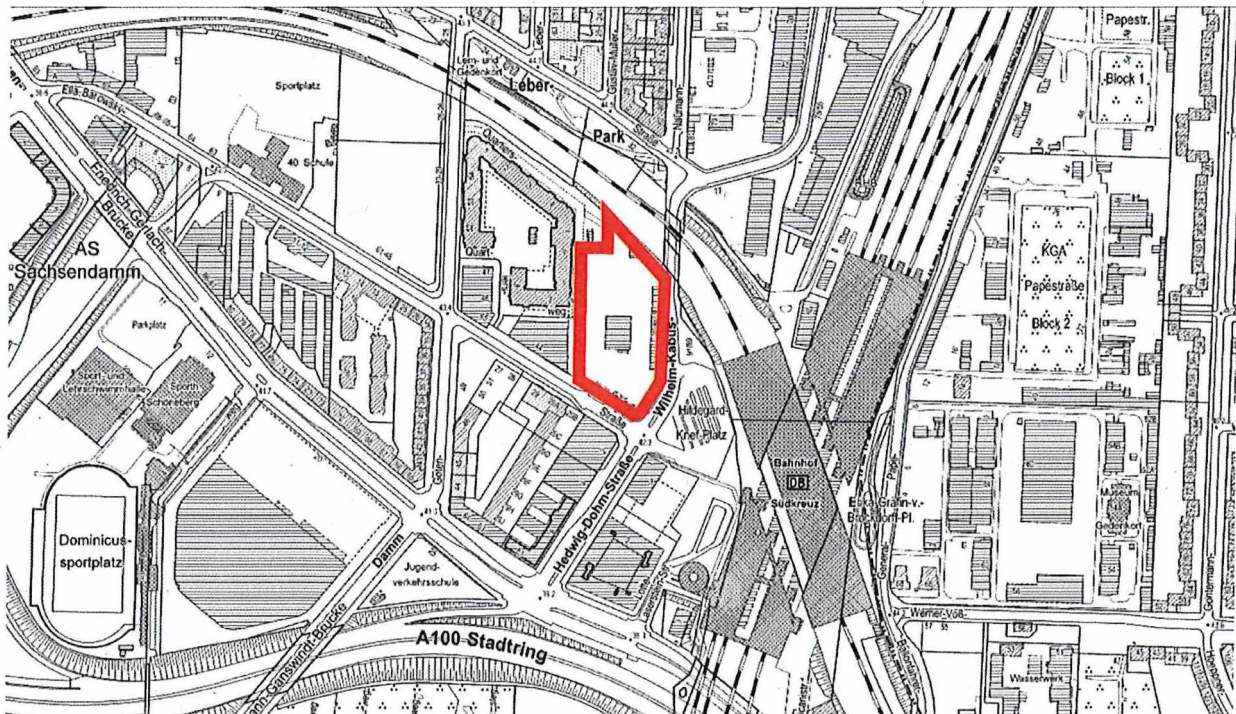


Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
- Fachbereich Stadtplanung -

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans XI-231abb

für das Grundstück Ella-Barowsky-Straße 32-38 und Wilhelm-Kabus-Straße 88/92 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb
Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung.....	5
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	7
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand.....	7
2.4. Geltendes Planungsrecht.....	7
2.5. Verkehrserschließung.....	9
2.6. Technische Infrastruktur.....	10
2.7. Denkmalschutz	12
2.8. Erfassungsbereich einer Luftverteidigungsradaranlage	13
3. Planerische Ausgangssituation	13
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2. Flächennutzungsplan.....	15
3.3. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) und Landschaftspläne.....	15
3.4. Stadtentwicklungspläne	16
3.5. „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“	18
3.6. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	19
3.7. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	24
3.8. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	25
3.9. Angrenzende festgesetzte u. im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	26
3.10. Planfeststellungen	28
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept	28
4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
4.2. Städtebauliches Konzept	31
II. Umweltbericht.....	34
1. Einleitung.....	34
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	34
1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standorte,	

	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der gepl. Vorhaben	35
1.3.	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	36
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	51
2.1.	Wirkfaktoren und Untersuchungsumfang	52
2.2.	Schutzgut Mensch	54
2.3.	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	72
2.4.	Schutzgut Boden und Fläche	93
2.5.	Schutzgut Wasser	98
2.6.	Schutzgut Klima	102
2.7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	106
2.8.	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	107
2.9.	Wechsel- und Summationswirkungen	108
2.10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	109
3.	Zusätzliche Angaben	110
3.1.	Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungs- bedarf	110
3.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	112
4.	Zusammenfassung	112
III.	Planinhalt und Abwägung	119
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	119
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	120
3.	Begründung der Festsetzungen	120
3.1.	Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet	120
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	126
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	138
3.4.	Weitere Arten der Nutzung	139
3.5.	Immissionsschutz	142
3.6.	Grünfestsetzungen	146
3.7.	Sonstige Festsetzungen	149
3.8.	Hinweise	151
3.9.	Städtebauliche Kennzahlen	152
3.10.	Städtebaulicher Vertrag	153
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	157

4.1.	Öffentliche Belange.....	158
4.2.	Private Belange.....	167
IV.	Auswirkungen der Planung	169
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	169
2.	Verkehrliche Auswirkungen	169
3.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	172
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	172
5.	Auswirkungen auf die Versorgung und die Zentrenstruktur	173
6.	Soziale Auswirkungen.....	173
7.	Auswirkungen auf die Radaranlagen Tempelhof, Tegel und Flughafen Berlin-Brandenburg	173
V.	Verfahren	175
1.	Mitteilung der Planungsabsicht im Jahr 1995	175
2.	Aufstellungsbeschluss im Jahr 1995	175
3.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 1995.....	175
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Jahr 1996.....	176
5.	Änderung des Geltungsbereichs im Jahr 1997	176
6.	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Jahr 1999	176
7.	Änderungen des Geltungsbereichs in den Jahren 2003 und 2006.....	176
8.	Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2007	177
9.	Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2008	178
10.	Änderungen des Geltungsbereichs im Jahr 2009.....	178
11.	Änderung des Geltungsbereichs im Jahr 2010	179
12.	Änderungen des Geltungsbereichs im Jahr 2014.....	179
13.	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht im Jahr 2016.....	180
14.	Änderung und Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2016.....	181
15.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2016	182
16.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2018....	187
17.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2020.....	190
18.	Änderung des Titels des Bebauungsplans im Jahr 2021	195

19.	Wettbewerbsverfahren März 2021 bis März 2022.....	195
20.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2024.....	197
21.	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2025	199
22.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2025	200
23.	Beschluss des Bezirksamts im Jahr 2025	201
24.	Ergebnis des Anzeigeverfahrens (Rechtsprüfung) im Jahr 2025.....	201
B.	Rechtsgrundlagen	203
C.	Anhang.....	204
I.	Textliche Festsetzungen.....	204
II.	Pflanzliste.....	207

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schöneberg nordwestlich der Kreuzung Ella-Barowsky-Straße (ehemals Tempelhofer Weg) / Wilhelm-Kabus-Straße im Bereich der sogenannten „Schöneberger Linse“. Dieses zwischen den Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz gelegene und durch die Ringbahn sowie den Sachsendamm begrenzte Gebiet ist historisch durch Gewerbe- und Mischnutzungen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Ella-Barowsky-Straße 32-38 und Wilhelm-Kabus-Straße 88/92, welches bis Ende März 2021 als Recyclinghof der Berliner Stadtreinigungsbetriebe AöR (kurz: BSR) genutzt wurde.

Bereits im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs 1993/1994 und erneut im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ ist (seit 2020 Programm „Nachhaltige Erneuerung“¹), wurde die Umgestaltung der „Schöneberger Linse“ zu einem attraktiven Stadtquartier als zentrales städtebauliches Ziel definiert.

Im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich erloschenen Betriebserlaubnis des Recyclinghofs und seiner Schließung am 31.03.2021 soll das Grundstück seiner Lagegunst entsprechend einer kerngebietstypischen Nutzung zugeführt werden; Wohnnutzungen sollen ausgeschlossen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans XI-231abb geschaffen werden, der aus dem größeren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XI-231ab herausgelöst wurde. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte aus.

Ausgehend von einem im Auftrag der BSR erstellten und mit dem Bezirksamt abgestimmten städtebaulich-architektonischen Konzept (Projektstudie des Architekten Enno Schneider) wurde in den Jahren 2021/22 zur weiteren städtebaulichen Qualifizierung der Planung ein mehrstufiger Planungswettbewerb unter Mitwirkung des Landes Berlin durchgeführt. Das auf dem Siegerentwurf der Wiener Architekturbüros Franz und Sue ZT GmbH und Schenker Salvi Weber ZT GmbH basierende städtebaulich-architektonische Konzept sieht für das Plangebiet ein Gebäudeensemble, bestehend aus zwei Baukörpern und einem dazwischen verorteten Stadtplatz, und einer Geschossfläche von maximal 55.200 m² vor. Im südlichen Teil des Plangebiets soll ein rd. 65 m hohes Hochhaus entstehen, während die übrige geplante Bebauung bis zu sieben Vollgeschosse und somit eine ähnliche Höhe aufweist, wie die zuletzt fertiggestellte Bebauung auf den südlich und westlich benachbarten Baufeldern. Die geplanten Gebäude weisen außerdem mehrere Gebäudeeinschnitte mit maximal vier Vollgeschossen und kleineren Innenhöfen auf. Der nördliche Baukörper soll zukünftig die Unternehmenszentrale der BSR beherbergen.

¹ Landeseigener Name des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ des Bundes und der Länder

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit nach den Vorschriften des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu beurteilen. Dieser weist in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) für das Plangebiet ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus. Durch den Text-Bebauungsplan XI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bezirks ist sowohl hinsichtlich der Nutzungsart als auch aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der Bebauungsplan XI-231abb soll in seinem Geltungsbereich die Ausweisungen des Baunutzungsplans vollständig ersetzen und die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der beabsichtigten Bebaubarkeit des Grundstückes schaffen. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. 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 Schönberg 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 nordwestlich des Kreuzungsbereichs von Ella-Barowsky-Straße und Wilhelm-Kabus-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.

Das Plangebiet wurde rd. 100 Jahren durchgehend für kommunale Entsorgungszwecke genutzt. So ist für den Zeitraum 1920 bis 1935 der Betrieb einer Müllverbrennungsanlage dokumentiert; die entsprechenden baulichen Anlagen wurden 1953 abgetragen. Von Mitte der 1930er bis Mitte der 1950er Jahre erfolgte eine Nutzung als Einrichtung zur Müllverarbeitung und -beseitigung sowie durch die Müllabfuhr. In diesem Zeitraum wurden ein Kesselhaus sowie Garagen neu errichtet. Von Mitte der 1950er bis Mitte der 1970er Jahre wurde eine eigens errichtete Tierkörperverbrennungsanlage für Kleintiere auf dem Grundstück betrieben. In diesem Zeitraum wurden auch eine Betriebs-tankstelle sowie eine Lagerhalle für Streugut (Salz) eingerichtet. Während die Tierkörperverbrennungsanlage 1975/1976 abgerissen wurde, erfolgte die Nutzung als Betriebstankstelle noch bis

1997/1998. Bis zum 31.03.2021 wurde das Grundstück schließlich als Recyclinghof der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) genutzt.

Nördlich grenzen Bahnanlagen das Plangebiet von einem dicht bebauten gründerzeitlichen Wohnquartier sowie dem Gewerbegebiet „Naumannpark“ ab. Der im Jahr 2006 neu eröffnete Bahnhof Südkreuz mit Fern- und Regionalverkehrsfunktionen sowie seinen sonstigen ÖPNV- und Nahversorgungsangeboten liegt unmittelbar östlich des BSR-Grundstücks. Südwestlich der Ella-Barowsky-Straße ist in den vergangenen Jahren ein gemischt genutztes Gebiet mit Kerngebietsfunktionen und einem – im Blockinnenbereich sowie entlang der Gotenstraße konzentrierten – Wohnanteil entstanden. Südöstlich der Hedwig-Dohm-Straße schließen sich Bürobauten (u.a. Vattenfall Deutschland-Zentrale) mit hoher baulicher Dichte an. In westlicher Nachbarschaft befindet sich ein neu errichteter, gegliederter Wohnblock mit Kita sowie wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der rd. 1,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb umfasst das in Privateigentum befindliche Grundstück Ella-Barowsky-Straße 32-38 und Wilhelm-Kabus-Straße 88/92 (Flurstück 219 der Flur 55 der Gemarkung Schöneberg).

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das BSR-Grundstück war bis zum Beginn bauvorbereitender Maßnahmen im November 2024 weitgehend versiegelt und durch die dem ehemaligen Recyclinghof zugeordneten Hallen und Gebäudekomplexe sowie durch Abstellflächen für Fahrzeuge und Container geprägt. Entlang der Bahnanlagen befindet sich ein zusammenhängender unversiegelter Bereich mit Gehölzbestand.

Bis zum 31. März 2021 wurde die Liegenschaft der BSR als Recyclinghof für die Sammlung und Verwertung von Schad- und Wertstoffen auf einer Teilfläche von rd. 2.500 m² sowie als Betriebsgelände auf einer Fläche von rd. 9.500 m² genutzt. Die Betriebserlaubnis für den Recyclinghof ist zwischenzeitlich erloschen und der Recyclinghof geschlossen.

Auf dem vollständig durch Zäune und bauliche Anlagen eingefassten Gelände befand sich entlang der Wilhelm-Kabus-Straße ein zweigeschossiges Betriebsgebäude. An der Hauptzufahrt des Grundstücks an der Ella-Barowsky-Straße befand sich zudem eine eingeschossige Containeranlage.

Die Bestandsgebäude auf dem Gelände wurden vom 1. November 2024 bis 30. April 2025 abgerissen. Aktuell wird die flächenhafte Versiegelung des Grundstücks rückgebaut.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Baunutzungsplans für Berlin 1958/60, der in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A bislang das geltende Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben darstellt.

2.4.1. Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) weist als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan den Geltungsbereich des 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.

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,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

In der Baustufe V/3 ist gem. § 7 Nr. 15 zudem eine bauliche Nutzung im Rahmen der GFZ 1,8 (BMZ 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. 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 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 eine zulässige Gebäudehöhe von 20 m. Gemäß § 9 Nr. 7 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.

2.4.2. Bebauungsplan XI-A

Durch den am 09.07.1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XI-A (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fort gilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Für die Ermittlung der zulässigen Baumasse gilt somit § 21 der BauNVO von 1968. Nebenanlagen bleiben nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt; da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig. Die im Bereich der Ella-Barowsky-Straße und der Wilhelm-Kabus-Straße förmlich festgestellten Fluchtlinien (siehe I./2.4.3.) wurden durch den Bebauungsplan XI-A als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet.

2.5. Verkehrserschließung

Die nachfolgenden Aussagen zur Bestandssituation basieren i.W. auf der verkehrlichen Analyse der Verkehrsuntersuchung, die zum Bebauungsplan XI-231abb erstellt wurde (VCDB GmbH, Berlin, November 2024). Eine Beschreibung der verkehrlichen Auswirkungen, die bei einer Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, findet sich in einem separaten Kapitel der Begründung (siehe IV.2.).

2.5.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentliche Straßen. Im Süden wird das Gebiet durch die Ella-Barowsky-Straße erschlossen, im Osten ist es an die Wilhelm-Kabus-Straße angebunden. Über beide Straßenzüge ist eine kurze Verbindung zum Sachsendamm (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und damit ein Anschluss an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz und insbesondere an die Stadtautobahnen BAB 100 (AS Alboinstraße) und BAB 103 (AS Sachsendamm) gewährleistet.

Für den motorisierten Individualverkehr stehen entlang der Straßen des übergeordneten Netzes (Sachsendamm und Hedwig-Dohm-Straße) zwei Fahrstreifen je Richtung zur Verfügung. Die nördlich des Knotenpunkts mit der Ella-Barowsky-Straße und Hildegard-Knef-Platz anschließende Wilhelm-Kabus-Straße verfügt im südlichen Bereich auf einem Abschnitt von etwa 60 Metern Länge ebenfalls über zwei Fahrspuren je Richtung, verjüngt sich jedoch bis zur Unterquerung der Ringbahntrasse auf eine Fahrspur je Richtung.

Für den Abschnitt der Ella-Barowsky-Straße westlich der Gotenstraße bis zur Anschlussstelle A103 besteht im heutigen Zustand eine Einbahnstraßenregelung in West-Ost-Richtung. Die Höchstgeschwindigkeit ist hier auf 30 km/h begrenzt. Auf dem östlichen Abschnitt steht je Fahrtrichtung eine Fahrspur zur Verfügung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Umgestaltung der Ella-Barowsky-Straße als urbane Stadtstraße mit durchgehendem Zweirichtungsverkehr und Tempo 30 ist Planungsgegenstand des festgesetzten B-Plans XI-231aba. Mit der Umgestaltung wurde im November 2024 begonnen (Baubeginn).

2.5.2. Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die Lage an öffentlichen Straßen ist prinzipiell die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

An der Ella-Barowsky-Straße gibt es Gehwege, aber bis auf einen Abschnitt von ca. 45 m unmittelbar vor dem Knotenpunkt Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße / Ella-Barowsky-Straße / Hildegard-Knef-Platz aktuell keine separaten Radwege (Zustand vor Umgestaltung).

Die Wilhelm-Kabus-Straße verfügt im Bestand auf einem Abschnitt von ca. 60 Meter Länge über einen Radweg (Ostseite) und einen Radfahrstreifen (Westseite). Weiter nördlich folgen Abschnitte mit Schutzstreifen, jedoch ist dieser nur auf der Fahrbahn Richtung Nord durchgehend. In Gegenrichtung wird der Radverkehr mit den Kfz auf der Fahrbahn geführt.

Westlich des Plangebiets und damit jenseits des neu ausgebauten Knotenpunkts mit der Wilhelm-Kabus-Straße sind die Gehwege an der Ella-Barowsky-Straße größtenteils in einem schlechten

baulichen Zustand. Auf der Nordseite ist zudem Parken auf dem Gehweg zulässig, wodurch der Gehwegbereich für Fußgänger stark verschmälert wird (jeweils Zustand vor Umgestaltung).

Die „Schöneberger Linse“ liegt innerhalb des Trassenkorridors für die Radschnellverbindung 6 (RSV 6) – Teltowkanalroute. Die RSV 6 befindet sich noch in der Vorplanungsphase, in deren Rahmen die Vorzugstrasse ermittelt wird. Der genaue Verlauf der RSV 6 wurde bislang noch nicht festgelegt. Eine mögliche Alternative führt am Vorplatz des Bahnhofs Südkreuz (Hildegard-Knef-Platz) vorbei über die Wilhelm-Kabus-Straße Richtung Nord-Süd-Grünzug. Für die weitere Alternative über die Gotenstraße ist eine Anbindung an den Bahnhof Südkreuz über die Ella-Barowsky-Straße möglich. Für beide Alternativen ist lt. GB infraVelo GmbH nicht von einer unmittelbaren Betroffenheit des Plangebiets XI-231abb auszugehen.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt hat vor dem Hintergrund der Haushaltslage im Sommer 2024 Radverkehrsvorhaben priorisiert. Lediglich die Radschnellverbindung „Königsweg – Kronprinzessinnenweg“ (RSV 3) kann nach heutigem Stand – und in Abhängigkeit des Planfeststellungsbeschlusses – gebaut, der östliche Teil der „Ost-Route“ (RSV 9) sowie die „West-Route“ (RSV 5) bis zur möglichen Einreichung der Planfeststellungsunterlagen vorbereitet werden. Bei den weiteren Radschnellverbindungen, darunter der RSV 6, wird die GB infraVelo GmbH die Planung qualifiziert beenden, um sie zu einem späteren Zeitpunkt mit diesem Stand fortsetzen zu können.

2.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Der Bahnhof Südkreuz und damit die S-Bahn (Ringbahn, Nord-Süd-Verbindung, Flughafen BER) sowie der Regional- und Fernverkehr sind fußläufig unmittelbar erreichbar.

Am Bahnhof Südkreuz verkehren zudem mehrere Buslinien. Weitere Bushaltestellen befinden sich an der Einmündung der Gotenstraße in den Sachsendamm sowie nördlich des Geltungsbereichs an der Torgauer Straße.

Neben den Angeboten des ÖPNV ist am Bahnhof Südkreuz eine Vielzahl von Fernbusverbindungen erreichbar.

Die Zuwegungen zu den Haltestellen Südkreuz und Sachsendamm / Gotenstraße sowie Torgauer Straße entsprechen mit einer Länge von 100 m bzw. 250 m den im aktuellen Nahverkehrsplan definierten Zielwerten im Erschließungsstandard (siehe I./3.5.2.).

Geplante Kapazitätserweiterungen (z.B. im Rahmen des Verkehrsvertrags Ringbahn) sowie zusätzliche Linien (z.B. Flughafenexpress über Dresdener Bahn) sollen dazu beitragen, dass zukünftig noch mehr Fahrgäste befördert werden können als heute.

2.6. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Laut den Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und der betroffenen Fachbehörden verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets.

2.6.1. Trink- und Löschwasser

Die äußere Erschließung des Standorts bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Entsprechende Leitungen verlaufen im Bereich der Wilhelm-Kabus-Straße (Nennweite 400) und der Ella-Barowsky-Straße (Nennweite 200). Die Trinkwasserleitung auf der Nordseite der Ella-Barowsky-Straße wurde zwischenzeitlich auf einer Länge von 148 m neu verlegt (Nennweite 200) und ist bereits umgebunden. Die alte Trinkwasserleitung wird derzeit ausgebaut (Stand Ende Februar 2025).

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Sollten aufgrund der geplanten Bebauungshöhe Folgemaßnahmen im Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen) notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Veranlassers, solange sie ausschließlich aus dem Anschluss einer privaten Druckerhöhungsanlage resultieren. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

2.6.2. Mischwasser, Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Unter der Ella-Barowsky-Straße befinden sich Mischwasserkanäle mit 300er bis 400er Nennweiten; die Abwasserleitung im Bereich der Wilhelm-Kabus-Straße weist eine 500er Nennweite auf.

Schmutzwasserhausanschlüsse sind uneingeschränkt möglich. Dies gilt nicht, wenn das Schmutzwasser über eine Pumpanlage eingeleitet werden soll.

Aufgrund des sogenannten Versickerungsgebots (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz) ist sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet anzustreben.

