abwägung wird im weiteren Verfahren, nach Kenntnis der Anregungen und Hinweise aus den Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ergänzt.

VII.2 Private Belange

Die Abwägung wird im weiteren Verfahren, nach Kenntnis der Anregungen und Hinweise aus den Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ergänzt.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau eines Gebäudekomplexes mit einer Nutzungsmischung aus Büros und Gewerbe in zentraler und verkehrlich sehr gut erschlossener Lage geschaffen. Dabei sind als überwiegende Nutzungen Büros ab dem 1. Obergeschoss sowie gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen

Das Plangebiet ist unbewohnt. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich nicht, da hier weder Wohnnutzungen existieren noch geplant sind.

Aufgrund der im Zuge der mit dem Bebauungsplan stattfindenden und nötigen Grundstücksfreimachung (Abriss der Bestandsbebauung) sowie dem Neubau des Gebäudekomplexes ergeben sich zwangsläufig Auswirkungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild (z. B. Sichtbeziehungen). Dabei ist jedoch hervorzuheben, dass das neue Gebäude mit dem geplanten Nutzungsmix aus Büros und wohnverträglichem Gewerbe, im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Grundstücks mit einer Tankstelle, zu einer Belebung des Stadtraumes beitragen wird. Dadurch ergibt sich im Vergleich zur historischen Nutzung (Tankstelle) eine deutliche Verbesserung.

Bezüglich der Arbeitsstätten gehen durch die Abrissmaßnahmen im Zuge einer zukünftigen Baufeldfreimachung zunächst potenziell für gewerbliche Nutzungen geeignete Gebäude verloren. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan jedoch in erheblichen Umfang die Ansiedlung nicht störender Gewerbenutzungen (z. B. Büros, Kleingewerbe, Ladengeschäfte), die zur Entstehung neuer Arbeitsplätze und einer konfliktfreien Durchmischung des Gebiets beitragen. Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung und Erweiterung eines breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen und der damit verbundenen Arbeitsstätten ermöglicht. Die Voraussetzung für die Ansiedlung von Wirtschaftsbetrieben innerhalb des Landes Berlins und eines verkehrsgünstigen Standorts werden geschaffen.

VIII.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-105 VE voraussichtlich nicht. Die Planung und Umsetzung des Vorhabens - einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten sowie der Kosten für das Bebauungsplanverfahren - erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die hoheitlichen Aufgaben im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg übernommen.

Ausgaben für das Land Berlin sind nicht zu erwarten. Die Kosten für notwendige Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (z. B. Ersatzpflanzungen von Bäumen, ggf. notwendige Bodensanierungsmaßnahmen) sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Überdies übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für möglich notwendig werdende Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich. Entsprechende Regelungen werden in den zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin ausgehandelten Durchführungsvertrag aufgenommen. Von Seiten der Vorhabenträgerin sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

VIII.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße an. Im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung sollen detaillierte Aussagen zur Erschließung des Plangebiets getroffen und die Auswirkungen des zusätzlichen erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt werden. Zudem sollen ergänzende bauliche und organisatorische Maßnahmen aufgezeigt werden, mit denen Kfz-Fahrten reduziert und damit die politische Zielsetzung einer nachhaltigeren Abwicklung des Verkehrsaufkommens unterstützt werden.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VIII.4 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Wohnungen ermöglicht, bestehen keine Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen.

VIII.5 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Obgleich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird, werden die Umweltbelange im weiteren Verfahren untersucht und in diesem Kapitel dargelegt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B UMWELTBERICHT

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Daher wird im vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Bestand in einem hohen Maß versiegelt und gewerblich genutzt, weshalb keine Vegetationsstrukturen vorzufinden sind. Die im Plangebiet liegenden Flächen weisen daher eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf, so dass die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Zuge der Planung als unerheblich einzustufen ist.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung, der starken Ausleuchtung sowie der „Insellage“ an stark befahrenen Straßen sind die Flächen im Plangebiet als naturfern einzuschätzen. Die starke anthropogene Vorbelastung schränkt die Lebensraumeignung für relevante Tierarten stark ein. Eine faunistische Erfassung ist daher entbehrlich.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung durch eine Tankstelle ist von einer Belastung des Bodens auszugehen. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bedarf es daher voraussichtlich eingehender Bodenuntersuchungen, um die Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen nachweisen zu können. Die erforderlichen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen werden mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird eine fachliche Bewertung der Lärmbelastungen im Plangebiet erstellt. Hierbei sind in erster Linie die Auswirkungen 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. In einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Umgebung in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden zu erbringen.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. 1999, S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** - NatSchG Bln) vom 29.05.2013 (GVBl. 2013, S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Berlin, den

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Friederike Rathke-Hecker

(Fachbereichsleiterin)

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

(Das Abkürzungsverzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)

Abs.	-	Absatz
Abt.	-	Abteilung
ABL.	-	Amtsblatt
AS	-	Anschlussstelle
AGBauGB	-	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BAB	-	Bundesautobahn
BauGB	-	Baugesetzbuch
BaumSchVO	-	Baumschutzverordnung (Berlin)
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	-	Bauordnung für Berlin
BBK	-	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	-	Bundesbodenschutzgesetz
BGBI.	-	Bundesgesetzblatt
BImSchG	-	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	-	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionsschutz-Verordnung)
BNatSchG	-	Bundesnaturschutzgesetz
BWG	-	Berliner Wassergesetz
dB(A)	-	Dezibel (A - Kurve)
FFH-RL	-	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	-	Flächennutzungsplan
GAK	-	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption
GF / FZ	-	Geschossfläche / Geschossflächenzahl
GR / GRZ	-	Grundfläche / Grundflächenzahl
GVBl.	-	Gesetz- und Verordnungsblatt
IRW	-	Immissionsrichtwert

i. V. m.	-	in Verbindung mit
Kfz	-	Kraftfahrzeug
LaPro	-	Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm
LEP HR	-	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro 2007	-	Landesentwicklungsprogramm 2007
Lkw	-	Lastkraftwagen
NHN	-	Normalhöhe Null
Nr.	-	Nummer
NVP	-	Nahverkehrsplan
ÖPNV	-	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	-	Personenkraftwagen
rd.	-	rund (Synonym: circa)
SenSBW	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (12/2021 bis 06/2023)
SenStadt	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (seit 06/23)
SenStadtWohn	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (12/2016 bis 12/2021)
SenMVKU	-	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (seit 04/2023)
SenUMVK	-	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (12/2021 bis 04/2023)
SenUVK	-	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (12/2016 bis 12/2021)
StEP	-	Stadtentwicklungsplan
TA	-	Technische Anleitung
TF	-	Textliche Festsetzung
WHG	-	Wasserhaushaltsgesetz

E ANHANG

I Verzeichnis der textlichen Festsetzungen (TF)

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen

1. In dem Vorhabengebiet 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 „Büro- und Geschäftshaus“ dient 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,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Rigolen oder ähnlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Immissionsschutz

5. Die Lärmimmissionen und die Möglichkeiten zur Bewältigung werden im weiteren Verfahren in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis werden voraussichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
6. Sofern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Grünfestsetzungen

7. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden und zu mindestens 50 % zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

8. Im Vorhabengebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
3. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“.