2.6.3. Elektrizität

Der Geltungsbereich ist über Mittel- und Niederspannungsanlagen, die im Straßenraum von Ella-Barowsky-Straße und Wilhelm-Kabus-Straße verlaufen, an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Im Geltungsbereich verläuft die seitens der 50Hertz Transmission GmbH geplante Kabelvertikale Berlin Süd. Die 380-kV-Kabelvertikale Berlin Süd ist als Tunnel mit einer Länge von ca. 14 Kilometer geplant. Wegen der hohen Bevölkerungsdichte, der begrenzten Platzverhältnisse und der Notwendigkeit, die bestehende Infrastruktur zu erhalten, wird von 50Hertz im Stadtzentrum eine Bauweise als Kabeltunnel präferiert. Der Tunnel wird voraussichtlich in einer Tiefe von bis zu 40 m errichtet werden. Das Vorhaben befindet sich noch in der Frühphase des Planungs- und Genehmigungsverfahrens. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht gestartet. Die Inbetriebnahme des Kabeltunnels ist für das Jahr 2038 geplant. Für den Bebauungsplan XI-231abb ergeben sich keine Auswirkungen. Vielmehr wird der Bebauungsplan XI-231abb – wie von der 50Hertz Transmission GmbH

mit Schreiben vom 10.03.2025 mitgeteilt – bei der Planung der Kabelvertikale Berlin Süd berücksichtigt.

2.6.4. Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebiet; entsprechende Leitungen verlaufen im Bereich der Wilhelm-Kabus-Straße und der Ella-Barowsky-Straße. Eine Gasversorgung ist somit grundsätzlich gewährleistet.

2.6.5. Fernwärme

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

2.6.6. Telekommunikationslinien

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

2.6.7. Funktechnische Einrichtungen

Im Plangebiet sind Betreiber von Richtfunkstrecken (Bezirksamt Tempelhof von Berlin, LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunikation, Landkreis Teltow-Fläming, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) sowie die TU Berlin als Betreiberin eines Radars (zu weiteren Radaranlagen siehe Kapitel I.2.8) aktiv. Entsprechend der Stellungnahme der LAN-COM-East GmbH vom 3. März 2025 verläuft im Südosten des Plangebiets – nahe des Knotenpunkts Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße / Ella-Barowsky-Straße – eine Richtfunkstrecke der LAN-COM-East GmbH. Die Höhe der Richtfunkverbindung beträgt ca. 73 m über Gelände. Eine Betroffenheit der TU Berlin, Fachgebiet Klimatologie durch die Planung ist gemäß Schreiben vom 8. September 2020 nicht gegeben.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Schutzbereich einer/mehrerer Messeinrichtung/en des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Eine Stellungnahme des Referats 511 der Bundesnetzagentur hierzu liegt bislang nicht vor, so dass der Plangeber derzeit davon ausgeht, dass sich durch die Planung keine Auswirkungen auf Funkmessstationen der BNetzA ergeben.

2.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets oder dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Gemäß § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) darf jedoch auch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Rund 100 m westlich befindet sich an der Ecke Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße ein Baudenkmal, das unter der Objektnummer 09066705 in der Berliner Denkmalliste geführt wird. Es handelt sich dabei um ein in den Jahren 1925-1927 nach den Plänen von Paul Stanke erbautes viergeschossiges Backsteingebäude, das der BEWAG (Berliner Städtische Elektrizitätswerke Akt.-Ges.) als Verwaltungs- und Fertigungsgebäude diente.

Zudem befindet sich rd. 500 m nordwestlich des Plangebiets das ehemalige Gaswerk Schöneberg, das als Gesamtanlage in der Denkmalliste verzeichnet ist (Objektnummer 09066707). Wesentliches Teilobjekt ist der Niederdruckgasbehälter „Schöneberg IV“ (sogenannter Gasometer).

Nähere Angaben zu den gesetzlichen Schutzbestimmungen finden sich im Umweltbericht (siehe II./1.3.1.).

2.8. Erfassungsbereich einer Luftverteidigungsradaranlage sowie Anlagenschutzbereich ziviler Flugsicherungsanlagen

Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof betreibt die Bundeswehr eine militärische Luftverteidigungsradaranlage (LV-Anlage Tempelhof). Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb geplante Hochhaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.550 m knapp außerhalb des definierten Schutzbereichs des LV-Anlage Tempelhof im direkten Erfassungsbereich der Primär- und Sekundärradaranlagen (Schutzbereichsanordnung vom 29. November 2007).

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem sog. Anlagenschutzbereich ziviler Flugsicherungsanlagen i. S. d. § 18a LuftVG. So liegt das Gebäude im Einflussbereich der ca. 11,2 km entfernten SSR-Radarortungsanlage am Standort Tegel sowie der ca. 14,4 km entfernten nördlichen SSR-Anlage des Flughafens Berlin-Brandenburg (siehe IV./7.).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem am 1. Februar 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. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) und dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 11. Juni 2024 bestätigt. Eine Auseinandersetzung mit Ziel 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) sei erfolgt.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEPro 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:

§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro: Die Innenentwicklung soll 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. Bei der Siedlungsentwicklung sollen zudem verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

§ 5 Abs. 4 LEPro: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden.

3.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) 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.

Gemäß Ziel (Z) 2.14 ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Gemäß Grundsatz G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. 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.

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 Landschaftswasserhaushalts Vorsorge getroffen werden (G 8.3).

Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar. Mit den textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben stark eingeschränkt. Weitere Regelungen zum Einzelhandel wurden im Rahmen eines im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags getroffen.

3.1.3. Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

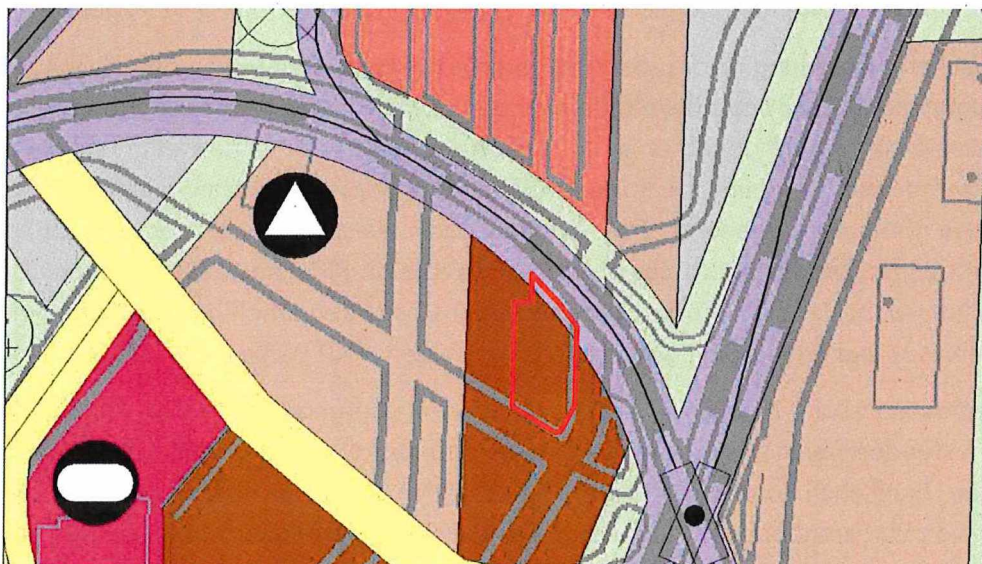
Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb grenzt unmittelbar an im FNP Berlin festgelegte Bahnflächen (Ringbahn) und befindet sich unweit von festgelegten Autobahnen (A 100 und A 103) sowie übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Sachsendamm). Zudem ist der Bahnhof Südkreuz als oberirdischer Fernbahnhof (ICE, IC, RE) im FNP enthalten. Da an den Bahnanlagen keine Veränderungen vorgesehen sind und das Plangebiet nicht direkt an die vorgenannten Straßen angrenzt, werden die regionalplanerischen Festlegungen des FNP nicht berührt.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet überwiegend als „gemischte Baufläche M1“ dar. Lediglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Bahnfläche dargestellt.

Abbildung 1: FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets XI-231abb



Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs.

3.3. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Hinsichtlich des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) wird auf die Darstellungen in Kapitel II.1.3.2. verwiesen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt ist.

3.4. Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den Bebauungsplan XI-231abb ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere der StEP Wirtschaft von Belang.

3.4.1. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der Senat von Berlin hat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040) in seiner Sitzung am 3. September 2024 beschlossen, der den bisherigen StEP Wirtschaft 2030 ersetzt. 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 Bebauungsplans XI-231abb 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 räumliche Konzentration von Büroprojekten 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 die „Schöneberger Linse“ den Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen vor und greift damit die Darstellung aus dem FNP Berlin auf.

Die Inhalte des Bebauungsplans XI-231abb entsprechen dem übergeordneten Ziel, den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken und Wachstum zu gestalten. Der mit dem räumlichen Leitbild angestrebten räumlichen Konzentration von Büroprojekten sowie der mit den Leitlinien angestrebten Nutzung von Bürostandorten als Impuls für die räumliche Stadtentwicklung kann mit der Umwandlung eines ehemaligen Recyclinghofs mit hervorragender Erschließung und bedeutender stadträumlicher Lage zu einem qualitativ hochwertigen Kerngebiet entsprochen werden. Der Bebauungsplan XI-231abb kann durch die Schaffung von Baurecht für neue Dienstleistungsflächen im Bereich der „Schöneberger Linse“ und im Umfeld des EUREF-Campus zur Stärkung des Standortes Südkreuz und zur Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum beitragen.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat von Berlin hat am 3. September 2024 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2030) beschlossen, der den bisherigen StEP Wohnen 2030 ersetzt. Der StEP Wohnen 2040

benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2040. Er verfolgt vor allem das Ziel, sowohl mehr als auch preiswerten Wohnraum zu sichern und zu bauen. Zusätzliche Wohnungen sollen dabei sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen der Flächenverbrauch weiter minimiert, klimagerechte Quartiere entwickelt und bedarfsgerechte Infrastrukturen bereitgestellt werden.

Die „Schöneberger Linse“ wird im StEP Wohnen 2040 als ein urbaner Wohn- und Arbeitsort deklariert, welcher die Stadt zukunftsorientiert transformieren soll. In der Karte der großen Wohnungsbaupotenziale wird die „Schöneberger Linse“ als „Neues Stadtquartier“ mit einem mittel- bis langfristigen Realisierungshorizont sowie im Bau befindlich ausgewiesen (mit jeweils 200-499 Wohneinheiten).

Da Wohnnutzungen im Bebauungsplan XI-231abb ausgeschlossen sind (siehe III.3.1.4.), trägt dieses Bebauungsplanverfahren nicht zur Schaffung neuer Wohnungen bei.

3.4.3. Stadtentwicklungsplan Zentren

Der am 12. März 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.

Für das Plangebiet finden sich im StEP Zentren keine Darstellungen; in der näheren Umgebung befindet sich kein der Zentrenhierarchie zugeordnetes Gebiet. Das nächste Stadtteilzentrum „Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße“ befindet sich Luftlinie rd. 1,2 km nördlich des Plangebiets. Am Sachsenamm wird eine Fachmarkttagglomeration ausgewiesen.

Die 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. Dies wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans XI-231abb berücksichtigt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, sollen nicht zulässig sein.

3.4.4. Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Hinsichtlich des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) wird auf die Darstellungen in Kapitel II.1.3.2. verwiesen.

3.4.5. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 2. März 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 der zuletzt im Oktober 2023 aktualisierten Bestandskarte werden die A 100 sowie die A 103 und der westlich hieran anschließende Abschnitt des Sachsendamms als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt. Der östlich der Anschlussstelle der A 103 verlaufende Abschnitt des Sachsendamms wird hingegen als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Der Vorarlberger Damm ist als Ergänzungsstraße eingestuft (weitere Straße von besonderer Bedeutung). Diese Ausweisungen werden auch in der Planung 2030 (Stand Januar 2023) beibehalten, wobei hier eine Herabstufung des nördlich der A 100 befindlichen Astes der A 103 sowie des Sachsendamms von Stufe I (großräumige Straßenverbindung) auf die Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) vorgenommen wird.

Die Maßnahmen „Wiederaufbau der Dresdener Bahn zwischen Südkreuz und Blankenfelde“ (Maßnahme des Bundes B1) sowie Potsdamer Stammbahn² (Maßnahme I71) sind Bestandteil der Anlage „Maßnahmenkatalog“ des StEP MoVe.

Die Inhalte des Bebauungsplans XI-231abb entsprechen aufgrund der baulichen Nachverdichtung in einem sehr gut an das ÖPNV-Netz angebundenen Bereich der Zielsetzung des StEP MoVe.

3.5. „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

Da mit dem Bebauungsplan XI-231abb keine Schaffung von Wohnraum angestrebt wird und entsprechende Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen werden, kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ nicht zur Anwendung.

² Ziel des Projekts „Potsdamer Stammbahn“ ist der Wiederaufbau der sog. Potsdamer Stammbahn zwischen Griebnitzsee und Berlin Potsdamer Platz als zweigleisige, elektrifizierte Regionalverkehrsstrecke. Zusätzlich ist eine Einbindung dieser Strecke über die Kurve Schöneberg in den Innenring vorgesehen.

3.6. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1. BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Am 13. April 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 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.

3.6.2. Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt 2010 wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Es beruht auf dem 1999 als städtebauliches Leitbild für eine Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West vom Berliner Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das durch das Planwerk Innere Stadt 2010 sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wird. Dieses stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Teile des Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Im Vordergrund steht neben der Ausdifferenzierung von Räumen bzw. Adressen (Profilierung der „Kieze“) die Verknüpfung ortsbezogener und gesamtstädtischer Planungen.

Im Planwerk Innere Stadt wurden 6 Schwerpunkträume identifiziert, auf denen der stadtplanerische Fokus liegen soll. Zu diesen Schwerpunkten gehört auch Schöneberg-Südkreuz als hervorragend erschlossener, innenstadtnah gelegener Standort für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Die vorhandene Wohnnutzung soll erhalten werden.

Das BSR-Gelände wird übergreifend mit dem westlich angrenzenden Plangebiet 7-81 VE betrachtet. Dargestellt werden der Erhalt des am Knotenpunkt Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße liegenden denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie eine weitgehende Überbauung der Fläche durch drei Baukörper. Die Gebäude sind im Wesentlichen als geschlossene Baublöcke entlang der

angrenzenden Verkehrsflächen angelegt. Bei den Darstellungen handelt es sich in Abgrenzung zur „abgestimmten Planung“ um „vorgeschlagene Planung“. Gemäß den textlichen Ausführungen zum Planwerk Innere Stadt sind die dargestellten Baukörper demnach beispielhafte Gebäudechiffren, die aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ggf. modifiziert werden müssen. Das städtebauliche Konzept, auf dem der Bebauungsplan XI-231abb beruht, entspricht in seinen Grundsätzen dem Planwerk Innere Stadt.

3.6.3. 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 Plangebiet ist Teil des Fördergebiets „Schöneberg-Südkreuz“, das u. a. aus Mitteln der Förderprogramme Stadtumbau West (bis 2016), Stadtumbau (bis 2019) und „Nachhaltige Erneuerung“ (seit 2020) dauerhaft umstrukturiert und entwickelt wird. Im Rahmen der o.g. Förderprogramme sind zwischen 2005 und 2020 mehr als 30 Millionen Euro in die Verbesserung der Grünversorgung sowie der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur des Fördergebiets „Schöneberg-Südkreuz“ investiert worden. Auch die im November 2024 begonnene Umgestaltung der Ella-Barowsky-Straße zu einer attraktiven Stadtstraße ist Teil des Programms.

Im Rahmen des ehemaligen Stadtumbauprogramms wurde in den Jahren 2009/2010 ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt, auf dessen Grundlage folgende Planungsziele für das Quartier definiert wurden:

- Ansiedlung von Hotels und Dienstleistungen vorrangig am Bahnhof Südkreuz,
- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung im mittleren Teil des Quartiers,
- Konzentration von Büros und Dienstleistungen am Bahnhof Schöneberg,
- Umgestaltung des Tempelhofer Wegs (heute Ella-Barowsky-Straße) zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger,
- Schaffung von Grünstreifen entlang der Ringbahn,
- Erneuerung der Schulfreiflächen am Tempelhofer Weg (heute Ella-Barowsky-Straße).

Die bauliche Entwicklung soll dazu dienen, den isoliert zwischen den stark frequentierten Verkehrsadern Sachsendamm und Ringbahn liegenden Bereich aufzuwerten und zu beleben (siehe I./4.1.).

3.6.4. 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. Februar 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).

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II A vom 13. August 2020 kann die langjährige, abgestimmte städtebauliche Konzeption (siehe hierzu Kapitel I.4.1), die auf einem 1994 durchgeführten Ideenwettbewerb fußt, als Grundlage für die Einpassung eines Hochhauses in die Umgebung gewertet werden. Eine über die in der Stellungnahme genannten Aspekte hinausgehende Anwendung des Hochhausleitbilds für Berlin ist im Hinblick auf den bereits deutlich fortgeschrittenen Planungs- und Verfahrensstand nicht zwingend angezeigt. Bzgl. der anzustrebenden Nutzungsmischung kann im vorliegenden Fall auf das Quartier abgestellt werden. In der Stellungnahme wird empfohlen, dem Planungsgrundsatz der Nachhaltigkeit eine größere Bedeutung einzuräumen. Eine öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung und ggf. auch eine derartige Nutzung des obersten Geschosses sollte im Bebauungsplan festgelegt bzw. im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Zudem sollte eine intensivere Partizipation im Verfahren und während der Realisierung des Projekts durchgeführt werden.

Zur Sicherung der baukulturellen Belange wurde in den Jahren 2021/22 unter Mitwirkung des Landes Berlin ein mehrstufiger Planungswettbewerb durchgeführt. Anforderungen der Kreislaufwirtschaft/Nachhaltigkeit waren ein wichtiger Bestandteil des Wettbewerbs. Der Siegerentwurf bildet

die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. In einem im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrag wurden weitere, einzelne Grundsätze des Hochhausleitbilds betreffende, Regelungen vereinbart.

In ihrer Stellungnahme vom 29. Mai 2024 begrüßt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II A im Hinblick auf die von ihr zu vertretenden Belange des Hochhausleitbilds sowohl, dass ein mehrstufiger Planungswettbewerb durchgeführt wurde als auch, dass im städtebaulichen Vertrag Regelungen zu einer überwiegend öffentlich zugänglichen Nutzung der Erdgeschosszonen, zu einer öffentlich zugänglichen oder gemeinschaftlichen Teilnutzung vorzugsweise im obersten Geschoss des geplanten Hochhauses sowie zur Umsetzung eines ökologischen, innovativen und energiesparenden Nachhaltigkeitskonzepts getroffen werden sollen.

3.6.5. Nahverkehrsplan Berlin

Der am 26. Februar 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 über den Bahnhof Südkreuz an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine detaillierten Aussagen getroffen. Nach aktuellem Stand der Planung wird die Dresdner Bahn, mit der eine direkte Verbindung zwischen dem Berliner Hauptbahnhof, Potsdamer Platz und Südkreuz zum Flughafen BER gewährleistet werden soll, voraussichtlich 2025 in Betrieb genommen.

3.6.6. Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Der Berliner Senat hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Bereich für straßenräumliche Maßnahmen. In den strategischen Lärmkarten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb folgende aus dem Verkehrslärm (Straße, Schiene, Luft) resultierenden Lärmbelastungen ausgewiesen:

- In der Strategischen Lärmkarte L DEN (24h Ganztage): weit überwiegend > 60 bis 74 dB(A)
- In der Strategischen Lärmkarte L NIGHT (8h Nacht): weit überwiegend > 50 bis 64 dB(A)

Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Verkehrslärms zum Bebauungsplan XI-231abb erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, wobei die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) berücksichtigt wurden (siehe II./2.2.).

Der Lärmaktionsplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben (Lärmaktionsplan 2024-2029). Der Lärmaktionsplan 2024-2029 wurde am 17. Juni 2025 vom Berliner Senat beschlossen. Der Plan konzentriert sich auf die Themen Reduzierung von Verkehrslärm, lautes Verkehrsverhalten sowie städtische Ruhe- und Erholungsräume. Für einen besseren nächtlichen Lärmschutz sieht der Plan u.a. an bestimmten Hauptverkehrsstraßen in der Nacht von 22 bis 6 Uhr die Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h vor. Grundlage ist ein stadtweites, systematisches Vorgehen, das die Vorgaben des Straßenverkehrsrechts berücksichtigt. Daneben sind weitere Maßnahmen wie die Sanierung von Straßen mit lärmarmen Deckschichten, die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger, ein Schallschutzfensterprogramm sowie Lärmschutz im Schienenverkehr vorgesehen.

3.6.7. 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 im Jahr 2013 eine 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (für die Jahre 2011 bis 2017) beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (für die Jahre 2018 bis 2025) wurde am 23. Juli 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:

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
- 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.

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung. In diesem Bereich ist im Land Berlin die Verwendung einer textlichen Festsetzung zur Begrenzung des Ausstoßes von Schadstoffen standardmäßig vorgesehen. Die Planung berücksichtigt die Maßgaben der übergeordneten Pläne, in dem mit der Standardfestsetzung zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes die Verwendung von Brennstoffen zur Beheizung, die mehr Schadstoffe als Heizöl EL ausstoßen, ausgeschlossen wird.

Der Luftreinhalteplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben (Luftreinhalteplan, 3. Fortschreibung). Der Luftreinhalteplan, 3. Fortschreibung wurde am 17. Juni 2025 vom Berliner Senat beschlossen. Mit der dritten Fortschreibung des Luftreinhalteplans reagiert der Berliner Senat auf eine erfreuliche

Entwicklung: An der großen Mehrzahl der Straßen wurden die Grenzwerte für Stickstoffdioxid deutlich unterschritten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der konkreten Messwerte die Festlegung auf Tempo 30 nicht mehr an allen Hauptverkehrsstraßen erforderlich ist, bei denen dies bisher der Fall war. Hier wird nunmehr geprüft, ob Tempo 30 aus Gründen der Verkehrssicherheit weiter erforderlich ist. In der Fortschreibung des Luftreinhalteplans sind darüber hinaus auch eine Vielzahl von stadtweit wirksamen Maßnahmen für bessere Luft enthalten. Hierzu gehören u.a. die Förderung der Elektromobilität und die schrittweise Elektrifizierung der BVG-Linienbusse aber auch Maßnahmen für eine saubere Wärmeversorgung von Gebäuden.

3.7. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Geltungsbereich liegt der Bereichsentwicklungsplan (BEP) „Schöneberg Ost“ vom 11. März 1997 vor. Der Plan sieht für den Geltungsbereich im südlichen Teil an der Ella-Barowsky-Straße ein Kerngebiet (tlw. mit Einzelhandelskonzentration) vor, der nördliche Bereich ist als Mischgebiet gekennzeichnet. Die maximale GFZ für das Mischgebiet liegt bei 2,4 und für das Kerngebiet bei 3,0. Entlang der Bahntrasse sowie im Bereich der Grundstücksgrenze mit dem westlich angrenzenden Grundstück sind zudem sonstige Straßen als Planung dargestellt. Die ehemalige Naumannstraße sollte aufgegeben und durch eine entlang der Bahntrasse bis zum Sachsendamm verlaufende Straße ersetzt werden.

Durch die geplanten Festsetzungen wird zum einen die im BEP vorgesehene Bebauungsdichte überschritten (siehe III./3.2.3.). Die Art der Nutzung konzentriert sich zum anderen zukünftig auf ein Kerngebiet unter Ausschluss der für Mischgebiete erforderlichen Wohnfunktionen. Die Abweichungen sind insbesondere dem veralteten Planungsstand der Bereichsentwicklungsplanung von 1997 geschuldet, deren Ziele für das Plangebiet vom Bezirk durch vertiefende Planungen modifiziert und konkretisiert wurden. So wurde die vorstehend geschilderte Verkehrsplanung aufgrund der veränderten Planungen für den neuen Bahnhof Südkreuz (Planfeststellungsbeschluss) und der konkreten Straßenplanungen für die Wilhelm-Kabus-Straße und die Hedwig-Dohm-Straße an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Die Wilhelm-Kabus-Straße wurde dabei direkt in nördliche Richtung bis zur Kolonnenstraße weitergeführt. Auch die Erweiterung des Straßennetzes entlang des Bahndamms in Richtung Westen wurde zugunsten einer umweltfreundlich in einem Grünzug verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung verändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb ist Bestandteil des Fördergebiets „Schöneberg-Südkreuz“ (siehe I./3.6.3), dessen Entwicklungsziele bereits eine Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung darstellen. Um auf die verschiedenen Entwicklungsstände im Bereich der „Schöneberger Linse“ planerisch reagieren zu können, wurde eine Teilung des bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231ab vorgenommen. So wurde mit dem Teilungsbeschluss vom 10.05.2016 die für den Umbau der Ella-Barowsky-Straße (ehemals Tempelhofer Weg) notwendige Fläche herausgetrennt und als Bebauungsplan XI-231aba weitergeführt (siehe I./3.8.1.). Der Beschluss umfasste auch das Grundstück des ehemaligen BSR-Recyclinghofs, das mittelfristig einer neuen Nutzung als Kerngebiet zugeführt werden sollte. Die entsprechende Fläche soll als eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231abb überplant werden. Die übrigen Flächen des vormaligen Plangebiets XI-231ab wurden mit Ausnahme des Flurstücks 162 der Flur 55, für das als Bahnfläche kein Planerfordernis bestand, als Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231abc weitergeführt.

Damit ist die veränderte Zielsetzung für das Plangebiet hinlänglich belegt; Auswirkungen auf den übrigen Anwendungsbereich der Bereichsentwicklungsplanung sind damit nicht verbunden.

3.8. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.8.1. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschloss am 3. Juli 2018 die Aktualisierung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Fördergebiet „Schöneberg-Südkreuz“ (siehe I./3.6.3.). In dem auf einen Zeithorizont bis 2030 ausgerichteten Maßnahmenplan ist die seinerzeit abgestimmte Projektstudie zur weiteren Entwicklung des BSR-Grundstücks enthalten. Die Ansiedlung des Hauptsitzes der BSR am Südkreuz wird als weithin erkennbares Zeichen einer dynamischen Entwicklungsphase gewertet, wonach der Bereich der „Schöneberger Linse“ im Sinne des Leitbilds der gemischten Stadt entwickelt wird. Sechs von zehn Baufeldern sind vorrangig für Büro-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen mit ergänzendem Einzelhandel vorgesehen. Der Bahnhof Südkreuz dient hierfür als leistungsfähiger Zubringer von Beschäftigten und Kundschaft.

3.8.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss am 13. Dezember 2017 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Tempelhof-Schöneberg. Ziel dieser Planung ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten sowie die Bedeutung der bezirklichen Einkaufszentren zu stärken und weiter auszubauen.

Im Bereich des Südkreuzes besteht die politische und städtebauliche Zielsetzung darin, Entwicklungen des Wohnungsbaus sowie gewerbliche Nutzungen zu fördern und einen attraktiven urbanen Stadtraum zwischen den Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz zu schaffen. Dabei soll der Bereich vor dem Hintergrund der verkehrlichen Lagegunst einen besonderen Charakter erhalten, der sich durch eine erhöhte Ausstrahlungskraft geplanter Nutzungen, wie Hotels, Büros und 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.

Der Entwicklungsbereich erstreckt sich westlich des Bahnhofs Südkreuz über die Bebauungsplangebiete 7-47 und 7-75 sowie die südlichen und an der Ella-Barowsky-Straße anliegenden Teilbereiche der Bebauungspläne XI-231abb und 7-81 VE (siehe I./3.9). Auf dem Bahnhofsgelände befinden sich der Einzelstandort eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe für den Reisebedarf. Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein Lebensmittelbetrieb mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche sowie westlich des Plangebiets ein Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche, der dem bezirklichen Fachmarktstandort Sachsendamm zugeordnet ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb befindet sich außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-

reiche grundsätzlich auszuschließen, sollen im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sein. Im Kerngebiet sollen die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe im nördlichen Teilbereich nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss, im südlichen Teilbereich nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Weitere Regelungen zum Einzelhandel wurden im Rahmen eines im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags getroffen.

3.9. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Für den Bereich der „Schöneberger Linse“ wurde am 11. April 1995 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung XI-231 gefasst. Damit sollten die stadträumlichen und architektonischen Ziele aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb von 1994 planungsrechtlich gesichert werden. Der Beschluss wurde am 5. Mai 1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 auf Seite 1466 öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich wurde in den Folgejahren durch mehrere Bezirksamtsbeschlüsse reduziert. Da das dem vormaligen Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Konzept und die damit verbundenen städtebaulichen Ziele sich aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und unterschiedlicher Interessen der Grundstückseigentümer nicht mehr in Gänze problemadäquat realisieren lassen, wurden und werden die Planungen in den Baugebieten entlang der Ella-Barowsky-Straße sowie für die Straße selbst seit 2005 anhand von Teilbepauungsplänen präzisiert und qualifiziert.

3.9.1. Bebauungsplan XI-231aba

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231aba betrifft die Ella-Barowsky-Straße zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und der Straße in Verlängerung der Ausfahrt Sachsendamm der A 103 und bezieht auch den südlich des Plangebiets XI-231abb vorgesehenen Straßenabschnitt mit ein. Der Bebauungsplan wurde am 26. April 2022 festgesetzt (Bekanntmachung am 18. Mai 2022, GVBl Nr. 28, S. 186).

Mit dem Bebauungsplan, welcher ausschließlich Verkehrsflächen festsetzt, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die teilweise Verbreiterung der Ella-Barowsky-Straße sowie für die Schaffung eines Stadtplatzes an der Ecke südlich Ella-Barowsky-Straße und östlich der Gotenstraße geschaffen. Ziel des Bebauungsplans ist die Umgestaltung der Ella-Barowsky-Straße zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger.

3.9.2. Bebauungsplan 7-47

Am 6. März 2018 wurde für die Fläche zwischen Hildegard-Knef-Platz, Lotte-Laserstein-Straße, Sachsendamm und der Hedwig-Dohm-Straße (Grundstück Sachsendamm 55-60) sowie für die Hedwig-Dohm-Straße und die Wilhelm-Kabus-Straße zwischen Ringbahn und Tempelhofer Weg (nunmehr Ella-Barowsky-Straße) der Bebauungsplan 7-47 festgesetzt (Bekanntmachung am 10. März 2018, GVBl Nr. 7, S. 183). Während Hedwig-Dohm-Straße und Wilhelm-Kabus-Straße in ih-

rem derzeitigen Ausbauzustand planungsrechtlich gesichert werden, wurden südlich des Hildegard-Knef-Platzes kerngebietstypische Nutzungen mit einer hohen baulichen Dichte ermöglicht. Die Bebauung wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Das Flurstück 155 der Flur 55 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 7-47 als Teil der Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kabus-Straße festgesetzt worden und ist nicht Teil des gewidmeten Bahngeländes des Hildegard-Knef-Platzes. Das Flurstück wird auch faktisch als Straßenverkehrsfläche (östlicher Gehwegbereich) genutzt. Auf Basis des Bebauungsplans 7-47 ist für das Flurstück 155 im Jahr 2004 eine vorzeitige Besitzeinweisung zugunsten des Landes Berlin erfolgt, wenngleich das Grundstück aktuell noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG liegt.

Gemäß der Darlegung des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) im Rahmen des B-Planverfahrens 7-47 handelt es sich bei dem Flurstück 155 nicht - wie von der Deutschen Bahn AG mit Schreiben vom 7. März 2025 dargestellt - um gewidmetes Bahngelände. Vielmehr hat das EBA mit Stellungnahme vom 18. November 2013 folgendes festgestellt: Auf dem ehemaligen Flurstück 95 (von dem das heutige Flurstück 155 eine Teilfläche darstellt) befanden sich Anlagen der Königlich preußischen Militäreisenbahn. Der Streckenabschnitt der Militäreisenbahn bis Zossen wurde jedoch bereits in den 1920er Jahren zurückgebaut (als Konsequenz des Versailler Vertrags). Als Fazit formuliert das EBA: „*Angesichts dieses historischen Geschehensablaufs bin ich der Auffassung, dass bereits der damalige Streckenrückbau auf der Grundlage eines völkerrechtlichen Vertrags als endgültige Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gewertet werden muss. Verwaltungsakte im Sinne einer heutigen Freistellung nach § 23 AEG waren vor der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Dezember 1988 (BVerwGE 81, 111) weder bekannt noch üblich.*“

Auch vom Planfeststellungsbeschluss für den Bahnhof Südkreuz ist das Flurstück 155 nicht erfasst.

3.9.3. Bebauungsplan 7-75

Südlich des Plangebiets XI-231abb liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75. Er umfasst den Block zwischen Ella-Barowsky-Straße (ehemals Tempelhofer Weg), Gotenstraße, Sachsendamm und Hedwig-Dohm-Straße. Der Bebauungsplan sieht entlang des Sachsendamms und der Hedwig-Dohm-Straße die Festsetzung von Kerngebieten mit weitgehendem Ausschluss von Wohnnutzungen und einer Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen in Zuordnung zum Hildegard-Knef-Platz vor. Im Blockinnenbereich sowie an der Gotenstraße und der Ella-Barowsky-Straße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Die Bekanntmachung des am 16. Juli 2019 festgesetzten Bebauungsplans 7-75 erfolgte am 30. Juli 2019 (GVBl. Nr. 20, S. 478). Die Bebauung wurde zwischenzeitlich realisiert.

3.9.4. Bebauungsplan 7-81 VE

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE umfasst die Grundstücke Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg (heute Ella-Barowsky-Straße) 39-47 und schließt direkt westlich an den Geltungsbereich XI-231abb an. Der Bebauungsplan wurde am 7. Juli 2020 festgesetzt (Bekanntmachung am 16. Juli 2020, GVBl. Nr. 34, S. 614). Mit diesem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines gegliederten Wohnblocks,

einer Kindertagesstätte sowie für wohnverträgliche Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geschaffen. In einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrten zur Ella-Barowsky-Straße sowie zur Gotenstraße werden die erforderlichen Stellplätze untergebracht. Die Bebauung wurde zwischenzeitlich realisiert.

3.10. Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an die Anlagen der in Hochlage verlaufenden Ringbahn (mit den DB-Strecken 6170 [Fernbahn] sowie 6020 [S-Bahn]). Bei der Ringbahn handelt es sich um eine vor 1877 planfestgestellte Bahnanlage.

Brachliegende, aber plangegebene Bahnanlage ist außerdem die sog. Cheruskerkurve – die Ostkurve der vor 1881 planfestgestellten, von der Ringbahn abzweigenden, den Bahnhof Papestraße (heute Südkreuz) über Bahnhof Schöneberg (später Kolonnenstraße, heute Julius-Leber-Brücke) mit dem Potsdamer Bahnhof verbindenden sog. Südringspitzkehre. Gleichwohl wird die Fläche bis zur Realisierung der Cheruskerkurve als öffentliche Parkanlage genutzt und ist auch entsprechend öffentlich gewidmet. Die Fläche wurde durch das Land Berlin erworben und gegenüber der DB Netz AG eine Rückübertragungsverpflichtung für den Fall vereinbart, dass die Fläche oder Teile davon für Bahnbetriebszwecke bzw. die Realisierung der S 21 benötigt werden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebaulichen Ziele für das Grundstück nordwestlich der Kreuzung von Ella-Barowsky-Straße (ehemals Tempelhofer Weg) und Wilhelm-Kabus-Straße (Teilbereich ehemalige Naumannstraße) sind eng mit den Neuordnungszielen des Berliner Senats und des Bezirks Tempelhof-Schöneberg verbunden, die nach der Wiedervereinigung Berlins für den Stadtraum um den heutigen Bahnhof Berlin-Südkreuz entwickelt wurden.

Bereits 1991 wurde das sogenannte Ringbahnkonzept als Raumordnungsstrategie für die wachsende deutsche Hauptstadt entwickelt. Es sah vor, am Schnittpunkt des Berliner S-BahnRinges mit den tangentialen S-Bahnstrecken in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung zur Entlastung der Berliner Innenstadt an den Kreuzungsbahnhöfen die vier Zentren Westkreuz, Ostkreuz, Südkreuz und Nordkreuz (Gesundbrunnen) zu entwickeln. Die Areale um die Bahnbrachen mit bester Anbindung an den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr sollten zu hochverdichteten urbanen Dienstleistungszentren ausgebaut werden.

Zur Konkretisierung dieser Planungsidee und zur Überprüfung der Realisierungsmöglichkeiten wurden 1992/93 städtebauliche Studien in Auftrag gegeben. Diese bildeten 1993/94 die Grundlage für die Ausschreibung eines zweistufigen städtebaulichen Ideenwettbewerbs für den Stadtraum „Schöneberger Kreuz / Fernbahnhof Papestraße“ durch die (seinerzeitige) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in Zusammenarbeit mit den damaligen Bezirken Schöneberg und Tempelhof.

Als Wettbewerbsgewinner ging das Architekturbüro Herbst / Lang aus dem Verfahren hervor. Deren städtebauliche Konzeption bestand im Wesentlichen aus der Planungsidee die beiden Umsteigebahnhöfe Schöneberg und Papestraße (heute Südkreuz) über eine auch für Fußgänger attraktive Stadtstraße mit Baumreihen und Stadtplätzen entlang des Tempelhofer Wags (heute Ella-Barowsky-Straße) zu verbinden. Beiderseits dieser Entwicklungsachse sollten orthogonal angeordnete Baublöcke mit Berliner Traufhöhe und an den Stadtplätzen / Kreuzungspunkten mit Nord-Südstraßen Hochhäuser platziert werden. Die Erdgeschosszone entlang dieser zentralen Entwicklungsachse sollte mit attraktiven Geschäftsnutzungen und Gastronomie belebt werden. Die Neubebauung zwischen Sachsendamm und Ringbahn („Schöneberger Linse“) sollte vorrangig Büronutzungen und nachrangig im Bereich Gotenstraße und Sachsendamm am Bestand orientiert Wohnnutzungen aufnehmen. Für das heutige Plangebiet XI-231abb war im preisgekrönten Wettbewerbsbeitrag aufgrund seiner Lage am damals schon geplanten Bahnhofsvorplatz und im Eingangsbereich der Entwicklungsachse entlang des Tempelhofer Wags (heute Ella-Barowsky-Straße) eine städtebauliche Dominante in Form eines Hochhauses vorgesehen. Begrünte Ausgleichsflächen sollten beiderseits entlang der Ringbahntrasse angelegt werden.

Diese Planungskonzeption sollte nach dem Willen von Senat und Bezirk auf der Grundlage des seinerzeit neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplans und zweier großflächiger Bebauungspläne umgesetzt werden. Als vorbereitende Bauleitplanung hatte der Berliner Senat 1994 den Flächennutzungsplan für die gesamte Stadt beschlossen und hierin das Gebiet um das Südkreuz und die „Schöneberger Linse“ großflächig als sogenannte M1-Fläche sowie flankierende Grünzüge dargestellt. Auf M1-Flächen sollen sich vorrangig die zentralen Dienstleistungsfunktionen der Stadt ansiedeln. Zur Konkretisierung der Wettbewerbskonzeption hat der Bezirk Schöneberg die Aufstellung der Bebauungspläne XI-231 für Bauflächen in der „Schöneberger Linse“ und XI-213 für die Grünflächen nördlich der Ringbahn (Torgauer Straße und Cheruskerpark) beschlossen. Die Aufstellung der Bebauungspläne war erforderlich, weil die Baugebiete in der „Schöneberger Linse“ nach geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen waren/sind bzw. im Bereich nördlich der Ringbahn weitgehend als planfestgestellte Bahnflächen galten/gelten (siehe hierzu Ausführungen unter Kapitel I.3.10).

Während die Planung für die Grünflächen nördlich der Ringbahn³ weitgehend im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West bereits realisiert wurde, konnte die städtebauliche Planung auf der „Schöneberger Linse“ aufgrund der wirtschaftlichen Abschwächung in Berlin nach 1995 zunächst nicht realisiert werden. Aufgrund von Überkapazitäten im Wohnungsbau und im Bürosektor fanden sich keine Investoren, die bereit waren, das städtebauliche Konzept in Gänze umzusetzen. Da es auf Teilflächen der „Schöneberger Linse“ vereinzelt Bauinteresse gab, wurde im Bezirk beschlossen, den Bebauungsplan XI-231 als koordinierenden Bebauungsplan weiterzuführen und hieraus bei konkreten Bauvorhaben entsprechende Flächen herauszulösen und als „Vorhabenbezogene Bebauungspläne“ weiterzuführen. Auf dieser Grundlage entstanden in den vergangenen Jahren in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets XI-231abb verschiedene Büro-, Geschäfts- und

³ Die hiervon planfestgestellten Flächen werden bis zur Realisierung der Cheruskerkurve als öffentliche Parkanlage genutzt und sind auch entsprechend öffentlich gewidmet. Die vorgenannten Flächen wurden durch das Land Berlin erworben und gegenüber der DB Netz AG eine Rückübertragungsverpflichtung für den Fall vereinbart, dass die Fläche oder Teile davon für Bahnbetriebszwecke bzw. die Realisierung der S 21 benötigt werden.

Wohnungsbauten in Anlehnung an die modifizierte städtebauliche Konzeption des Wettbewerbsentwurfs von Herbst / Lang aus dem Jahre 1994. Für das BSR-Grundstück (Ella-Barowsky-Straße 32-38 und Wilhelm-Kabus-Straße 88/92) wird das ursprünglich eingeleitete Bebauungsplanverfahren als Angebotsbebauungsplan XI-231abb weitergeführt.

Im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des ehemaligen Stadtumbauprogramms war, wurden für den mittleren Teil des Quartiers „Schöneberger Linse“ folgende städtebauliche Ziele definiert:

- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung,
- die Umgestaltung des Tempelhofer Wegs (heute Ella-Barowsky-Straße) zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger,
- Schaffung von Grünstreifen entlang der Ringbahn.

Zudem wird das Gebiet „Schöneberger Linse“ in 10 Teilgebiete gegliedert. Das Plangebiet entspricht dem Teilgebiet 4, das von Ella-Barowsky-Straße, Wilhelm-Kabus-Straße und Ringbahntrasse begrenzt ist und gemeinsam mit dem westlich angrenzenden und bis zur Gotenstraße reichenden Plangebiet 7-81 VE (Teilgebiet 5) als räumliche Einheit zu sehen ist. Im Werkstattverfahren wurde dem Standort die Eignung für eine Großstruktur mit entsprechender Nutzung (z. B. Convention-Center mit Hotel) zugesprochen. Städtebauliche Erfordernisse sind die Untergliederung der Baumassee, ein blockinterner öffentlich nutzbarer Raum, die Inszenierung des denkmalgeschützten Gebäudes an der Ecke Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße sowie eine Erschließungsstraße nördlich, parallel zur Ringbahn. Entsprechend sieht der Konsensplan in den Teilgebieten 4 und 5 beispielhaft drei umfangreiche Baukörper vor, die den Blockrand weitgehend schließen und im Innenbereich Freiräume und Wegebezüge ermöglichen. Entlang der Bahnanlagen sind Grünflächen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept, auf dem der Bebauungsplan XI-231abb beruht, entspricht im Grundsatz dem vorgenannten Konsensplan und berücksichtigt dabei die aktuellen Entwicklungen auf dem Büroflächenmarkt sowie die weiteren städtebaulichen Qualifizierungen. Aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ergeben sich Modifizierungen durch die nun verfolgte Ansiedlung der BSR-Unternehmenszentrale. Zudem wird der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklung der bislang übergreifend betrachteten Teilgebiete 4 und 5 Rechnung getragen. Anstelle der entlang der Bahntrasse ursprünglich vorgesehenen Erschließungsstraße soll hier ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg realisiert werden.

Die Planungen der BSR geben, insbesondere im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen westlich des Grundstücks sowie südlich der Ella-Barowsky-Straße, einen konkreten Entwicklungsimpuls für ein Gebiet, das bereits mehrmals überplant wurde, bisher jedoch immer noch eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

Die grundlegenden städtebaulichen Ziele für den Bereich der „Schöneberger Linse“ und für das BSR-Grundstück wurden im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz formuliert und danach in langjährigen Abstimmungsprozessen mit der Senatsstadtentwicklungs- und der Bezirksverwaltung konkretisiert. Das BSR-Grundstück weist in der abgestimmten Entwicklungskonzeption aufgrund seiner Lage eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Die Fläche liegt unmittelbar gegenüber dem Hauptzugang zum Fernbahnhof Südkreuz am Ostrand des stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktbereichs

„Schöneberger Linse“. Diese besondere städtebauliche Funktion des Plangebiets für den gesamten Stadtraum am Südkreuz spiegelt sich in dem aktuellen Bebauungsplanentwurf XI-231abb wider. Das Grundstück ist als Kerngebiet ausgewiesen, das durch eine hohe Nutzungsdichte und einen Hochhausturm die exponierte Lage innerhalb des Neubaugebiets „Schöneberger Linse“ und am Fernbahnhof Südkreuz städtebaulich betont.

Die konkretisierten städtebaulichen Ziele des Landes Berlin für das Plangebiet sind im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (2016 und 2018) sowie der Behördenbeteiligung (2020) des Bebauungsplanverfahrens XI-231abb an die Öffentlichkeit und die zuständigen Stellen bei den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange herangetragen worden. Grundlegende Bedenken gegen die Inhalte des Bebauungsplans sind hierbei nicht vorgetragen worden. Grundlage des Bebauungsplanentwurfs bildete dabei in den Jahren 2017 bis 2020 eine im Auftrag der BSR sukzessive entwickelte und mit dem Bezirk abgestimmte (Zustimmung Stadtentwicklungsamt, Vorstellung und Zustimmung im Stadtentwicklungsausschuss) Projektstudie des Architekten Enno Schneider.

Die Projektstudie (Stand Juli 2020) sah auf dem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen absehbar zu schließenden Recyclinghof eine hochverdichtete Bebauungsstruktur mit Innenhöfen und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt rd. 55.200 m² vor. Im südöstlichen Teil des Plangebiets war ein 19-geschossiges Hochhaus mit rd. 70 m Höhe und ellipsenförmiger Grundfläche geplant. Die Gebäudehöhe der übrigen Bebauung wies 6 bis 7 Geschosse auf. Im straßennahen Bereich sah das Konzept die Realisierung von Arkaden vor. Gegenstand der Projektstudie war dabei auch, die bislang im Stadtgebiet verstreuten Verwaltungsstellen der BSR im nördlichen Teil des zentral gelegenen und hervorragend erschlossenen Grundstücks am Bahnhof Südkreuz in einer Unternehmenszentrale zu konzentrieren. Daneben sollten in einem Hochhaustrakt weitere noch nicht näher bestimmte Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. In der Diskussion waren Hotel- und Büronutzungen sowie in der Erdgeschosszone auch Handel und Gastronomie.

Ausgehend von der vorgenannten Projektstudie und dem erreichten Stand des Bebauungsplanentwurfs wurde in den Jahren 2021/22 zur weiteren städtebaulichen Qualifizierung der Planung ein mehrstufiger Planungswettbewerb unter Mitwirkung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie des bezirklichen Stadtentwicklungsamts durchgeführt.

Der Siegerentwurf der Wiener Architekturbüros Franz und Sue ZT GmbH und Schenker Salvi Weber ZT GmbH (siehe I./4.2) sieht für das Plangebiet ein Gebäudeensemble, bestehend aus zwei Baukörpern und einem dazwischen verorteten Stadtplatz vor. Südlich zum Bahnhofsvorplatz hin soll ein rd. 65 m hohes Hochhaus entstehen. Die maximale Höhe des Hochhauses von 65 m über Gelände wurde im Planungswettbewerb als Vorgabe formuliert. Sie ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den von der Bundeswehr im Zusammenhang mit der Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof berührten Belange.

4.2. Städtebauliches Konzept

Der Siegerentwurf der Wiener Architekturbüros Franz und Sue ZT GmbH und Schenker Salvi Weber ZT GmbH, die von der BSR im April 2023 als Generalplaner beauftragt wurden, bildet die Grundlage des aktuellen Bebauungsplans. Mit diesem soll das verbleibende Verfahren nun fortgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung zu schaffen.

Die Planung sieht eine urbane Entwicklung vor, die der Bedeutung des Standorts am Bahnhof Südkreuz entspricht.

Die dem Entwurf zugrunde liegenden konzeptionellen Überlegungen zu Städtebau, Freiflächen und Erschließung werden im Folgenden wiedergegeben:

Städtebau

Der Entwurf sieht eine Gliederung des Grundstücks in zwei Teilbereiche vor, wobei der nördliche Teilbereich die Unternehmenszentrale der BSR aufnehmen soll. Dieser Teilbereich soll der BSR jedoch nicht nur als Hauptverwaltungssitz dienen, sondern auch Informationen über Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit für Besucher bieten. Im südlichen Teilbereich sind neben Büronutzungen auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel vorgesehen. Es soll unverändert eine Geschossfläche von insgesamt maximal 55.200 m² ermöglicht werden.

Das Baukonzept sieht für das Plangebiet ein Gebäudeensemble bestehend aus zwei separaten Baukörpern vor, die durch ihre Stellung und Gebäudekanten einen sich nach Westen aufweitenden Stadtplatz ausbilden.

Südlich zum Bahnhofsvorplatz (Hildegard-Knef-Platz) hin soll ein schlankes, maximal 65 m hohes Hochhaus mit einer sechseckigen Grundform entstehen, welches die Idee einer ovalen Grundform interpretiert. Das Hochhaus nimmt entlang der Wilhelm-Kabus-Straße die Bauflucht der Hedwig-Dohm-Straße auf, während es im Süden zum Hildegard-Knef-Platz hin von der Bauflucht der Ella-Barowsky-Straße leicht abgewinkelt ist.

Die übrige geplante Bebauung weist bis zu sieben Vollgeschosse auf und ist im Westen sowie Nordwesten abgestaffelt. Die Höhen bewegen sich damit in einem ähnlichen Bereich wie bei der Bebauung im westlich und südlich des Plangebiets gelegenen Umfeld. Die beiden geplanten Gebäude beinhalten zudem mehrere tiefe Gebäudeeinschnitte mit maximal vier Vollgeschossen und kleineren Innenhöfen, die der Belichtung angrenzender Gebäudeteile dienen.

Für den südlichen Baukörper ist entlang der Ella-Barowsky-Straße sowie der Wilhelm-Kabus-Straße die Ausbildung von Arkaden vorgesehen, die den städtischen Charakter der Bebauung unterstreichen. In der exponierten Lage des gegenüber dem Hildegard-Knef-Platz situierten Hochhauses sollen diese über zwei Geschosse ausgebildet werden.

Die städtebauliche Figur schließt einerseits den Stadtraum der „Schöneberger Linse“ gegenüber dem Bahnhof Südkreuz angemessen ab und bildet andererseits einen adäquaten Auftakt zu diesem urbanen und vielfältig genutzten Stadtquartier.

Freiflächen und Erschließung

Bis auf einen 9,6 m breiten Geländestreifen entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze, einen im Minimum 15-16 m breiten Streifen entlang der nördlich verlaufenden Bahnanlagen sowie der sich nach Osten platzartig aufweitenden Fläche zwischen den beiden geplanten Baukörpern soll das Grundstück weitgehend überbaut werden. Die nicht überbaubaren Flächen sollen dabei vorwiegend als Erschließungs- und Grünflächen dienen. Die sich nach Osten platzartig aufweitende repräsentative Fläche zwischen den beiden geplanten Baukörpern wird im Rahmen

der privaten Grundstücksnutzung weitgehend öffentlich zugänglich sein. Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt hierzu mit den Eigentümern des westlich vom Plangebiet gelegenen Nachbargrundstücks Ella-Barowsky-Straße 44 den Anschluss an die geplante öffentlich zugängliche Durchwegung zwischen den Bauteilen A und B zu vereinbaren (siehe Kapitel III.3.10).

Der Gebäudekomplex soll eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Ella-Barowsky-Straße erhalten. Daneben ist für Liefer-, Müll- sowie Feuerwehrfahrzeuge eine Umfahrung westlich und nördlich der Baukörper von der Ella-Barowsky-Straße aus in die Wilhelm-Kabus-Straße vorgesehen.

Der stadtraumtypische Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse im nördlichen Plangebiet soll ausgeweitet werden. Zwischen Bebauung und Gehölzstreifen soll zudem ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg verlaufen, der die Wilhelm-Kabus-Straße über das westlich angrenzende Grundstück mit der Gotenstraße verbindet.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange.

Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplan die durchgeführten Untersuchungen sowie die Auswertung vorhandener Unterlagen (z. B. Umweltatlas Berlin) zu den Schutzgütern Mensch (Grünflächen-, Spielplatz- und Sportflächen, Verkehr, Lärm und Lufthygiene), Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden entsprechende Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Die Verweise auf Kapitel außerhalb des Umweltberichts enthalten keine weiteren Informationen, welche für die Umweltprüfung relevant sind oder die für ein weiteres Verständnis des Umweltberichts notwendig wären. Alle für die Umweltprüfung relevanten Informationen sind im Text des Umweltberichts wiedergegeben. Bei den Verweisen handelt es sich lediglich um Quellverweise.

Auf Grundlage der Überleitungsvorschriften (§ 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 245c Abs. 1 BauGB) wird die im Jahr 2017 erfolgte Änderung des Baugesetzbuchs einschließlich der Änderungen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) im vorliegenden Fall des bereits weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt. Entsprechend wurde für den Umweltbericht nicht die Mustergliederung aus dem Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung (SenStadt, Berlin, Stand November 2024) verwendet, da diese sich nach den Inhalten der „neuen“ Anlage 1 des BauGB richtet und somit in Teilen nicht bearbeitet werden könnte bzw. der hierfür erforderliche Überarbeitungsaufwand als nicht verhältnismäßig erachtet wird.

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Kontext der abgestimmten Entwicklung der „Schöneberger Linse“ zu einem attraktiven Stadtquartier soll das bis Ende März 2021 als Recyclinghof genutzte Bebauungsplangebiet XI-231abb seiner herausragenden städtebaulichen Lage am Bahnhof Südkreuz entsprechend als Kerngebiet mit hoher baulicher Dichte entwickelt werden; Wohnnutzungen sollen ausgeschlossen werden. Der nördliche Teil des Plangebiets soll zukünftig die Unternehmenszentrale der BSR beherbergen und im südlichen Teilbereich sind neben Büronutzungen auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs orientieren sich am Siegerentwurf eines 2021/22 unter Mitwirkung des Landes Berlin durchgeführten Planungswettbewerbs. Das Plangebiet soll hierbei mit zwei bis zu 7-geschossigen Gebäuden sowie im Kreuzungsbereich Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße zusätzlich mit einem rd. 65 m hohen Hochhaus überbaut und durch bis zu zwei Untergeschosse unterbaut werden. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung der Wettbewerbssieger Franz und Sue ZT GmbH und Schenker Salvi Weber ZT

GmbH sieht unterhalb des Gebäudeensembles etwa 150 Stellplätze in der Tiefgaragenebene vor. Oberirdische Stellplätze werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird zudem eine für Fußgänger und Radfahrer öffentlich nutzbare Wegeverbindung geschaffen, die die anliegend geplanten Gebäudeteile erschließt und in Verlängerung mit dem westlich anschließenden Fuß- und Radweg die Gotenstraße mit dem Bahnhof Südkreuz verbindet. An der Bahntrasse soll der Weg durch begleitende Grünflächen und Gehölzpflanzungen gefasst werden.

1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb umfasst eine Fläche von rd. 1,2 ha. Es sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen geplant:

- Kerngebiet gem. § 7 BauNVO unter Ausschluss von Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen und großflächigem Einzelhandel (sowie weiterer Reglementierungen zum Einzelhandel)
- Vorgaben zur Überbaubarkeit und zur zulässigen Grund- und Geschossfläche
- Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse
- Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Erschütterungsimmissionen sowie zur Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe
- Vorgaben zur Begrünung von Dächern sowie zu einer Anpflanzfläche entlang der Bahnanlagen und der Erhaltung / Neupflanzung von Gehölzen
- Vorgaben zur Zulässigkeit von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
- Vorbereitung eines Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit unweit der nördlichen Plangebietsgrenze
- Regelungen zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten in bestimmten Bereichen
- Regelungen zu Werbeanlagen
- Straßenverkehrsfläche.

Bezogen auf die Größe des Kerngebiets ergeben sich durch die Neubaumaßnahme eine Grundflächenzahl von 0,94 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und eine Geschossflächenzahl von 4,67 gem. § 20 Abs. 3 BauNVO. Im Einzelnen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Kennzahlen:

<u>Plangebiet</u>	Kerngebiet	<u>11.824 m²</u>	<i>Teilbereich Nord: 6.859 m²</i>
			<i>Teilbereich Süd: 5.033 m²</i>
	Straßenverkehrsfl.	<u>124 m²</u>	
	gesamt	<u>11.948 m²</u>	
	Teilbereich Nord	<u>3.739 m²</u>	<i>entspricht GRZ von 0,55</i>
	Teilbereich Süd	<u>3.631 m²</u>	<i>entspricht GRZ von 0,73</i>

Im Kerngebiet zulässige Grundfläche für die Hauptanlage (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO):	gesamt	7.370 m²	entspricht GRZ von 0,62
Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche im Kerngebiet für die Nebenanlagen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO):	Teilbereich Nord	6.143 m ²	GRZ von 0,9
	Teilbereich Süd	4.999 m ²	GRZ von 1,0
	gesamt	11.142 m²	entspricht GRZ von 0,94
Zulässige Geschossfläche im Kerngebiet (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO):	Teilbereich Nord	21.600 m ²	
	Teilbereich Süd	33.600 m ²	
	gesamt	55.200 m²	entspricht GFZ von 4,67

1.3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

1.3.1. Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB), bestehende Baurechte

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. Aufgrund der Überleitungsvorschriften (§ 233 Abs. 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 BauGB) werden die mit der im Jahr 2017 erfolgten Änderung des Baugesetzbuchs zu untersuchenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche im vorliegenden Fall nicht gesondert berücksichtigt, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits vor dem 13. Mai 2017 durchlaufen wurde. Zudem enthält § 1a BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Maßgaben sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist derzeit nach dem noch geltenden Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A zu beurteilen (siehe I./2.4.). Der Baunutzungsplan weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe

V/3 (max. Vollgeschosse 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus. Die Baustufe V/3 ermöglicht gemäß § 9 Abs. 5 der fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BO 58 - eine zulässige Gebäudehöhe von 20 m. Es kann eine größere Gebäudehöhe, insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine, zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung, der Gesundheit oder sonstige Gründe des öffentlichen Wohls nicht entgegenstehen.

Der Baunutzungsplan von 1960 ist durch den Bebauungsplan XI-A vom 9. Juli 1971 auf die Baunutzungsverordnung von 1968 umgestellt worden, so dass momentan innerhalb des Plangebiets u. a. für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die BauNVO von 1968 anzuwenden ist. Daher gilt für die Ermittlung der zulässigen Baumasse § 21 der BauNVO von 1968. Nebenanlagen bleiben nach § 21a Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt. Eine Beschränkung für Nebenanlagen gilt im beschränkten Arbeitsgebiet des Baunutzungsplans daher nicht. Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen. Das bestehende Planungsrecht lässt eine Bebauung des gesamten Geltungsbereichs ohne Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze zu. Eine Kompensationspflicht entsteht daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht und ein Eingriffsgutachten für das Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Mit dem Monitoring in § 4c BauGB werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aktivitäten benannt.

Die Ziele und Umweltbelange im BauGB finden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung sowie in mehreren Fach- und Einzelgutachten Berücksichtigung. Aufgrund der Überleitungsvorschriften (§ 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 245c Absatz 1 BauGB) wird die im Jahr 2017 erfolgte Änderung des Baugesetzbuchs einschließlich der Änderungen der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) im vorliegenden Fall des bereits weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leis-

tungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, d. h. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL), gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inanspruchnahme einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung wurden im Jahr 2017 faunistische Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt (Ökoplan, Berlin, September 2017) und im Jahr 2023 aktualisiert (Ökoplan, Berlin, Januar 2024). Als relevante Arten wurden Fledermäuse und Brutvögel im Bebauungsplangebiet nachgewiesen. Aufbauend auf diesen Kartierungsergebnissen wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Ökoplan, Berlin, Mai 2025). Der Artenschutzfachbeitrag prüft, inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt sind und inwiefern die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt sind. Weiterhin werden im Artenschutzfachbeitrag Maßnahmen zur geeigneten Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen genannt, wodurch artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Im Jahr 2017, mit Fortschreibung im Jahr 2021, erfolgte zudem eine Erhebung des Biotop- und Baumbestands im weitgehend versiegelten Plangebiet (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, Juni 2021). Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung und des Artenschutzfachbeitrages sowie der Biotop- und Baumbestand sind im Umweltbericht zusammengefasst dargestellt (siehe II./2.3.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb konnten keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotope nachgewiesen werden. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein als Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG bzw. Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG ausgewiesenes Areal (vgl. II./1.3.3.).

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben.

Eine Bestandskartierung der nach Berliner Baumschutzverordnung vom 11. Januar 1982 (zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024; GVBl. S. 614, 619) geschützten Bäume wurde auf dem Grundstück und in unmittelbarer Umgebung im Frühjahr 2017 durchgeführt und im Frühjahr 2021 aktualisiert (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, Juni 2021). Der im Rahmen der Kartierungen 2017 und 2021 erfasste Baumbestand wird im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt (siehe II./2.3.).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG)

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) schafft die Voraussetzungen für einen wirksamen Bodenschutz und die Sanierung schädlicher Veränderungen von Böden. Ziel des Gesetzes ist es, bundesweit nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und schädliche Bodenveränderungen sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der Verwertung des Bodens ist zudem die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021, zuletzt geändert durch den Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186), zu beachten, die die technischen Regeln für die Verwertung (TR Boden) mit Stand vom 5. November 2004 weitestgehend ersetzen.

Die Ersatzbaustoffverordnung gilt nicht bei der bodenähnlichen Verwendung von mineralischen Abfällen (Bodenaushub). Hier sind die Vorgaben der, am 01.08.2023 in Kraft getretenen neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) zu berücksichtigen. Weiterhin enthält die BBodSchV Anforderungen zur Untersuchung, Bewertung und Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, einschließlich Prüf- und Maßnahmenwerte sowie Anforderungen an die Vorerkundung, Probennahme und -analyse.

Das Berliner Bodenschutzgesetz füllt ebenfalls den Regelungsrahmen des BBodSchG aus. Insbesondere werden Melde-, Auskunfts- und Duldungspflichten, Ordnungswidrigkeiten und Bodeninformationssysteme geregelt.

Die Regelungen und Ziele der Gesetze und Verordnungen finden Berücksichtigung in der vorliegenden Umweltprüfung und in den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zur Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet liegt aus dem Zeitraum 1995 bis 2020 eine Reihe unterschiedlicher Unterlagen vor, die ebenfalls Berücksichtigung in der vorliegenden Umweltprüfung finden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser.

Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Entsprechend § 6 Abs. 1 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen. In den §§ 54 – 61 WHG werden Regelungen zu Abwasserbeseitigung getroffen, u.a. definiert § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) als Abwasser. Dieses ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Land Berlin treffen die §§ 36a und 36b BWG. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Gemäß dem Hinweisblatt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur „Begrenzung der Regenwassereinleitung bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE, Stand: Juli 2021) sind bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischkanalisation Regenwassereinleitungen grundsätzlich nicht mehr möglich. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die Berliner Wasserbetriebe zugelassen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten weitgehende Einleitbeschränkungen ausgesprochen.

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind die Vorschriften zu Oberflächengewässern für die vorliegende Planung nur indirekt von Bedeutung. Zur Prüfung der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung wurde auf Basis der Projektstudie ein Entwässerungskonzept erstellt (VOIGT INGENIEURE GmbH, Berlin, Dezember 2023). Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden im Umweltbericht beschrieben (siehe II./2.5.). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) und Mobilitätsgesetz Berlin (MobG)

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) hat den Zweck, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten (§ 1 KSG). Demnach soll Deutschland bis zum Ende des Jahres 2030 seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 mindern und bis zum Jahr 2045 Treibhausgasneutralität erreichen.

Das KSG verfolgt grundsätzlich einen quellenbasierten Ansatz, indem die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges unterschieden werden, für die in Anlage 2a des Gesetzes jeweils Minderungsziele hinterlegt sind. Außerdem implementiert es nach § 8 Abs. 1 KSG einen legislativen Mechanismus, der bei der Überschreitung der Projektionsdaten für die Jahresemissionsgesamtmengen nach Anlage 2 bei aggregierter Betrachtung aller Sektoren in zwei aufeinanderfolgenden Jahren greift und Maßnahmen zur Einhaltung der Jahresemissionsgesamtmengen für diese Jahre sicherstellen soll.

Weiterhin setzt das KSG Minderungsziele für Bereiche, die auch für die Stadtentwicklung von Belang sind. Dies betrifft insbesondere die Sektoren Gebäude (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Verbrennungsanlagen im Gebäude), Energiewirtschaft (Verringerung des Bedarfs an Endenergie aus Kraftwerken), Industrie (Verringerung des Bedarfs an Baustoffen) und Verkehr (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Fahrzeuge).

Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) legt konkrete Klimaschutzziele für das Land Berlin fest und schafft ein Instrumentarium zu deren Erreichung. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 EWG Bln sind die Vorschriften des EWG Bln (unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Abwägungssystematik) in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Das EWG Bln enthält CO₂-Reduktionsziele für das Land Berlin bis zum Jahr 2045. Diese haben, abweichend von den nationalen und europäischen Vorgaben, eine Reduktion der Gesamtsumme der Kohlendioxidemissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 Prozent, bis zum Jahr 2030 um mindestens 70 Prozent, bis zum Jahr 2040 um mindestens 90 Prozent und spätestens bis zum Jahr 2045 um mindestens 95 Prozent im Vergleich zu der Gesamtsumme der Kohlendioxidemissionen des Jahres 1990 zum Ziel. Alle sonstigen Treibhausgasemissionen sollen vergleichbar reduziert werden (§ 3 Abs. 1 EWG Bln). Weiterhin ist das EWG Bln die Grundlage für das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2030. Im Abschnitt 3 des EWG Bln ist die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand verankert.

Eine weitere auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB für die Bauleitplanung relevante Regelung im EWG Bln sind die Regelungen des § 26 EWG Bln, die den Senat ermächtigen durch Rechtsverordnung für bestimmte Gebiete zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes den Anschluss von Neubebauung an eine Einrichtung zur Versorgung mit Nah- und Fernwärme oder Nah- und Fernkälte (Anschlusszwang) und deren Benutzung (Benutzungszwang) vorzuschreiben.

Auch das Berliner Mobilitätsgesetz (MobG) soll gemäß § 8 MobG einen Beitrag dazu leisten, den globalen Temperaturanstieg gemäß dem Pariser Klimaabkommen zu begrenzen. Dazu sind Vorschriften zur Entwicklung des öffentlichen Personennah-, Rad- und Fußverkehrs formuliert.

In der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind unter anderem die in § 7 MobG aufgeführten Soll-Vorschriften zur Förderung der Stadtentwicklung. Beispielsweise soll bei Erweiterung und Neubau von Quartieren die vorrangige Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes gesichert werden.

Das Gesetz verpflichtet, auf Grundlage des Stadtentwicklungsplans (StEP) Mobilität und Verkehr, zur Aufstellung eines Nahverkehrsplans (§ 29 MobG), eines Radverkehrsplans (§ 40 MobG) und Fußverkehrsplans (§ 52 MobG), die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Der Senat kann in diesen Plänen Maßnahmen, Anforderungen, Standards und Vorgaben ausweisen, deren Umsetzung im dringenden Gesamtinteresse Berlins liegt. Werden bei Umsetzung der

Pläne durch die Bezirke, zum Beispiel im Rahmen eines Bebauungsplans, dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt, kann die für Verkehr zuständige Senatsverwaltung diese Gesamtinteressen rechtsverbindlich durchsetzen.

Die Ziele und Belange des Klimaschutzes finden Berücksichtigung in der vorliegenden Umweltprüfung und in den Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. u.a. Kapitel II.2.6 und II.2.9).

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Solargesetz Berlin

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt und ersetzt.

Das GEG enthält Regelungen zur gebäudebezogenen Energieeinsparung (bautechnische Anforderungen) sowie zur klimaschonenden Energieerzeugung (Einsatz erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs von Neubauten). Nicht geregelt wird der Bedarf und die Versorgung mit Betriebsstrom sowie die im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden anfallenden Treibhausgas-Emissionen (Graue Energie).

Über die genannten Anforderungen hinaus enthält das GEG weitere Inhalte, die unter Umständen für die Bebauungsplanung relevant sein können. In § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG ist geregelt, dass Gebäude so zu errichten sind, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. In § 56 GEG ist geregelt, dass die Länder für bestehende öffentliche Gebäude, mit Ausnahme der öffentlichen Gebäude des Bundes, eigene Regelungen zur Erfüllung der Vorbildfunktion nach § 4 treffen und zu diesem Zweck von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichen und für bestehende Gebäude, die keine öffentlichen Gebäude sind, eine Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien festlegen können.

In § 109 GEG ist geregelt, dass die Gemeinden und Gemeindeverbände von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen können.

Das am 16. Juli 2021 in Kraft getretene Solargesetz führt ab dem 1. Januar 2023 eine „Solarpflicht“ ein. Demnach müssen (seit dem 01.01.2023) Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht-öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern sicherstellen, dass auf ihrem Gebäude Photovoltaik-Anlagen mit einer Mindestgröße von 30 Prozent der Bruttodachfläche bei Neubauten beziehungsweise 30 Prozent der Nettodachfläche bei wesentlichen Umbauten des Dachs eines Bestandsgebäudes bedecken (§ 3 i. V. m. § 4 Solargesetz Berlin).

Der § 5 Solargesetz Berlin regelt Ausnahmen und Erfüllungsoptionen. Die „Solarpflicht“ entfällt demnach, wenn deren Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, im Einzelfall technisch unmöglich oder nicht vertretbar ist. Weiterhin gilt die Pflicht als erfüllt, wenn auf der Dachfläche des Gebäudes solarthermische Anlagen entsprechend den Regelungen des GEG errichtet und betrieben werden.

Die Umweltbelange des effizienten Umgangs mit Energie und der Ausweitung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zum Zwecke des Klimaschutzes finden in der vorliegenden Umweltprüfung sowie in einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Lärm / Erschütterungen / Sekundärluftschall

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des § 47d BImSchG hat Berlin seit dem Juli 2008 die Pflicht zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen einen Lärmaktionsplan (siehe II./1.3.2) aufzustellen und regelmäßig zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten.

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Lärmkonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024), deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die Auswirkungen der nördlich des Plangebiets verlaufenden Schienenverkehrsstrecken auf die geplante Bebauung wurden in Prognoseberechnungen zu Erschütterung- und Sekundärluftschallimmissionen überprüft (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Dezember 2024).

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch (hier: Lärm und Erschütterungen) werden im Umweltbericht beschrieben (siehe II./2.2.).

Luftschadstoffe

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans (siehe II./2.2.).

Für das Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb wurde keine eigene Luftschadstoffuntersuchung beauftragt, da eine Überschreitung der Grenzwerte ausgeschlossen werden kann. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch (hier: Lufthygiene) werden im Umweltbericht beschrieben (siehe II./2.2.).

Elektromagnetische Felder, Radarstrahlung

Bei der Beurteilung von Auswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder sind die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sowie die zur Durchführung dieser Verordnung durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zusammengestellten Hinweise aus dem Jahr 2014 zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der Immissionen gemäß der 26. BImSchV ist für das Bebauungsplanverfahren XI-231abb nur der Expositionsbereich 2 (Allgemeinbevölkerung) von Relevanz. Dieser Bereich gilt für Personen, die nicht mit dem Betrieb der Sendeeinrichtung befasst sind bzw. deren Anwesenheit nicht mit dem Betrieb der Sendeanlage in Zusammenhang steht. Der Hochfrequenz-Personenschutzgrenzwert für den Expositionsbereich 2 ist in der 26. BImSchV und in Auszügen in der Berufsgenossenschaftlichen-Vorschrift (BGV) B11 angegeben. Der Aufenthalt in Bereichen, in denen die Grenzwerte für Expositionsbereich 2 eingehalten werden, ist zeitlich unbegrenzt zulässig.

Das Plangebiet befindet sich mit einer Entfernung von rund 2,5 km knapp außerhalb des Schutzbereichs der Luftverteidigungsanlage Tempelhof im direkten Erfassungsbereich der Primär- und Sekundäranlagen. Die zivilen Radaranlagen am Standort Tegel und am Flughafen Berlin-Brandenburg befinden sich circa 11,2 km bzw. 14,4 km entfernt.

Für die Analyse des Radarstörpotenzials des Planvorhabens auf die o. g. Radaranlagen wurde eine radarsignaturtechnische Bewertung vorgenommen (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024⁴). In dieser erfolgte zugleich auch eine Bewertung zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV, deren Ergebnisse in der Umweltprüfung berücksichtigt wurden (siehe II./2.2.).

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der entsprechenden Fachbehörde (Landesdenkmalamt) geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen; Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Denkmale sind vom Verfügungsberechtigten im Rahmen des Zumutbaren in Stand zu halten und in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen (§ 8 Abs. 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Die Belange des Denkmalschutzes finden im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung. Denkmalgeschützte Objekte im Wirkraum des Bebauungsplans werden im Umweltbericht beschrieben und Auswirkungen der Planung geprüft (siehe II.2.8.).

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)

Der Umgang mit Abfall ist im Wesentlichen im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) geregelt. Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Nach Maßgabe des KrW-/AbfG ist bei der Entwicklung des Gebiets darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich folgende Rangfolge:

⁴ bzw. Public-Report von September 2024

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen
3. Recycling von Abfällen
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Gemäß § 9 KrWG sind Abfälle, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7 Abs. 2 bis 4 und § 8 Abs. 1 erforderlich ist, getrennt zu sammeln und zu behandeln.

Eine getrennte Sammlung von gewerblichen Siedlungsabfällen sowie von Abbruch- und Bauabfällen schreibt auch die sogenannte Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vor. Ziel der Verordnung ist es, das Aufkommen gemischter Siedlungsabfälle und gemischter Bau- und Abbruchabfälle zu reduzieren und die bislang in diesen Gemischen enthaltenen Wertstoffe einer Vorbereitung zur Wiederverwendung und dem Recycling zuzuführen und so das Verwertungspotenzial gewerblicher Siedlungsabfälle durch die konsequente Getrennthaltung verwertbarer Abfälle bereits am Entstehungsort besser ausschöpfen zu können.

Die Verordnung unterscheidet gewerblichen Siedlungsabfall in sieben Kategorien (Papier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle). Bau- und Abbruchabfälle sind nach zehn Kategorien (Glas, Kunststoffen, Metallen, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemischen, Baustoffen auf Gipsbasis, Beton, Ziegel sowie Fliesen und Keramik) zu trennen.

Alle Abfallbesitzer und Abfallerzeuger mit Ausnahme der privaten Haushaltungen sind von der Gewerbeabfallverordnung betroffen. Neben Gewerbebetrieben wendet sich die Verordnung an Unternehmen des Handels, Handwerks und der Dienstleistung. Für öffentliche Einrichtungen gelten ebenfalls die Vorschriften der Gewerbeabfallverordnung.

Sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs fallen Abfälle an, deren Art und Menge im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden kann. Durch die Einhaltung des KrW-/AbfG und ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich vermieden werden.

1.3.2. Fachplanerische Ziele

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist gemäß Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) Bestandteil eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Der FNP stellt zudem den Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrheitlich als gemischte Baufläche mit hoher Nutzungsintensität (M1) sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Bahnfläche dar. Die Darstellung der gemischten Baufläche setzt der Bebauungsplan XI-231abb für das Gebiet vergleichbar um; da sich keine planfestgestellten Bahnflächen im Plangebiet befinden, bedarf es hierzu keiner Festsetzung.

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (Abl. S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden.

Im Programmplan „**Naturhaushalt / Umweltschutz**“ sind die Flächen als Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel gekennzeichnet. Die Ziele und Maßnahmen umfassen den Erhalt bzw. die Neupflanzungen von Stadtbäumen, Verbesserung der Durchlüftung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und anderer klimawirksamer Strukturen sowie die Erhöhung der Rückstrahlung.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorsorgegebietes Klima. Es werden folgende Anforderungen formuliert: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Vernetzung von Freiflächen, Verbesserung des Luftaustauschs, Erhalt / Neupflanzung von Straßenbäumen, Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung. Weiterhin ist das Plangebiet Teil des Vorsorgegebietes Luftreinhaltung, als Ziele und Maßnahmen werden hier die Emissionsminderung, der Erhalt von Freiflächen und die Erhöhung des Vegetationsanteils genannt.

Im Programmplan „**Biotop- und Artenschutz**“ ist das Plangebiet dem städtischen Übergangsbereich zugeordnet. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden der Erhalt der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Extensivierung der Pflege von Grün- und Parkanlagen, die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands sowie der Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen benannt. Die nördlich angrenzende Bahnanlage ist als lineare Biotopverbindung insbesondere für Arten ruderaler Standorte dargestellt.

Im Programmplan „**Landschaftsbild**“ wird das Plangebiet analog zum Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ als Teil des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen dargestellt. In diesen heterogenen Räumen gilt es, gemäß LaPro Gestaltelemente zu erhalten oder zu entwickeln, die für die einzelnen Quartiere charakteristisch sind. Ein weiteres Ziel ist es, die Räume durch markante Landschafts- und Grünstrukturen zu gliedern. An Bahntrassen und Gewässern, auf Brachen des ehemaligen Grenzstreifens, aber auch in den Siedlungsbereichen sollen charakteristisch gestaltete Grünzüge angelegt werden. Landschaftsbildbeeinträchtigungen sollen beseitigt werden.

Darüber hinaus wird die sogenannte „Schöneberger Linse“ als räumlicher Maßnahmenschwerpunkt zur Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente gekennzeichnet, in denen vorrangig landschaftliche oder naturräumliche Zusammenhänge wiederhergestellt, Schäden am Landschaftsbild beseitigt oder Strukturen des Siedlungsgrüns gestalterisch aufgewertet werden sollen. Die nördlich angrenzende Bahnanlage wird als Bahnanlage mit besonderer Gestaltqualität dargestellt.

Der Programmplan „**Erholung und Freiraumnutzung**“ kennzeichnet den Bereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren mit dem Ziel, Freiflächen und Erholungspotenziale zu erschließen, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzunehmen sowie öffentliche Gebäude mit Dach- und Fassadenbegrünung zu versehen. Entlang der Bahnanlagen

nördlich und östlich des Plangebietes sieht der Programmplan die Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges vor. Neben dem Ausbau und der Qualifizierung der 20 grünen Hauptwege® steht hierbei vor allem die Minderung der Barrierewirkung der Bahnflächen im Vordergrund.

Die aktualisierte **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)** verzichtet auf die Benennung konkreter Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt demnach innerhalb des Suchraums der dichtbebauten Innenstadt. Geeignete Maßnahmen im Suchraum Innenstadt sind Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Erschließung und Vernetzung vorhandener Freiflächen.

Weiterhin ist das Plangebiet Teil des Suchraums einer übergeordneten Freiraumstruktur, welche entlang der westlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse den Innenstadtbereich mit dem inneren und dem äußeren Parkring ins Umland verbindet. Folgende Ziele und Maßnahmen sieht die GAK vor: Wiederherstellung naturräumlicher Zusammenhänge, Mildern der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen sowie Stärken von Biotopverbund / -vernetzung. Die sogenannte „Schöneberger Linse“ wird als prioritäre Fläche für Maßnahmen für das Landschaftsbild dargestellt.

Die Ziele und Maßnahmen des Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramms finden Berücksichtigung in der vorliegenden Umweltprüfung und in den Festsetzungen des Bebauungsplans. Konkrete Maßnahmen wie z. B. Festsetzung einer Dachbegrünung, die dezentrale Regenwasserversickerung oder der Erhalt und die Entwicklung eines mehrschichtigen Gehölzbestands entlang der Bahn zur Stärkung des Biotopverbunds und des Stadtbilds sind in Kapitel II.2. unter den einzelnen Schutzgütern in Zusammenhang mit Ihrer Wirkung beschrieben.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsplans oder innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

Luftreinhalteplan

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten werden dürfen. Empfindliche Bevölkerungsgruppen sind dabei besonders zu schützen, wobei die Leitlinien der Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Basis bilden. Als Schadstoff wird jeder in der Luft vorhandene Stoff bezeichnet, „der schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und / oder die Umwelt insgesamt haben kann“ (2008/50/EU). Von besonderem Interesse sind dabei Feinstäube kleiner als 10 µm aerodynamischer Durchmesser (PM₁₀) und kleiner als 2,5 µm (PM_{2,5}), Ozon (O₃) und Stickstoffdioxid (NO₂).

Das Land Berlin hatte 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, in dem es insbesondere um die Verringerung von Feinstaub bis 2010 ging. Die Aufstellung dieses Aktionsplans war erforderlich geworden, da die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (Tagesmittel) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) in Berlin überschritten wurde.

Da der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin immer noch an zahlreichen Straßen überschritten wird, und auch bei Feinstaub (PM₁₀) noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwerts bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen besteht, wurde der bisherige Luftreinhalteplan ein zweites Mal fortgeschrieben.

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin, der Luftreinhalteplan 2018 - 2025 wurde Mitte Juli 2019 verabschiedet. Er umfasst eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse und eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Der Luftreinhalteplan wurde zwischenzeitlich abermals fortgeschrieben und die Fortschreibung am 17. Juni 2025 vom Berliner Senat beschlossen (Luftreinhalteplan, 3. Fortschreibung). Mit der dritten Fortschreibung des Luftreinhalteplans reagiert der Berliner Senat auf eine erfreuliche Entwicklung: An der großen Mehrzahl der Straßen wurden die Grenzwerte für Stickstoffdioxid deutlich unterschritten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der konkreten Messwerte die Festlegung auf Tempo 30 nicht mehr an allen Hauptverkehrsstraßen erforderlich ist, bei denen dies bisher der Fall war. Hier wird nunmehr geprüft, ob Tempo 30 aus Gründen der Verkehrssicherheit weiter erforderlich ist. In der Fortschreibung des Luftreinhalteplans sind darüber hinaus auch eine Vielzahl von stadtweit wirksamen Maßnahmen für bessere Luft enthalten. Hierzu gehören u.a. die Förderung der Elektromobilität und die schrittweise Elektrifizierung der BVG-Linienbusse aber auch Maßnahmen für eine saubere Wärmeversorgung von Gebäuden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans innerhalb eines Vorranggebiets zur Luftreinhaltung, welches aus dem Luftreinhalteplan abgeleitet wurde. Daher besteht auch im Plangebiet selbst die räumliche Priorität Emissionen einzuschränken, z.B. durch die Einschränkung von Heizungsanlagen.

Die zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet wurden in der Umweltprüfung untersucht. Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung, durch die sichergestellt wird, dass weitgehend schadstoffreduzierte Brennstoffe bei der Hausfeuerung verwendet werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb wurde keine eigene Luftschadstoffuntersuchung beauftragt, da aufgrund der Ausgangssituation eine Überschreitung der Grenzwerte ausgeschlossen werden kann. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch (hier: Lufthygiene) werden im Umweltbericht beschrieben (siehe II./2.2.).

Lärmaktionsplan Berlin

Auf Grundlage des § 47d BImSchG hat Berlin seit dem Juli 2008 die Pflicht zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen einen Lärmaktionsplan aufzustellen und regelmäßig zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten. Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden.

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vom Berliner Senat beschlossen und fortgeschrieben. Mit Fortschreibungen wurden die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert, die Strategien angepasst und die beabsichtigten Schwerpunkte der Folgejahre benannt. Am 23. Juni 2020 wurde der Lärmaktionsplan Berlin 2019 - 2023 vom Berliner Senat beschlossen, der die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013

- 2018 fortschreibt. Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union.

Mit dem Aktionsplan werden Belastungen durch Verkehrslärm und Maßnahmen zu deren Reduzierung vorgestellt. Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 heranzuziehen. Darin sind für ein Kern- und Gewerbegebiete als Orientierungswerte für Verkehrslärm

- für den Tag 65 dB(A) und
- für die Nacht 55 dB(A)

aufgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Konzeptgebiete des Lärmaktionsplans.

Der Lärmaktionsplan wurde zwischenzeitlich abermals fortgeschrieben und die Fortschreibung am 17. Juni 2025 vom Berliner Senat beschlossen (Lärmaktionsplan 2024–2029). Der Plan konzentriert sich auf die Themen Reduzierung von Verkehrslärm, lautes Verkehrsverhalten sowie städtische Ruhe- und Erholungsräume. Für einen besseren nächtlichen Lärmschutz sieht der Plan u.a. an bestimmten Hauptverkehrsstraßen in der Nacht von 22 bis 6 Uhr die Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h vor. Grundlage ist ein stadtweites, systematisches Vorgehen, das die Vorgaben des Straßenverkehrsrechts berücksichtigt. Daneben sind weitere Maßnahmen wie die Sanierung von Straßen mit lärmarmen Deckschichten, die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger, ein Schallschutzfensterprogramm sowie Lärmschutz im Schienenverkehr vorgesehen.

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Lärmkonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024). Die sich hieraus ergebenden Erkenntnisse werden im Abschnitt II./2.2. dargelegt.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Mit dem Beschluss vom 20.12.2022 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen, der das strategische räumliche Konzept StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortführt.

Schon der StEP Klima (2011) enthält insbesondere Aussagen zur bioklimatischen Situation und bezieht sich auf die Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im StEP Klima KONKRET sind außerdem Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Der StEP Klima 2.0 enthält räumliche und stadtplanerische Handlungsansätze zum Umgang mit dem Klimawandel und soll die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt darstellen, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Die Stadtstrukturtypen aus dem StEP Klima KONKRET wurden im Wesentlichen übernommen und fortgeführt. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Blockrandbebauung, der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen.

Der StEP Klima 2.0 beschreibt im Wesentlichen in vier Handlungsansätzen die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er in einem fünften Handlungsansatz erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung über eine „Stadt der kurzen Wege“ einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. In

fünf thematischen Karten wird dargestellt, wo konkreter Handlungsbedarf vorliegt und wo räumliche Anpassungspotenziale und Möglichkeiten zur Optimierung liegen.

Die thematische Karte zum Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ stellt die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse als Teil des schienengebundenen Nahverkehrs als klimaschutzrelevante Infrastruktur dar. Das Plangebiet selbst ist als Teil eines neuen Stadtquartiers („Schöneberger Linse“) mit Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr gekennzeichnet, in einem Stadtbereich mit gut erreichbaren Haltestellen. Es liegt damit in einem Bereich, der sich besonders gut für die Entwicklung einer kompakten Stadt der kurzen Wege eignet.

Die thematische Karte zum Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün Anpassen“ schlägt für das Plangebiet Maßnahmen zur Kühlung am Tag vor. Die „Schöneberger Linse“ ist weiterhin als Raum für einen klimaoptimierten Neu- und Weiterbau gekennzeichnet. Konkrete Maßnahmen zur Kühlung am Tag sind zum Beispiel die Verschattung von Oberflächen im öffentlichen und halböffentlichen Raum durch Baumpflanzungen, zur Schaffung von beschatteten Aufenthaltsflächen und Wegen. Freiflächen, Fassaden, Dächer und unterbaute Flächen wie Tiefgaragen sollen begrünt werden, um Retentionsräume zu schaffen und das Verdunsten und Kühlen zu fördern. Weiterhin schlägt der StEP Klima 2.0 die Schaffung von sogenannten Klimakomfortplätzen vor. Das sind schattige, attraktive Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten im Grünen, zum Beispiel beschattete und begrünte Stadtplätze.

Die thematische Karte zum Handlungsansatz 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ stellt das nördliche Plangebiet als Teil einer Siedlungsfläche mit Grünflächen mit bioklimatischen Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld dar, die sich nach Westen hin entlang der Bahn erstreckt. Hierbei handelt sich um Bereiche, in denen Grünflächen zwar erreichbar sind, diese jedoch erst aufgewertet werden müssen, um ihr bioklimatisches Entlastungspotenzial zu entfalten. Es sind damit genau die Bereiche, die von einer Aufwertung der Grünflächen besonders profitieren.

Das Plangebiet sowie die gesamte „Schöneberger Linse“ liegen im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation, entsprechend wird das Plangebiet in der thematischen Karte zum Handlungsansatz 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ als Teil eines Schwerpunktraums für Maßnahmen zur Entlastung der Gewässersysteme und der damit verbundenen Steigerung der Gewässergüte dargestellt. Dies gelingt vor allem durch die Abkopplung des Regenwasserabflusses vom Kanalisationssystem. Insbesondere bei Neu- oder Umbau sollte mit einem dezentralen Regenwassermanagement dafür Sorge getragen werden, dass das Regenwasser vor Ort gespeichert, versickert und verdunstet wird (Schwammstadtprinzip).

Auch die thematische Karte zum Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ stellt das Plangebiet als Teil des „Schwerpunktraums Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation“ dar. Das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation ist potenziell mehr von Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen, als Gebiete mit Trennwasserkanalisation, da durch die Vermischung der Abwässer mit Fäkalien höhere Schäden beim Überlaufen der Kanalisation entstehen. Auch dem kann mit einem entsprechenden Regenwassermanagement entgegengewirkt werden, in dem abflusswirksame Flächen von der Kanalisation abgekoppelt werden und ein ausreichender Retentionsraum geschaffen wird, um das Wasser auch bei Starkregenereignissen vor Ort schadlos zurückzuhalten. Die lokale Gefährdung durch Überflutung wird für das Plangebiet mittel bis hoch eingeschätzt.

Die Ziele und Maßnahmen des StEP Klima 2.0 werden im Rahmen der Umweltprüfung insbesondere im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser

und Klima (siehe II./2.5 und II./2.6) und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbehandlung erstellt (VOIGT INGENIEURE GmbH, Berlin, Dezember 2023). Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurden in einer stadtklimatischen Untersuchung (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023) dargelegt.

1.3.3. Schutzgebiete

Südöstlich vom Plangebiet, und von diesem durch den Sachsenamm und die Autobahn A 100 getrennt, beginnt in etwa 300 Meter Entfernung das „Schöneberger Südgelände“. Das Südgelände ist ein als Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet ausgewiesenes Areal (NSG-31/LSG-8). Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erhalt eines vielfältig strukturierten, artenreichen Teils der innerstädtischen Landschaft aufgrund der Schönheit des Landschaftsbilds und dessen besonderen Bedeutung für die Erholung sowie die Abschirmung des angrenzenden Naturschutzgebiets vor störenden Einflüssen. Der Schutzzweck des Naturschutzgebiets besteht im dauerhaften Erhalt von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und der Sicherung eines Rückzugsgebiets, dem Erhalt eines für die Naturentwicklung innerhalb der Stadt einmaligen, vielfältig strukturierten Lebensraums und der Gewährleistung einer andauernden Entwicklung ungestörter Ökosysteme auf städtischen Standorten, auch um deren umweltbedingte Veränderungen erforschen zu können.

Aufgrund der Barrieren (Autobahn A 100, Sachsenamm, bauliche Entwicklung südlich der Ella-Barowsky-Straße) zwischen dem Plangebiet und dem Südgelände stehen diese kaum miteinander in Kontakt. Ein Austausch von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten kann schon aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats im Plangebiet sowie einer fehlenden Biotopverbindung weitestgehend ausgeschlossen werden. Etwaige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet und seinen Schutzzweck können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach § 21 ff des Naturschutzgesetzes von Berlin (NatSchG Bln) oder europäische Schutzgebiete (§ 31 bis § 36 BNatSchG) befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld. Gleiches gilt für Trinkwasserschutzgebiete nach dem Berliner Wassergesetz (BWG). Auch werden in der Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmäler aufgeführt, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario sowie die Prognose über die Auswirkungen bei Durchführung der Planung (Planungsszenario) sowie eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullszenario), soweit diese Entwicklung zum derzeitigen Zeitpunkt abgeschätzt werden kann und jeweils eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben. Wechsel- und Summationswirkungen sowie Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustands (Monitoring) werden, soweit diese nicht bereits im Rahmen der einzelnen Schutzgüter hinreichend betrachtet wurden, in einem separaten Unterkapitel behandelt. Ebenfalls in einem separaten Unterkapitel dargelegt sind die Planungsalternativen.

2.1. Wirkfaktoren und Untersuchungsumfang

Aufgrund der geplanten Nutzungen können unter Beachtung der Bestandssituation generell die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Wirkfaktoren auftreten, die sich jeweils unterschiedlich auf die Schutzgüter auswirken und Eingriffe verursachen können. Dabei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu unterscheiden.

Die baubedingten Wirkfaktoren treten während der Bauphase auf und haben überwiegend temporären Charakter. Neben den abiotischen und biotischen Schutzgütern sind während der Bauphase auch Menschen betroffen, die temporär durch den Baulärm belastet werden. Baubedingte Eingriffe können auch zu dauerhaften oder langfristigen Beeinträchtigungen von Teilen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds (z. B. Verlust von Bäumen, Bau- oder Bodendenkmälern) und auf diese Weise zu einer erheblichen Betroffenheit führen.

Die anlagebedingten Wirkfaktoren treten dauerhaft durch die geänderte bauliche Nutzung auf. Hierunter fällt vor allem die Versiegelung oder Überbauung von Flächen. Auch die Umgestaltung von Flächen ohne zusätzliche Versiegelung, z. B. die Umwandlung von Brachflächen in intensiv genutzte Grünflächen oder gärtnerisch gestaltete Zierpflanzungen, kann eine dauerhafte Beeinträchtigung darstellen. Als betriebsbedingte Wirkfaktoren sind Emissionen verschiedener Art zu nennen.

Tabelle 1: Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern / Belangen
<u>Baubedingt</u> Baulärm und andere Emissionen	<u>Schutzgut Tiere:</u> Störung durch Baugeschehen. <u>Schutzgut Menschen:</u> Störung durch Baugeschehen - Lärmimmissionen.
<u>Anlagenbedingt</u> Dauerhafte Beanspruchung von Grundflächen durch Überbauung / Versiegelung	<u>Schutzgut Boden:</u> Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. <u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Dauerhafter Verlust von Biotopen, Bäumen und Habitaten. <u>Schutzgut Wasser:</u> Mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Erhöhung des Gesamtabflusses.

Wirkfaktor	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern / Belangen
Abriss / Umbau von Gebäuden	<u>Schutzgut Klima:</u> Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch veränderte Flächennutzung oder Verschattung durch Bauwerke (Temperatur / Durchlüftung / Luftfeuchte). <u>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:</u> Mögliche Beeinträchtigung des Ortsbilds durch den Verlust prägender Elemente (z. B. Altbaumbestand). <u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Möglicher Verlust von Brutstätten von Vögeln und Fledermausquartieren.
<u>Betriebsbedingt</u> - Geräuschemissionen - Akustische und optische Störwirkungen - Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	<u>Schutzgut Mensch:</u> Belastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Gewerbelärm. <u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Mögliche Beeinträchtigung von störungsempfindlichen Arten. Eine (Gewerbe-)Abfallerzeugung erfolgt in Form von Hausmüll, Biomüll, Papier und sonstigem Verpackungsmüll.

Für die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-231abb wurden nachfolgend aufgeführte Fachgutachten erstellt, um die mögliche Betroffenheit der unterschiedlichen Schutzgüter und Umweltbelange zu überprüfen und bewerten zu können:

- Verkehrsuntersuchung,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Erschütterungsgutachten,
- Allgemeine Bewertung der Radarstrahlung zur Einhaltung der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV),
- Altlastenbewertung,
- Niederschlagsentwässerungskonzept,
- Überprüfung der klimaökologischen Auswirkungen,
- Erfassungen des Baum- und Biotopbestands sowie
- Faunistische Untersuchung sowie ein Fachbeitrag zum Artenschutz.

Der räumliche Umfang der Untersuchungen umfasst dabei in der Regel mindestens den Geltungs-

bereich des Bebauungsplans XI-231abb. Insbesondere im Rahmen der Betrachtungen der Wertträger Verkehr, Lärm und Klima reichen die Untersuchungsräume deutlich über die Plangebietsgrenzen hinaus.

2.2. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Grün- und Freiflächenversorgung

In der Umweltatlas Karte 06.05 zur Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Geoportal Berlin, Stand: 01.06.2021) werden keine Angaben zur Grün- und Freiflächenversorgung des im Bestand gewerblich genutzten Plangebiets gemacht.

Im Plangebiet sind keine Grün- und Freiflächen oder Spielflächen vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld (in fußläufiger Entfernung) zum Plangebiet befindet sich die sogenannte Schöneberger Schleife ein Wegenetz mit zahlreichen begleitenden Grün-, Sport- und Spielflächen. Das erste 2012 fertiggestellte Teilprojekt der Schöneberger Schleife / Nord-Süd-Grünzug entlang der S-Bahn Linie 2 beginnt unmittelbar am westlichen Ausgang des Bahnhofs Südkreuz unweit des Plangebiets XI-231abb. Unmittelbar nördlich der Ringbahn verbindet der Grünzug Torgauer Straße den Nord-Süd-Grünzug mit dem Cheruskerpark⁵.

Weiterhin befindet sich südlich des Plangebiets mit dem Hans-Baluschek-Park und dem Schöneberger Südgelände eine etwa 20 ha große Parkanlage in etwa 1 km Entfernung. Zudem erstrecken sich in Parknähe fast 80 ha zusammenhängende, teilweise öffentlich zugängliche Kleingartenanlagen.

Lärm

Der zum Bebauungsplan XI-231abb vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass Verkehrslärm (Straße und Schiene) und Gewerbelärm als maßgebliche Geräuschquellen in der näheren Umgebung des Plangebiets gegeben sind (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024).

Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Der Bahnverkehr auf den Gleisanlagen nördlich und östlich des Plangebiets sowie der Straßenverkehr auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen bilden die dominierenden Geräuschquellen für den Verkehrslärm. Schalltechnisch relevante Einflüsse durch den Straßenverkehr gehen insbesondere von den folgenden Verkehrswegen aus:

- Gotenstraße

⁵ Die hiervon planfestgestellten Flächen werden bis zur Realisierung der Cheruskerkurve als öffentliche Parkanlage genutzt und sind auch entsprechend öffentlich gewidmet. Die vorgenannten Flächen wurden durch das Land Berlin erworben und gegenüber der DB Netz AG eine Rückübertragungsverpflichtung für den Fall vereinbart, dass die Fläche oder Teile davon für Bahnbetriebszwecke bzw. die Realisierung der S 21 benötigt werden.

- Ella-Barowsky-Straße
- Wilhelm-Kabus-Straße
- Hedwig-Dohm-Straße
- Sachsendamm
- Stadtring (Autobahn A 100)
- Zufahrt Hildegard-Knef-Platz.

In der strategischen Lärmkarte für den Gesamtverkehrsindex Tag-Nacht-Abend (Umweltatlas Berlin, Karte 07.05) wird für das Jahr 2022 eine Lärmbelastung (L DEN) von mehr als 70 dB(A) im Norden entlang der Bahntrasse sowie in der südöstlichen Ecke des Plangebiet angegeben. Lärmbelastung von 65-69 dB(A) werden in dem nördlichen Drittel des Plangebiets sowie im Südosten erreicht. Das übrige Plangebiet ist mit mindestens 60 dB(A) belastet. Die strategische Lärmkarte für den Gesamtverkehr nachts (Umweltatlas Berlin, Karte 07.05) zeigt für das Jahr 2022 eine Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A) im Plangebiet entlang der Bahntrasse und der Straßen. Für das übrige Plangebiet werden überwiegend Lärmbelastungen von 55-59 dB(A) angegeben. Lediglich der vom Gebäude entlang der Wilhelm-Kabus-Straße abgeschirmte Bereich weist der Karte entsprechend geringere Lärmbelastungen von weniger als 55 dB(A) auf.

Für die Planung relevante Lärmschutzwände sind nicht vorhanden.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm von tags/nachts 63/53 dB(A) für Kerngebiete und auch die ergänzend heranzuziehenden Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64/54 dB(A) für Kerngebiete deutlich überschritten. Auch die Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuscheinwirkung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, mit Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, werden, insbesondere nachts, teilweise erheblich überschritten.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf Schiene und Straße im Umfeld des Plangebiets können schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm

Im Plangebiet sind schädliche Umwelteinwirkungen durch den Betrieb der bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe weder am Tag noch zur Nachtzeit zu erwarten.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich zwar das Gewerbegebiet „Naumann Park“ östlich der Naumannstraße, jedoch befinden sich unmittelbar vis-a-vis westlich der Naumannstraße Wohngebäude, die gemäß Baunutzungsplan einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen sind. Diese Wohnnutzungen limitieren die Geräuschabstrahlung, auch ohne gesonderten Nachweis, derart, dass eine relevante Geräuschbelastung im Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung (≥ 120 m) im Vergleich zur Wohnbebauung (ca. 30 m), ausgeschlossen werden kann. Sinngemäß gilt dies auch für die gewerblichen Nutzungen östlich der Wilhelm-Kabus-Straße. Hier stellen Pkw-Stellplätze die dominierende Geräuschquelle dar. Auch hier limitiert die bestehende Wohnnutzung an der Naumannstraße die Geräuschemissionen.

Gewerbliche Nutzungen sind auch im Geltungsbereich der südlich bzw. südöstlich angrenzenden Bebauungsplangebiete 7-75 und 7-47 möglich und realisiert, die dort jeweils ein Kerngebiet (MK) ausweisen. Auch von ihnen sind keine relevanten Geräuschemissionen im Plangebiet zu erwarten,

da die schutzbedürftigen Nutzungen in den dortigen Kerngebieten den gleichen Schutzanspruch auslösen wie die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb, sich jedoch in unmittelbarer Nähe der jeweiligen gewerblichen Nutzung befinden. Ist dort eine Verträglichkeit gegeben, gilt dies erst recht für einen identischen Schutzanspruch (im Plangebiet) in größerer Entfernung.

In südöstlicher Richtung befindet sich das oberirdische, und auch zur Nachtzeit genutzte, Parkdeck des Bahnhofs Südkreuz. Dieses wird als gewerbliche Geräuschquelle vorsorglich in der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) berücksichtigt, obgleich in unmittelbarer Nähe ein zum Plangebiet identischer Schutzanspruch durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-47 besteht und dieser Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen zum Schutz gegenüber Geräuschen des Parkdecks beinhaltet.

Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-81 VE. In dessen südöstlichen Bereich sind wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel zulässig. Auf dem Grundstück sind gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören in einem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude Gotenstraße/Ella-Barowsky-Straße sowie in einem Neubau am südöstlichen Rand des Plangebiets realisiert. Schalltechnisch relevante Geräusche können von der Nutzung der Pkw-Stellplätze (oberirdisch am denkmalgeschützten Gebäude sowie Tiefgaragennutzung an der Ella-Barowsky-Straße) sowie dem Lieferverkehr ausgehen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind von diesen per se nicht störenden Nutzungen, bei denen es sich im Bestand mehrheitlich um Büros handelt, im Plangebiet nicht zu erwarten, da sich bereits in unmittelbarer Nähe zu den gewerblichen Nutzungen schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Büros/Praxen im 1. Obergeschoss) befinden. Dennoch werden in der schalltechnischen Untersuchung vorsorglich diese gewerblichen Nutzungen in Hinblick auf Liefertätigkeiten und Stellplatznutzungen betrachtet.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft eine fünfgleisige Bahnstrecke, auf deren beiden nördlichen Gleisen gegenwärtig S-Bahnzüge (Bahnstrecke 6020) verkehren. Die beiden südlichen Gleise (Bahnstrecke 6170) führen außerhalb des Bahnhofgebäudes Südkreuz vorbei, werden aber derzeit noch nicht regelmäßig befahren. Hier sind zukünftig Güter- und Personenzüge zu erwarten. Zudem existiert ein Rangiergleis der S-Bahn. Die Gleisanlagen liegen auf einem Bahndamm rd. 5 bis 6 m oberhalb des Straßen- bzw. allgemeinen Geländeniveaus. Der Abstand der geplanten nördöstlichen Baugrenze zur Mitte des nächstgelegenen Gleises beträgt mindestens 25 m.

Nach geltenden Gesetzen, insbesondere nach § 3 BImSchG, zählen Erschütterungen und Geräusche je nach ihrer Stärke zu für den Menschen schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft mit sich bringen. Eine bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Erschütterungsemissionen für bauliche Anlagen und Menschen in Gebäuden als schädliche oder störende Einwirkungen anzusehen sind, existiert dabei nicht. In der Regel sind zur Beurteilung erschütterungsbedingter Belästigungen die Normen DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ und die VDI 2057 „Einwirkungen mechanischer Schwingungen auf Menschen“ heranzuziehen. Im Hinblick auf die Beurteilung von sekundären Luftschallpegeln in Innenräumen infolge der Anregung aus umliegendem Schienenverkehr wird in Ergänzung zur 24. BImSchV auch die Richtlinie VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ herangezogen.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall können nicht ausgeschlossen werden.

Lufthygiene

Auf Basis von Modellrechnungen werden im Luftreinhalteplan 2018 - 2025 (Karte 03.11.3, Umweltatlas Berlin / Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020) für das Jahresmittel 2020 im Bereich der „Schöneberger Linse“ NO₂-Konzentrationen von rund 21 bis 29 µg/m³ angegeben. Für Feinstaub (PM₁₀) liegen die Werte für 2020 bei 20 bis 23 µg/m³. Die bei 40 µg/m³ liegenden Grenzwerte für die Belastung im Jahresmittel werden damit eingehalten und weit unterschritten. Da die PM₁₀-Konzentration im Jahresmittel unterhalb des sog. Tagesgrenzwertäquivalents von 30 µg/m³ liegt, kann auch der PM₁₀-Tagesgrenzwert sicher eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets zur Luftreinhaltung, welches aus dem Luftreinhalteplan abgeleitet wurde. Daher besteht auch im Plangebiet selbst die räumliche Priorität Emissionen einzuschränken, z.B. durch Festsetzungen zu Einbau und Betrieb bestimmter Heizungsanlagen.

Elektromagnetische Felder / Radarstrahlung

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.550 m zur Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof, im direkten Erfassungsbereich der Primär- und Sekundäranlagen. Die zivilen Radaranlagen am Standort Tegel und am Flughafen Berlin-Brandenburg sind sich circa 11,2 km bzw. 14,4 km entfernt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grün- und Freiflächenversorgung

In Folge der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-231abb entstehen keine Bedarfe an wohnungs- oder siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen sowie Spiel- und Sportflächen.

In Folge der Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Bebauung und der Bahnanlage im Norden wird ein schmaler öffentlich nutzbarer Grünzug geschaffen, der eine Verbindungsfunktion zwischen der Gotenstraße und dem Bahnhof Südkreuz abseits der Straßen erfüllt.

Lärm

Temporäre baubedingte Störungen durch Baulärm sind im innerstädtischen Raum üblich und aufgrund ihres temporären Charakters als hinnehmbar zu betrachten. Insbesondere, weil davon auszugehen ist, dass sich die Störung auf die Tagzeit beschränken wird und somit keine Störung innerhalb der Nacht- und Ruhezeiten erfolgt.

Wie der zum Bebauungsplan XI-231abb vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, sind als maßgebliche Geräuschquellen in der näheren Umgebung des Plangebiets der

Verkehrslärm (Straße und Schiene) und der Gewerbelärm zu betrachten (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024).

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 das maßgebliche Regelwerk dar. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt nur für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen und wird daher im Hinblick auf die Beurteilung der Verkehrsgeräusche lediglich zur Orientierung herangezogen. Für gewerbliche Anlagen ist ergänzend die TA Lärm relevant, da sie über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende Anforderungen enthalten, die beim Betrieb der jeweiligen Anlage einen Konflikt durch die entstehende Bebauung bedeuten können.

Als maßgebliches Schutzziel wird für das Plangebiet selbst der Schutz von Aufenthaltsräumen betrachtet. Ein Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) sowie der Aufenthalt im Freien werden, im Gegensatz zu deren Zuordnung zu Wohnnutzungen, bei einer gewerblichen Nutzung nicht für schutzbedürftig angesehen und daher im vorliegenden Fall für das Plangebiet nicht weiter betrachtet.

Verkehrslärm (Straße und Schiene) / Auswirkungen auf das Plangebiet

Um einschätzen zu können, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gegeben sein werden, wurden der Schienenverkehrslärm (vorhabenunabhängig) sowie der Straßenverkehrslärm (einschließlich vorhabeninduziertem Verkehr) untersucht. Im Einklang mit der im Verkehrsuntersuchung (VCDB GmbH, Berlin, November 2024) gewählten Herangehensweise für das Prognosejahr 2030, berücksichtigt der Prognose-Planfall in der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) die absehbare weitere bauliche Entwicklung der „Schöneberger Linse“ einschließlich der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung. Hierzu wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung entsprechend aufbereitet.

In der Verkehrsuntersuchung wurden bezüglich der Verkehrsmengen auf der Straße im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall jeweils zwei unterschiedliche Szenarien berechnet. Einmal mit vorhandener Verbindungsstraße zwischen der Autobahnabfahrt Sachsendamm und der Ella-Barowsky-Straße und einmal ohne Verbindungsstraße (gemäß derzeitigen Überlegungen zur Umwidmung der Straßenverkehrsfläche). Entsprechend der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024), ist das Szenario „mit Verbindungsstraße“ (Szenario 1) das schalltechnisch relevante Szenario, da es in der näheren Umgebung des Plangebiets sowohl zu höheren Verkehrsmengen insgesamt als auch zu einem prozentual höheren planinduzierten Verkehrszuwachs führt. Dieses Szenario wird daher in der schalltechnischen Untersuchung als Basis-Szenario betrachtet.

Für die Neugestaltung der Ella-Barowsky-Straße existiert der rechtskräftige Bebauungsplan XI-231aba. Dieser sieht gemäß seiner Begründung eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit tags und nachts auf 30 km/h vor, deren Umsetzung im Januar 2024 seitens der verfahrensführenden Behörde bestätigt und daher auch in der schalltechnischen Untersuchung als im Prognosejahr 2030 umgesetzt berücksichtigt wurde.

Angaben zum Schienenverkehr auf den zu betrachtenden Streckenabschnitten wurden von der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 mit Deutschlandtakt bereitgestellt. Weiterhin wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) bezüglich

des Schienenverkehrslärm zusätzlich S-Bahnfahrten für eine geplante Anbindung der S-Bahnlinie S 21 von der Nord-Südtrasse über die sogenannte Cheruskerkurve an die Ringbahntrasse mitberücksichtigt, die nach Mitteilung der Deutschen Bahn noch nicht in den bereitgestellten Verkehrsmengenangaben enthalten sind. Damit finden alle drei im Umfeld des Plangebiets relevanten zukünftigen Infrastrukturprojekte des Schienenverkehrs Berücksichtigung (S 21, Bauabschnitt 3b zw. S-Bahnhof „Potsdamer Platz“ und S-Bahnhof „Südkreuz“; Potsdamer Stammbahn; Wiederinbetriebnahme Güterringgleise zw. Güterbahnhof Treptow und Bahnhof Treptower Park).

Der Schienenverkehr resultiert einerseits aus dem Verkehr der Berliner S-Bahn sowie dem Fern- und Regionalverkehr der Personenzüge und des Güterverkehrs.

Die schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) weist nach, dass eine erhebliche Geräuschbelastung zu erwarten ist.

Folgende Geräuschbelastungen sind durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene) im Planfall bei freier Schallausbreitung (die höchste Belastung ergibt sich bei 18 m über Gelände) im Plangebiet vorhanden:

- Nördlicher Baukörper: L_r , Tag $\approx 72 - 77$ dB(A) und L_r , Nacht $\approx 69 - 73$ dB(A) und
- Südlicher Baukörper: L_r , Tag $\approx 71 - 73$ dB(A) und L_r , Nacht $\approx 67 - 69$ dB(A).

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist Beiblatt 1 zu DIN 18005 maßgeblich. Demnach wäre für Kerngebiete die Einhaltung einer Verkehrslärmbelastung von tags/nachts $\leq 63/53$ dB(A) wünschenswert. Diese wird im Plangebiet, wie nahezu immer im innerstädtischen Raum, nicht eingehalten. Auch die ergänzend heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 64/54 dB(A) für Kerngebiete werden deutlich überschritten sowie die Anhaltswerte, oberhalb derer eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Aufgrund der rein gewerblichen Nutzung (Wohnnutzungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig) wird diese Situation als zumutbar angesehen. Gesunde Arbeitsverhältnisse können durch Maßnahmen, wie schalldämmende Außenbauteile erreicht werden.

Ergänzend zur Berechnung der Situation bei freier Schallausbreitung wurde in der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) auch die Schallausbreitung in Verbindung mit der geplanten Bebauung untersucht. Hierbei spielen Effekte wie die Gebäudereflexion und Abschirmung eine wichtige Rolle.

Es zeigt sich, dass sich die höchsten Geräuschbelastungen am nördlichen Baukörper an den Nord-, Nordost- und Ostfassaden ergeben. Am südlichen Baukörper ergeben sich diese an der Nordost- sowie Ostfassade des geplanten Hochhauses und fallen darüber hinaus geringfügig geringer aus im Vergleich zur Situation bei freier Schallausbreitung.

Maßgeblich für die hohen Geräuschbelastungen ist vor allem der Schienenverkehr.

Verkehrslärm (Straße und Schiene) / Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen wurden auch die Auswirkungen des zusätzlichen planinduzierten Verkehrs auf die Umgebung untersucht (Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024). Das Szenario mit Beibehaltung der vorhandenen Verbindungsstraße (Szenario 1) wurde auch hier als Basis-Szenario betrachtet.

Durch das Planvorhaben ist eine Zunahme des Straßenverkehrs in den umliegenden Straßen, vor allem auf der Ella-Barowsky-Straße, der Wilhelm-Kabus-Straße und der Hedwig-Dohm-Straße, zu erwarten. Planinduziert ist insgesamt mit einer Verkehrszunahme werktäglich in Höhe von 5.500 Kfz-Fahrten/24 Stunden und im Jahresmittel (dies ist für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblich) in Höhe von ca. 5.000 Kfz-Fahrten/24 Stunden zu rechnen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV⁶ erhöht sich dabei um bis zu 30 %. Die in absoluter Höhe größte Verkehrszunahme ist hierbei auf der Hedwig-Dohm-Straße mit ca. 2.000 Kfz/24 Stunden (+12 %) und die relativ größte Veränderung ist auf der Ella-Barowsky-Straße östlich der Gotenstraße (+33 %) mit ca. 1.500 Kfz/24 Stunden zu erwarten.

Durch das Vorhaben können sich auch Auswirkungen in Bezug auf den Schienenverkehrslärm ergeben:

- geräuschemindernd durch die Abschirmung von Schienenverkehrslärm durch die zukünftigen Gebäude im Plangebiet, aber
- gegebenenfalls auch geräuscherhöhend durch Reflexionen des Schienenverkehrslärms an den zukünftigen Gebäuden im Plangebiet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets wurde die Gesamtverkehrsbelastung in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt.

SCHWERPUNKT STRAßENVERKEHRSLÄRM

Durch die Planung verändert sich die Geräuschbelastung durch den Gesamt-Verkehrslärm (Straße und Schiene) wie folgt:

- auf der Ella-Barowsky-Straße, östlich der Gotenstraße an Wohngebäuden
 - o Geräuschbelastung erhöht sich teilträumlich tags um $\leq 0,4$ dB auf $L_r \leq 64$ dB(A) und
 - o verringert sich allerdings auch teilträumlich tags um 1 bis 4 dB auf $L_r \leq 65$ dB(A),
 - o erhöht sich teilträumlich nachts um $\leq 0,2$ dB auf $L_r \leq 58$ dB(A) und
 - o verringert sich allerdings auch teilträumlich nachts um 2 bis 5 dB auf $L_r \leq 59$ dB(A).
- auf der Ella-Barowsky-Straße, westlich der Gotenstraße an Wohngebäuden
 - o Geräuschbelastung erhöht sich tags teilträumlich um $\leq 0,5$ dB auf $L_r \leq 67$ dB(A) und
 - o erhöht sich nachts teilträumlich (Kreuzungsbereich zur Gotenstraße) um $\leq 0,4$ dB auf $L_r \leq 62$ dB(A).
- auf der Hedwig-Dohm-Straße, wo keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig ist,
 - o Geräuschbelastung erhöht sich tags um $\leq 0,3$ dB auf $L_r \leq 72$ dB(A) und
 - o erhöht sich nachts um $\leq 0,3$ dB auf $L_r \leq 66$ dB(A).
- an der Gotenstraße, nördlich Ella-Barowsky-Straße an Wohngebäuden
 - o Geräuschbelastung erhöht sich tags um $\leq 0,1$ dB auf $L_r \leq 66 - 69$ dB(A) und
 - o erhöht sich nachts um $\leq 0,1$ dB auf $L_r \leq 60 - 65$ dB(A).

⁶ Die folgenden Werte beziehen sich auf die für die schalltechnische Untersuchung relevante durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV, Montag bis Sonntag); die in Kapitel IV.2 angegebenen Werte auf den für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte relevanten durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV_w, Montag bis Freitag).

- an der Gotenstraße, südlich Ella-Barowsky-Straße an Wohngebäuden
 - o Geräuschbelastung erhöht sich tags um $\leq 0,4 - 0,6$ dB auf $L_r \leq 67 - 69$ dB(A) und
 - o erhöht sich nachts um $\leq 0,3 - 0,6$ dB auf $L_r \leq 61 - 63$ dB(A).
- am Sachsendamm, westlich der Gotenstraße an Wohngebäuden
 - o Geräuschbelastung erhöht sich tags um $\leq 0,1$ dB auf $L_r \leq 74$ dB(A) und
 - o erhöht sich nachts um $\leq 0,1$ dB auf $L_r \leq 68$ dB(A).⁷

Untersucht wurde auch, inwiefern die Verkehrszunahme oder Gebäudereflexionen für Pegelzunahmen verantwortlich sind. Es zeigte sich, dass nur an den Gebäuden an der Ella-Barowsky-Straße, östlich der Gotenstraße die Gebäudereflexionen (des geplanten südlichen Baukörpers) maßgeblich für eine anteilige Pegelerhöhung sind. Ein Handlungserfordernis ergibt sich daraus jedoch nicht, da es hier gleichzeitig durch die Abschirmung gegenüber dem Schienenverkehr insgesamt zu einer Pegelminderung kommt.

Die Gesamt-Verkehrslärmbelastung (Straße und Schiene) ist bereits im Nullfall, also ohne Planrealisierung, hoch und erreicht zur **Nachtzeit** die Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuscheinwirkung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann (nachts: 60 dB(A)). Dies betrifft insbesondere die Wohnnutzungen an der Gotenstraße und am Sachsendamm.

Wie man der obigen Übersicht entnehmen kann, ist eine allenfalls rechnerisch nachweisbare Erhöhung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung zu erwarten.

Ein Vergleich der Lärmkarten der Gesamt-Verkehrslärmbelastung des Prognose-Nullfalls mit dem Prognose-Planfall zeigt, dass bereits vorhandene Obergrenzen der (ganzzahlig auszuweisenden) Gesamt-Verkehrslärmbelastung in allen Fällen unverändert bleiben. Planinduziert nimmt lediglich der räumliche Umfang geringfügig zu. Aber auch eine Reduzierung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung wird sich teilträumlich einstellen. So verringert sich an der Ella-Barowsky-Straße, östlich der Gotenstraße aufgrund der Abschirmung des Schienenverkehrslärms die Obergrenze.

Da bei einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung allerdings jegliche Erhöhung, und sei sie auch nur im Zehntel-dB-Bereich, abwägungserheblich ist, bedarf es im Weiteren dennoch einer Auseinandersetzung mit möglichen Minderungsmaßnahmen.

Am **Tag** bleibt auch nach Planrealisierung die Gesamt-Verkehrslärmbelastung an den Wohngebäuden an der Ella-Barowsky-Straße sowie an der Gotenstraße unterhalb der Schwelle, oberhalb

⁷ Selbst am Sachsendamm wirkt sich die Planung, wenn auch geringfügig, noch aus (planinduzierte Verkehrszunahme auf dem Sachsendamm von 2 bis 3 %). Die daraus resultierende Erhöhung der Verkehrslärmbelastung beträgt tags wie nachts $\leq 0,1$ dB und ist allenfalls rechnerisch nachweisbar. Die Zunahme resultiert hier ausschließlich aus den gemäß Verkehrsuntersuchung anzusetzenden Verkehrsmengen. Einflüsse aus Gebäudereflexionen aus dem Plangebiet können ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Straßenverkehrslärmbelastung tags und nachts vom Sachsendamm und der Stadtautobahn darf hier von entsprechend schalldämmender Fenster ausgegangen werden, deren Schalldämmung bei der o.g. marginalen Mehrbelastung nicht anders auszuwählen wäre. Auch stellt sich die Frage, ob bei mehrere Querstraßen bzw. Straßenkreuzungen vom Plangebiet entfernt liegenden Straßenabschnitten eine Verteilung des planinduzierten Verkehrs überhaupt noch eine in dieser Detailschärfe belastbare Aussagekraft zur Verteilung der Verkehrsströme aufweist. Aus fachgutachterlicher Sicht resultiert daher aus der Planung kein Handlungserfordernis an den Gebäuden am Sachsendamm.

derer bei dauerhafter Geräuscheinwirkung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann (tags: 70 dB(A)); wobei die Erhöhung der Lärmbelastung fast ausschließlich aus den Mehrverkehren herrührt und nicht von einer Fassadenreflektion am geplanten Gebäude. Die geringfügige planinduzierte Erhöhung ist aus fachgutachterlicher Sicht daher zumutbar. Auch hier gilt, dass die Planung nicht vorrangig Verursacher der hohen Gesamt-Verkehrslärmbelastung ist und eine effektive Minderung der Verkehrslärmbelastung nur durch planexterne Maßnahmen, wie einer Ausweitung der Geschwindigkeitsbeschränkung (Tempo 30) und des Einbaus eines lärmarmen Fahrbahnbelages erreicht werden kann.

SCHWERPUNKT SCHIENENVERKEHRLÄRM

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) ist festzustellen, dass Gebäudereflexionen des Schienenverkehrslärms durch das im Norden des Plangebietes XI-231abb künftig zulässigen Gebäudes zu einer - wenn auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegenden - Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den bestehenden Wohngebäuden Quartiersweg 5 und 6 sowie an der Torgauer Straße 2 und 1 (einschließlich der angrenzenden Gebäude Naumannstraße 82 und 80) führen werden. Bereits im Prognosenullfall, d.h. ohne Umsetzung der Planung, liegt die Gesamt-Verkehrslärmbelastung in den o.g. Bereichen über der Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuscheinwirkung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann (tags/nachts: 70/60 dB(A)).

In Bezug auf den Schienenverkehrslärm konnte in der schalltechnischen Untersuchung gezeigt werden, dass die im Zuge der bauphysikalischen Gebäudeplanung ermittelte Schalldämmung der Außenbauteile für den Quartiersweg 5 und 6 auch für die Geräuschbelastung einschließlich der Gebäudereflexionen aus dem Plangebiet ausreichend hoch ist und so gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Es wurde auch geprüft, ob eine schallabsorbierende Fassade am nördlichen Baukörper im Plangebiet mit verhältnismäßigem Aufwand eine relevante Pegelreduktion erzeugen könnte. Eine relevante Reduzierung konnte hierbei nicht nachgewiesen werden.

Auch an den Gebäuden Torgauer Straße 2 und 1 sowie den anschließenden Gebäuden Naumannstraße 82 und 80 sind die geringfügigen Erhöhungen (Südwestfassade: tags/nachts: 0,2 bis 0,3 dB, Ostfassade: tags/nachts: 0,2 bis 0,5 dB) nicht mit schallabsorbierenden Maßnahmen an dem nördlichen Gebäude im Plangebiet zu kompensieren. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen vielmehr für den immissionsschutzrechtlich besonders interessierenden Nachtzeitraum, dass selbst bei einer unterstellten Reduzierung des verglasten Fassadenanteils (von ca. 50 % gemäß aktueller Gebäudeplanung) auf 30 % keine qualitativ andere Situation im Vergleich zur maßnahmenlosen Fassade erwartet werden kann. Im Hinblick auf die Wohngebäude an der Torgauer Straße stellt also selbst eine Fassade mit unterstelltem schallabsorbierendem Flächenanteil von 70 % weder eine sinnvolle noch eine verhältnismäßige Lösung dar. In Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Fassade sprechen auch gewichtige baulich-konstruktiven Aspekte dagegen:

- Eine absorbierende Ausbildung der Fassade erfordert aus Wärme-, Feuchte- und Brandschutzgründen eine separate Ebene.
- Eine solche separate Ebene verlagert die raumseitige Wandebene ca. 6 cm in das Gebäude hinein, wodurch sich die Nutzfläche verringert.
- Das städtebauliche Erscheinungsbild der Fassade würde sich erheblich verändern.

- Der hohe Glasflächenanteil (ca. 50%) führt mit der verbleibenden schallabsorbierend denkbaren Fassadenfläche zu keiner signifikanten Verbesserung. Eine Verringerung des Fensterflächenanteils auf die hier unterstellten 30 % kompensiert die Erhöhung nach wie vor nicht vollständig und zieht allerdings eine signifikant schlechtere Tageslichtnutzung nach sich.
- Ein theoretisch denkbarer vollständiger Verzicht von Fenstern an der Nordfassade, also letztlich ein Verzicht von Büroräumen, erscheint unverhältnismäßig und würde darüber hinaus der Umsetzung des in den Jahren 2021/22 durchgeführten mehrstufigen Planungswettbewerbs entgegenstehen.

Darüber hinaus wurden Lärmschutzwände geprüft. Lärmschutzwände an der Bahn müssten, um eine deutliche Pegelreduktion zu erzeugen, zumindest den Sichtkontakt zwischen Fenster und Bahngleisen unterbinden. Derart hohe Wände erscheinen als Kompensationsmaßnahme städtebaulich nicht realistisch und wünschenswert.

Die vorhandenen Kastenfenster in den Gebäuden Torgauer Straße 2 und 1 sowie Naumannstraße 82 und 80 weisen eine gewisse Schalldämmung auf. Hier wird zu prüfen sein, ob diese ausreichend hoch ist. Falls nicht sind die Kastenfenster, soweit möglich, schalltechnisch zu ertüchtigen oder ggf. gegen Standardfenster mit ausreichender Schalldämmung auszutauschen. Eine entsprechende Regelung ist Gegenstand des im Mai 2025 mit der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags (ausführlicher siehe Kapitel III.3.10 und III.4.1). Andere verhältnismäßige Kompensationsmöglichkeiten bestehen aus gutachterlicher Sicht (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) nicht.

Gewerbelärm

Bei Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung sind an deren Immissionsorten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die außerhalb des Plangebiets vorhandenen und zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets sind als gewerbliche Nutzungen vorwiegend Büronutzungen, Arztpraxen/Dienstleistungen, kleinflächiger Einzelhandel, Restaurants sowie ggf. ein Hotel zu erwarten. Die Betriebe werden hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen im Zuge der Erteilung von Betriebsgenehmigungen (auch mittelbar über Baugenehmigungen) geprüft werden. Dementsprechend ist üblicherweise auch keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Regelungen zum Schallschutz vor Geräuschen aus gewerblichen Anlagen im Bebauungsplan erkennbar. Dennoch wurde vorsorglich die Verträglichkeit von Gewerbe im Plangebiet einerseits mit den angrenzenden Wohnnutzungen im westlich angrenzenden Plangebiet 7-81 VE und andererseits bezüglich der eigenen Nutzungen (Büro, ggf. Hotel) in Hinblick auf Liefertätigkeiten und Stellplatznutzungen untersucht.

Schalltechnisch relevante Geräusche können von der Nutzung der Pkw-Stellplätze (Tiefgarage) und vom Lieferverkehr ausgehen. Haustechnische Anlagen sind mit verhältnismäßigem Aufwand praktisch immer wohnverträglich ausführbar.

In der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) wurde beispielhaft die - eng mit dem Bebauungsplan korrespondierende - Gebäude- und Freianlagenplanung in Form des fortgeschriebenen Siegerentwurfs aus dem 2021/22 durchgeführten Planungswettbewerb zugrunde gelegt. Die Auswirkungen der Planung wurden anhand der vorgenannten Planungssituation sowie typisierender Betriebsvorgänge exemplarisch untersucht.

Eine aktuelle Freianlagenplanung sieht eine zentrale Anlieferzone sowie Entsorgungszone vor der Westfassade des südlichen Baukörpers vor. Für den nördlichen Baukörper sieht die aktuelle Freianlagenplanung vor der Westfassade lediglich eine Entsorgungszone vor. Die zentrale Anlieferzone für den nördlichen Baukörper befindet sich vor dessen Nordostfassade.

Eine Verträglichkeit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde überschlägig untersucht. Hinweise auf eine Unverträglichkeit mit den zu erwartenden Liefertätigkeiten und Entsorgungsvorgängen tags haben sich nicht ergeben. Im Hinblick auf die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird eine Beibehaltung der aktuellen Planung der Anlieferzone für den nördlichen Baukörper vor der Nordostfassade erforderlich.

Liefertätigkeiten und Entsorgungsvorgänge mit Lkw werden zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) voraussichtlich nicht möglich sein. Dies betrifft das gesamte Plangebiet. Dies schließt ein anderslautendes Ergebnis im Rahmen der konkreten Untersuchung auf Baugenehmigungsebene allerdings nicht aus.

Die aktuelle Gebäudeplanung sieht eine zentrale Tiefgaragenzufahrt (Einfahrt und Ausfahrt) an der Ella-Barowsky-Straße vor. Gegenwärtig ist von rund 150 Kfz- Stellplätzen auszugehen. Kritisch ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt gegenüber dem Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-75 zur Nachtzeit. Bei unterstellten 63 Bewegungen (Summe aus Ein- und Ausfahrten) in der lautesten Nachtstunde ist mit einer Überschreitung des WA-Richtwertes der TA Lärm (nachts: 40 dB(A)) von bis zu 4 dB an der Wohnbebauung im südwestlich des Plangebiets liegenden B-Plangebiet 7-75 zu rechnen. Damit würde allerdings der Richtwert für ein Mischgebiet (nachts: 45 dB(A) – auch in diesem kann uneingeschränkt gewohnt werden – eingehalten werden. Angesichts der nächtlichen Verkehrslärmbelastung in Höhe von 58 – 59 dB(A) und dem gleichartigen Geräuschcharakter (Pkw-Fahrgeräusche) ist aus Sicht des Plangebers daher dennoch eine Zumutbarkeit gegeben.

In der schalltechnischen Untersuchung werden Maßnahmen zur Minimierung der Geräuschemissionen aus der Nutzung der Tiefgaragenzufahrt empfohlen.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Da es durch den Bahnverkehr zu unzulässigen Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, erfolgten baudynamische Untersuchungen zur Beurteilung der an den Gebäuden zu erwartenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Dezember 2024). Für das Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb wurden dabei Schwingungsmessungen von 2017 zugrunde gelegt, die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE durchgeführt wurden. Diese Messergebnisse können in ausreichender Genauigkeit auf das Plangebiet XI-231abb übertragen werden. Da sich die Fahrzeugtypen auf den relevanten Strecken nicht maßgeblich geändert haben, sind die Messdaten für die Prognose nach wie vor anwendbar. Der neue Zugtyp „RB und RE-E“ auf der Strecke 6170 konnte messtechnisch nicht ermittelt werden, aber nach gutachterlicher Einschätzung ist der Einfluss von RB-Zügen zwischen den Einwirkungen der S-Bahnen und der Güterzüge einzustufen, was entsprechend bei der Prognose der Mittelungspegel berücksichtigt wurde.

Angaben zum Schienenverkehr auf den zu betrachtenden Streckenabschnitten wurden von der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 mit Deutschlandtakt bereitgestellt. Weiterhin wurden im Erschütterungsgutachten (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Dezember 2024) bezüglich des Schienenverkehrslärm zusätzlich S-Bahnfahrten für eine geplante Anbindung der S-Bahnlinie S 21

von der Nord-Südtrasse über die sogenannte Cheruskerkurve an die Ringbahntrasse mitberücksichtigt, die nach Mitteilung der Deutschen Bahn noch nicht in den bereitgestellten Verkehrsmengenangaben enthalten sind (siehe auch Kapitel II.2.2, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Unterpunkt Lärm).

Für den Prognosehorizont 2030 ergibt sich die folgende Belastung der Bahnstrecken:

Zugart	Anzahl der Züge	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
S-Bahn (Strecke 6020)	870	206
Güterzug (Strecke 6170)	12	4
RB und RE-E (Strecke 6170)	64	8

Zur Berechnung und zur Beurteilung der Erschütterungswerte und der sekundären Luftschallimmissionen wurden die aus den gemessenen Schnellepegel-Terzspektren berechneten Prognosepegel herangezogen. Durch die ausschließliche „Worst-Case“-Betrachtung bei der Prognoseberechnung ergeben sich Immissionswerte, die i. d. R. in der Realität etwas unterschritten werden. Durch einzelne Zugfahrten (z. B. bei schadhaftem Zugmaterial mit Flachstellen) können jedoch gelegentlich auf höhere Immissionswerte erreicht werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die tatsächliche, subjektive Störwirkung durch die Einwirkung von sekundären Luftschallimmissionen wesentlich vom jeweiligen Umfeld abhängt. Insbesondere bei einer hochwertigen Nutzung (wie bspw. einem 5-Sterne-Hotel), bei der ein erheblicher Aufwand zur Minderung primärer Luftschalleinwirkungen von außen (z. B. Fassadendämmung, baulicher Schallschutz im Gebäude) betrieben wird, können in ruhigen Zeitphasen oder in abgeschirmten Räumen sehr niedrige Grundgeräuschpegel erreicht werden. Damit können selbst sekundäre Schallereignisse, die deutlich unter den Richtwerten liegen, hörbar wahrgenommen werden. Daher schließt die Einhaltung der einschlägigen Anhaltswerte nicht aus, dass die Zugfahrten als Erschütterungen spürbar wahrgenommen werden können bzw. als einzelne Schallereignisse zu hören sind. Dies gilt vor allem für die Abend- und Nachtstunden sowie bei niedrigen Umgebungsgeräuschen. Die in der gutachterlichen Untersuchung angesetzten Richt- und Anhaltswerte stellen dabei einen einfachen bis mittleren Komfort dar.

Die Prognoseberechnungen zeigen, dass vor allem beim Güterverkehr Schwingungen auftreten, die im spürbaren Bereich liegen. Der Anhaltswert A_1 tags der DIN 4150-2 kann gerade eingehalten werden. Die Anforderungen der DIN 4150-2 sind eingehalten. Mit einer Estrichabstimmfrequenz im Terzband > 80 Hz ist mit geringeren Immissionen zu rechnen. Im Hinblick auf sekundäre Luftschallimmissionen überschreiten die Maximalpegel während der Güterzugvorbeifahrt für einige Estrichabstimmfrequenzen die Richtwerte der VDI-Richtlinie 2719 zur Beurteilung für Büronutzung in Massivbauweise. Auch die Mittelungspegel können für eine planungsrechtlich zulässige Hotelnutzung mit einem Abstand von < 65 m nicht sicher eingehalten werden. In der gutachterlichen Untersuchung werden Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und sekundären Luftschall empfohlen.

Lufthygiene

Im Luftreinhalteplan 2018 - 2025 (Karte 03.11.3, Umweltatlas Berlin / Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020, Stand 01.03.2019) wird für das Jahresmittel im Bereich der „Schöneberger Linse“ bis zum Jahr 2025 ein Absinken der NO₂-Konzentrationen auf 15 bis 19 µg/m³ prognostiziert. Für Feinstaub (PM₁₀) liegen die für 2025 prognostizierten Werte bei 20 bis 21 µg/m³. Damit werden die bei 40 µg/m³ liegenden Grenzwerte für die Belastung im Jahresmittel weit unterschritten. Da die PM₁₀-Konzentration im Jahresmittel deutlich unterhalb des sogenannten Tagesgrenzwertäquivalents von 30 µg/m³ liegt, kann auch der PM₁₀-Tagesgrenzwert sicher eingehalten werden.

Der bei Umsetzung der Planung zu erwartende Verkehrszuwachs erzeugt nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung, eine Überschreitung der Grenzwerte kann ausgeschlossen werden.

Elektromagnetische Felder / Radarstrahlung

Ortsfeste Radaranlagen gelten als ortsfeste Funkanlagen im Sinne der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV). Wenn an einem Standort eine Strahlungsleistung von 10 Watt (in Bezug auf eine angenommene homogene Abstrahlung in alle Richtungen) oder mehr erreicht wird, ist für den Anlagenbetrieb eine gültige Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur erforderlich. Vor allem Radaranlagen für die Flugraumüberwachung und für die Wetterbeobachtung sind betroffen.

Radartechnisch relevant ist nur das geplante Hochhaus mit einer Gebäudehöhe von bis zu 65 m bzw. einer festgesetzten Oberkante auf 108,5 m über NHN. Im Rahmen der radarsignaturtechnischen Bewertung zum Bebauungsplan XI-231abb (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024) wurde eine allgemeine Bewertung zur Einhaltung der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) für den Expositionsbereich 2 (Allgemeinbevölkerung) vorgenommen. Dieser Bereich gilt für Personen, die nicht mit dem Betrieb der Sendeeinrichtung befasst sind bzw. deren Anwesenheit nicht mit dem Betrieb der Sendeanlage in Zusammenhang steht.

Aufgrund der gegebenen Entfernung des Planvorhabens zu den Radarstandorten sowie der meist projektierten Sonnenschutzverglasung ist nach gutachterlicher Einschätzung davon auszugehen, dass alle geltenden Grenzwerte eingehalten bzw. nicht überschritten werden (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024). Die Bundesnetzagentur wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt; es wurden keine Hinweise auf mögliche gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Radaranlagen vorgebracht.

Bahnstromfern- und Bahnstromoberleitungen werden gem. § 1 Abs. 1 der 26. BImSchV den Niederfrequenzanlagen zugeordnet. In den Anwendungshinweisen zur 26. BImSchV wird der Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage als der Bereich beschrieben, in dem die Anlage einen signifikanten von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen. Maßgebliche Immissionsorte sind Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Für die Niederfrequenzanlagen gelten dabei unterschiedliche Einwirkungsbereiche; bei Bahnoberleitungen handelt es sich ausgehend von der Mitte des zu elektrifizierten Gleises um einen Streifen von 10 m Breite jeweils zu beiden Seiten des Gleises.

Da die Mitte des nächstgelegenen Gleises in einem Abstand von mindestens 10 m zum Plangebiet bzw. mindestens 25 m zu den überbaubaren Flächen verläuft, ist von keinen Einwirkungsbereichen im Plangebiet und von keiner Betroffenheit der maßgeblichen Immissionsorte auszugehen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei der Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig von der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das bis Ende März 2021 als Recyclinghof genutzte Gelände zukünftig für andere der Lage angemessenere, wohnverträglichere Nutzungsformen als die bisherige verwendet wird. Bei Nichtdurchführung der Planung wird es in der Folge der Nutzungsaufgabe aufgrund der Lagegunst voraussichtlich dennoch zu einer baulichen Entwicklung kommen, wobei dann der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A die planungsrechtlichen Grundlagen darstellen. Dieser weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (max. Vollgeschosse 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus. Das Nutzungsspektrum wäre dem des nun beabsichtigten Kerngebiets vergleichbar, wobei gemäß Baunutzungsplan im beschränkten Arbeitsgebiet auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der gewerblichen Nutzungen zulässig sind.

Wie die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) zeigen, ist auch bei Nichtdurchführung der Planung mit einer erheblichen Lärmbelastung zu rechnen. Ein Vergleich mit den strategischen Lärmkarten des Umweltatlas Berlins zeigt, dass in 2030 mit einer erheblich höheren Lärmbelastung im Plangebiet gegenüber dem Bestand zu rechnen ist, die vor allem aus höheren Lärmemissionen des Schienenverkehrs herrührt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist daher bei Nichtdurchführung der Planung, abgesehen von einer möglicherweise geringeren Verkehrsbelastung durch die niedrigere Bebauungsdichte und der damit verbundenen geringfügig niedrigen Lärm- und Luftbelastung, im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans von keinen erheblichen Änderungen auszugehen.

Ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit wird jedoch voraussichtlich nicht eingeräumt. Die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Gotenstraße und dem Bahnhof Südkreuz entlang der Bahntrasse ist bei Nichtdurchführung der Planung somit unwahrscheinlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Grün- und Freiflächenversorgung

Weder werden bestehende Grün- und Freiflächen überplant noch entsteht in Folge der Planung ein Bedarf an Grün- und Freiflächen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich sind somit nicht erforderlich.

Lärm

Verkehrslärm (Straße und Schiene) / Maßnahmen im Plangebiet

Die Planung begegnet der hohen Verkehrslärmbelastung durch die Festsetzung eines Kerngebiets und dem Ausschluss von Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch, d.h. der generellen Unzulässigkeit von dauerhaften Wohnnutzungen.

Maßgeblich für die hohen Geräuschbelastungen ist vor allem der Schienenverkehr. Aktive Lärm-minderungsmaßnahmen wären allenfalls in Form von Schienenstegdämpfern denkbar, da Lärm-schutzwände bei der zulässigen Gebäudehöhe allenfalls die untersten Etagen schützen könnten. Die durch Schienenstegdämpfer erreichbare Pegelminderung beträgt ca. 2 dB. Der Orientierungs-wert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 würde damit großflächig immer noch überschritten werden.

Aufgrund der vorliegenden rein gewerblichen Nutzung wird kein Erfordernis eines lärmrobusten Städtebaus gesehen. Daraus resultiert, dass es auch keiner Regelungen zur Abfolge der Gebäu-deerrichtung oder zur Grundrissbindung bedarf.

Die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse wird somit ausschließlich über ausreichend schalldäm-mende Außenbauteile sichergestellt. Im Bebauungsplan resultiert daraus kein Regelungserforder-nis, da die Wahrung der Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile durch die in Berlin als techni-sche Baubestimmung eingeführten DIN 4109 sichergestellt ist. Die benötigte Fenster-Schalldäm-mung läge bei Nutzungen mit einem ausschließlichen Schutzanspruch am Tag (Büros, Arztpraxen, etc.) in der Größenordnung von ≤ 40 dB. Derartige Fenster sind als Standardfenster üblich und marktgängig. Sollen hingegen auch Beherbergungsbetriebe realisiert werden, so läge die Fenster-Schalldämmung im Bereich von 42 - 51 dB. Auch wenn diese Anforderung Verbund- oder gar Kas-tenfenster nach sich zöge, blieben die Fensterkonstruktionen marktgängig und stehen einer Vorha-benrealisierung nicht grundsätzlich entgegen.

Da mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ein dauerhaftes Wohnen nicht zulässig sein wird und somit allenfalls ein temporäres Wohnen (Beherbergungsbetriebe) vorhanden sein kann, wird die Festsetzung einer nutzerunabhängigen Belüftung mit erweitertem Außenraumbezug (besondere Fensterkonstruktionen) nicht für erforderlich gehalten. Vielmehr würde bei Beherber-gungsbetrieben eine ausreichende nutzerunabhängige Belüftung, z. B. durch Anwendung der DIN 1946-6 als planerisch zu beachtender Stand der Technik, im Rahmen der Ausführungsplanung si-chergestellt.

Verkehrslärm (Straße und Schiene) / Maßnahmen in der Umgebung

Wirkungsvolle Maßnahmen zur Lösung des Lärmkonflikts insbesondere im Bereich der Wohnbebau-ung in der Umgebung, die die Verkehrslärmbelastung maßgeblich reduzieren, sind nur außerhalb des Plangebiets möglich. Hier empfiehlt die schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) Maßnahmen zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeiten sowie die Ver-wendung von lärmminderndem Straßenbelag.

Der Plangeber wird darauf hinwirken, dass die im Rahmen des Straßenbebauungsplans XI-231aba vorgesehene Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Ella-Barowsky-Straße zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und Gotenstraße, gegenüber dem heutigen Stand, im Zuge der Umgestaltung der Straße auf 30 km/h umgesetzt und die heute bereits vorhandene Höchstge-schwindigkeit westlich der Gotenstraße (Tempo 30) dauerhaft beibehalten wird.

Für die Ella-Barowsky-Straße sieht der Plangeber im Rahmen des rechtskräftigen Straßenbebau-ungsplans XI-231aba vor, die derzeit in einem Teilabschnitt gegebene Einbahnstraßenregelung aufzuheben und die zulässige Höchstgeschwindigkeit tags und nachts durchgängig auf 30 km/h zu begrenzen. Bereits im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werk-stattverfahrens in den Jahren 2009/2010 ist, wird für das Quartier „Schöneberger Linse“ die Um-gestaltung der Ella-Barowsky-Straße zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit be-grünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger als wesentliches städtebauliches

Ziel definiert. Während die asphaltierte Fahrbahn in ihrer bestehenden Breite im Wesentlichen erhalten bleiben soll, soll die Aufenthaltsqualität der hieran angrenzenden Bereiche durch die Neuordnung von Rad- und Gehwegen, Stellplätzen für Fahrräder und Pkw sowie durch Baumpflanzungen und einen Stadtplatz südöstlich der Kreuzung mit der Gotenstraße deutlich erhöht werden. Das Erfordernis eines dergestalt aufgewerteten Stadtraums ergibt sich einerseits aus der teilweise bereits erfolgten und teilweise noch geplanten Ausweitung der Wohnnutzungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ und andererseits aus den hoch frequentierten Verkehrsachsen (Sachsendamm, Bahntrasse), die das Stadtquartier begrenzen und von denen Lärmemissionen in erheblichem Umfang ausgehen. Die Ausweisung einer Tempo-30 Zone soll ferner nicht nur zur Beruhigung der zentralen Quartiersachse und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen, sondern auch den erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherheit im Hinblick auf angrenzende Schul- und Kitastandorte sowie Spielplätze gerecht werden.

Auf dieser Basis wurde zwischenzeitlich die Ausführungsplanung für den Abschnitt zwischen Gotenstraße und Wilhelm-Kabus-Straße erstellt. Die Umsetzung der Baumaßnahme ist für die Jahre 2024-2026 vorgesehen und hat im November 2024 begonnen.

Dass die geplante Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auch im Abschnitt zwischen der Wilhelm-Kabus-Straße und der Gotenstraße nicht nur eine planerische Willensbekundung darstellt, sondern in der aktuellen Straßenplanung auch berücksichtigt ist, wurde seitens der verfahrensführenden Behörde (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen) im Januar 2024 erneut bestätigt.

Die mit der Geschwindigkeitsbegrenzung einhergehende Minderung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung wird bei ca. 3 dB liegen und im Übrigen damit die zu erwartende planinduzierte Erhöhung von $\leq 0,4$ dB deutlich überkompensieren.

Folgende weiteren lärmindernden Maßnahmen hat der Plangeber in Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Verfahren geprüft:

- Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, minst zur Nachtzeit, auf 30 km/h auch auf der Gotenstraße zwischen Ella-Barowsky-Straße und Sachsendamm.
- Aufbringung eines lärmarmen Fahrbahnbelags im Bereich der Ella-Barowsky-Straße zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und Gotenstraße im Rahmen des nächsten Sanierungszyklus (bei der aktuellen Umgestaltung ist diese Maßnahme nicht mehr umsetzbar).⁸
- Aufbringung eines lärmarmen Fahrbahnbelags im Bereich der Gotenstraße mindestens zwischen Ella-Barowsky-Straße und Sachsendamm im Rahmen des nächsten Sanierungszyklus.⁸

Im Ergebnis der Prüfung und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen, wird für die Gotenstraße von Sachsendamm bis Torgauer Straße durch die Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h für jede Tageszeit angeordnet werden (Anhörung zur Anordnung gemäß § 45 Straßenverkehrs-Ordnung im Dezember

⁸ Die damit einhergehende Minderung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung liegt bei ≥ 2 dB gegenüber den in der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) ausgewiesenen Werten, und zwar auch bei Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h.

2024 bereits erfolgt). Die mit der Geschwindigkeitsbegrenzung einhergehende Minderung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung wird bei ca. 3 dB liegen und damit die zu erwartende planinduzierte Erhöhung im Bereich der südlichen Gotenstraße ($\leq 0,6$ dB tags / $\leq 0,6$ dB nachts) einschließlich Kreuzungsbereich zur Ella-Barowsky-Straße überkompensieren.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass mit der Maßnahme an der Gotenstraße an der überwiegenden Anzahl von Gebäuden⁹ die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (nachts: 60 dB(A)), die bereits im Prognose-Nullfall überschritten wird, eingehalten bzw. unterschritten wird. Gleiches gilt für Wohngebäude im Bereich der Kreuzung Gotenstraße/Ella-Barowsky-Straße.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in den von den Gebäudeschallreflexionen des Schienenverkehrslärms betroffenen Wohnungen an der Torgauer Straße 2 und 1 sowie Naumannstraße 82 und 80 werden die Fenster der betroffenen Wohnungen schalltechnisch ertüchtigt oder ggf. gegen Standardfenster mit ausreichender Schalldämmung ausgetauscht, soweit der Schallschutz im Bestand nicht bereits ausreichend ist. Eine entsprechende Regelung ist Gegenstand des im Mai 2025 mit der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags. Im Rahmen der Regelungen wird die Grundstückseigentümerin den betroffenen Wohnungseigentümern einen Anspruch (§ 328 Abs. 1 BGB) auf Kostentragung für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen die planinduzierte Verkehrslärmpegelerhöhung (lagebedingt 0,2 - 0,5 dB) an den betreffenden Fenstern gewähren. Sofern betroffene Wohnungseigentümer der Gebäude Torgauer Straße 2 und 1 und Naumannstraße 82 und 80 angesichts der Schienenverkehrslärmbelastung Maßnahmen für eine weitergehende Lärminderung ergreifen möchten, wird die Grundstückseigentümerin alternativ einen Anspruch (§ 328 Abs. 1 BGB) auf Kostenbeteiligung in Höhe des Verursachungsbeitrags des Bauvorhabens an der Gesamt-Verkehrslärmbelastung an den betreffenden Fenstern gewähren. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag ferner, die betreffenden Wohnungseigentümer spätestens zu Beginn der Ausführung des Bauvorhabens über die Gewährung des vorgenannten Anspruchs zu informieren und die Maßnahme nach Rückmeldung der Eigentümer zügig umzusetzen.

Gewerbelärm

Im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen durch den Betrieb der außerhalb des Plangebiets bestehenden und zulässigen Gewerbebetriebe sind keine Konflikte zu erwarten und damit auch keine Konfliktlösungsansätze erforderlich.

Zur Minimierung der Geräuschemissionen (Gewerbelärm) aus der Nutzung der Tiefgarage ist das Tiefgaragenportal schallabsorbierend auszukleiden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Regelung berücksichtigt.

Ein weiterer Regelungsbedarf zum Schutz umliegender schutzbedürftiger Nutzungen vor Gewerbelärm ist nicht gegeben. Dies setzt voraus, dass die zentrale Anlieferzone für den nördlichen Baukörper, so wie es die aktuelle Freianlagen- und Gebäudeplanung auch vorsieht, vor dessen Nordostfassade geschaffen wird.

⁹ außer in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse und zum Sachsendamm

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Im Zuge der Prognoseberechnungen zu Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus Schienenverkehr (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Dezember 2024) wurden prinzipielle Maßnahmen zum Schutz gegen die vorgenannten Auswirkungen empfohlen.

Es sollte ein Mindestabstand von 25 m vom Gebäude zur nächstgelegenen Gleismitte (Strecke 6170) eingehalten werden. Dieser Abstand wird durch die geplanten Baukörperfestsetzungen sichergestellt.

Damit eine Büronutzung auch ohne elastische Gebäudelagerung möglich ist, sollten weiterhin bis zu einem Abstand von 45 m die Deckeneigenfrequenzen auf einen Bereich von < 25 Hz begrenzt werden. Darüber hinaus sollte die Estrichabstimmfrequenz auf einen Bereich von < 80 Hz abgestimmt werden. Im Falle einer Hotelnutzung gilt dies bei einem Gleismittenabstand von < 65 m. Im Bebauungsplan XI-231abb wird daher festgesetzt, dass bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 45 m bzw. für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einem Abstand von 65 m zum nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Bahn errichtet werden oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Lufthygiene

Es kann generell abgeschätzt werden, dass aufgrund der bereits vorhandenen hohen Verkehrswerte für die Stadtautobahn das durch das Planvorhaben zukünftig erzeugte Verkehrsaufkommen für die Luftschadstoffkonzentration keine Bedeutung hat. Im Hinblick auf straßenverkehrsbezogene Immissionen sind daher keine dezidierten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets zur Luftreinhaltung, welches aus dem Luftreinhalteplan abgeleitet wurde. Daher besteht auch im Plangebiet selbst die räumliche Priorität Emissionen einzuschränken, z. B. durch die Einschränkung von Heizungsanlagen. Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung, durch die sichergestellt wird, dass weitgehend schadstoffreduzierte Brennstoffe verwendet werden. Hiermit lässt sich die Zusatzbelastung der Luft durch Schadstoffe in wesentlichem Maße einschränken.

Durch die textlichen Festsetzungen zur Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe sowie zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen kann der zusätzliche Ausstoß von Luftschadstoffen im Vergleich zu einer ungeplanten Entwicklung erheblich gemindert bzw. vermieden werden.

Elektromagnetische Felder / Radarstrahlung

Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der gegebenen Entfernung des Planvorhabens zu den Radarstandorten sowie der meist projektierten Sonnenschutzverglasung davon auszugehen, dass alle geltenden Grenzwerte eingehalten bzw. nicht überschritten werden (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024). Sonnenschutzverglasungen weisen in der Regel eine elektrisch leitfähige Beschichtung auf, die eine hohe Transmissionsdämpfung sicherstellt.

Bei Anlagen der Deutschen Bahn AG ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) für den Vollzug der 26. BImSchV zuständig. Da das Plangebiet einen Abstand von mindestens 10 m zur Mitte des nächstgelegenen Bahngleises aufweist, werden Bahnüberleitungen im Hinblick auf elektromagnetische

Felder keinen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursachen. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

2.3. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Biotop / Biotopverbund / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt¹⁰ und weist lediglich an den Rändern Vegetationsbestand auf. Entlang der Wilhelm-Kabus-Straße und der Ella-Barowsky-Straße befinden sich einzelne Straßenbäume. Die Kartierung des Biotopbestands erfolgte im Frühjahr 2017 und wurde im Frühjahr 2021 aktualisiert. Parallel wurde im Plangebiet die Versiegelung im Bestand erfasst. Die Ergebnisse der Biotopkartierung (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, Juni 2021) sind in Abbildung 2 dargestellt. Die Kartierung und Darstellung der Ergebnisse erfolgte nach der Biotoptypenliste Berlin (Köstler et al., Berlin, Mai 2005). Hieran ist auch die Nummerierung bzw. Codierung der Biotope ausgerichtet.

Abbildung 3 stellt die Bewertung der flächigen Biotopstrukturen dar, die auf dem zum Zeitpunkt der Kartierung maßgeblichen „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Mai 2012) und den darin vorgegebenen Kriterien basiert, die auch die Wertigkeit der Biotoptypen für die Vielfalt von Pflanzen und Tierarten enthält und somit einen wichtigen Faktor der biologischen Vielfalt beschreibt.

Rund 95 % der Plangebietsfläche (ca. 1 ha) sind vollversiegelt. Dabei handelt es sich um ‚Lagerflächen‘ (12740), ‚versiegelte Wege und Parkplätze‘ (12654/12643) sowie ‚sonstige Bauwerke‘ (12830). Eine 2017 an der westlichen Grundstücksgrenze als sonstiges Bauwerk erfasste hallenartige Überdachung, die keine Eignung für Gebäudebrüter oder Fledermäuse hatte (vgl. Ökoplan, Berlin, September 2017), war 2021 bereits abgerissen. Die Fläche wurde der großflächigen Lagerfläche (12740) hinzugerechnet. Die vorgenannten Biotoptypen sind ohne besonderen Wert für den Naturhaushalt (0 Wertpunkte). Unversiegelte mit Vegetation bestandene Flächen sind lediglich randlich im Norden und im Süden des Plangebiets vorhanden.

Im Norden entlang der Bahntrasse wurden im Jahr 2017 junge mehrschichtige Gehölzbestände aus heimischen und nicht heimischen Arten (07312/22) sowie teilweise sehr dichte von Waldreben (*Clematis vitalba*) dominierte Laubgebüsche frischer bis trocken warmer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (071021/31, 071021) erfasst. Die beiden dominierenden Baumarten sind Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Weiterhin befindet sich im Nordosten im Bereich der Einfahrt eine stark nitrophile, ausdauernde Hochstaudenflur mit Gehölzaufwuchs (032432). Dies wurde ebenfalls bei der Überprüfung des Biotopbestandes 2021 bestätigt. Lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze ergaben sich Änderungen vermutlich durch die Geländeabsenkung im Zuge der baulichen Entwicklung des Nachbargrundstücks, wodurch es zu einem Verlust von Bäumen und dem Großteil der „Clematis-Hecke“ kam. Der hier entstandene mit

¹⁰ Bauvorbereitend wurden vom 1. November 2024 bis 30. April 2025 die Bestandsgebäude auf dem Gelände abgerissen. Aktuell wird die flächenhafte Versiegelung des Grundstücks rückgebaut.

Betonprofilen eingefasste Wall aus Sand, Erde und Trümmerschutt ist mit Gehölzschnitt bedeckt und wurde daher als Benjes-Hecke, ohne Staudenbewuchs (071341) erfasst.

Die mehrschichtigen Gehölzbestände und Laubgebüsche entlang der Bahntrasse bieten in der ansonsten stark gewerblich geprägten Umgebung einer Vielzahl an Wirbellosen, Kleinsäugern und Vögeln einen Lebensraum. Gleichfalls dient die nitrophile Staudenflur zahlreichen Wirbellosen als wichtige Nahrungsquelle. Die Biotope am nördlichen Rand des Plangebiets sind daher vor allem aufgrund ihrer Bedeutung für die Artenvielfalt mit 12 bzw. 13 Wertpunkten als Biotope von mittlerer Bedeutung (10 – 19 WP) einzustufen. Eine Ausnahme stellt hier lediglich der einschichtige, kleine Baumbestand aus Jungwuchs heimischer Baumarten (0715313) bzw. die 2021 ersatzweise entstandene Benjes-Hecken ähnliche Struktur dar (5 WP).

Die größte unversiegelte und vegetationsbestandene Fläche (ca. 100 m²) im Süden ist ein artenreicher Zierrasen (05161). Ferner wurde 2017 im Bereich der Kundenzufahrt des ehemaligen Recyclinghofs an der Ella-Barowsky-Straße eine junge, von Gräsern dominierte Ansaat (03411) und eine mehr oder weniger geschlossene Baumreihe aus jungen Götterbäumen (*Ailanthus altissima*) (07142522) erfasst. Die Baumreihe wurde vermutlich im Winter 2020/2021 gerodet (auf dem Sommerluftbild 2020 ist sie noch zu sehen), stattdessen hat sich hier eine artenarme einjährige Ruderalflur (0323912) entwickelt. Bei allen hier 2017 und 2021 erfassten vegetationsgeprägten Biotoptypen handelt es sich ausschließlich um stark anthropogen überprägte Biotope mit nachrangiger Bedeutung für den Naturhaushalt (1 – 9 WP).

Die Gehölzbestände im Norden befinden sich ca. 2,5 m über dem Niveau des übrigen Plangebiets, in ungefähr gleicher Höhe zum benachbarten Grundstück im Westen. An der Grenze zwischen den randlichen Gehölzstrukturen und den großflächigen Lagerflächen fällt das Gelände abrupt ab. Die Geländekante ist durch Betonmauern gestützt.

Abbildung 2: Baumbestand und flächiger Biotopbestand (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, Juni 2021, Auszug Plan 1)



Abbildung 3: Bewertung des flächigen Biotopbestands (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, Juni 2021, Auszug Plan 2)

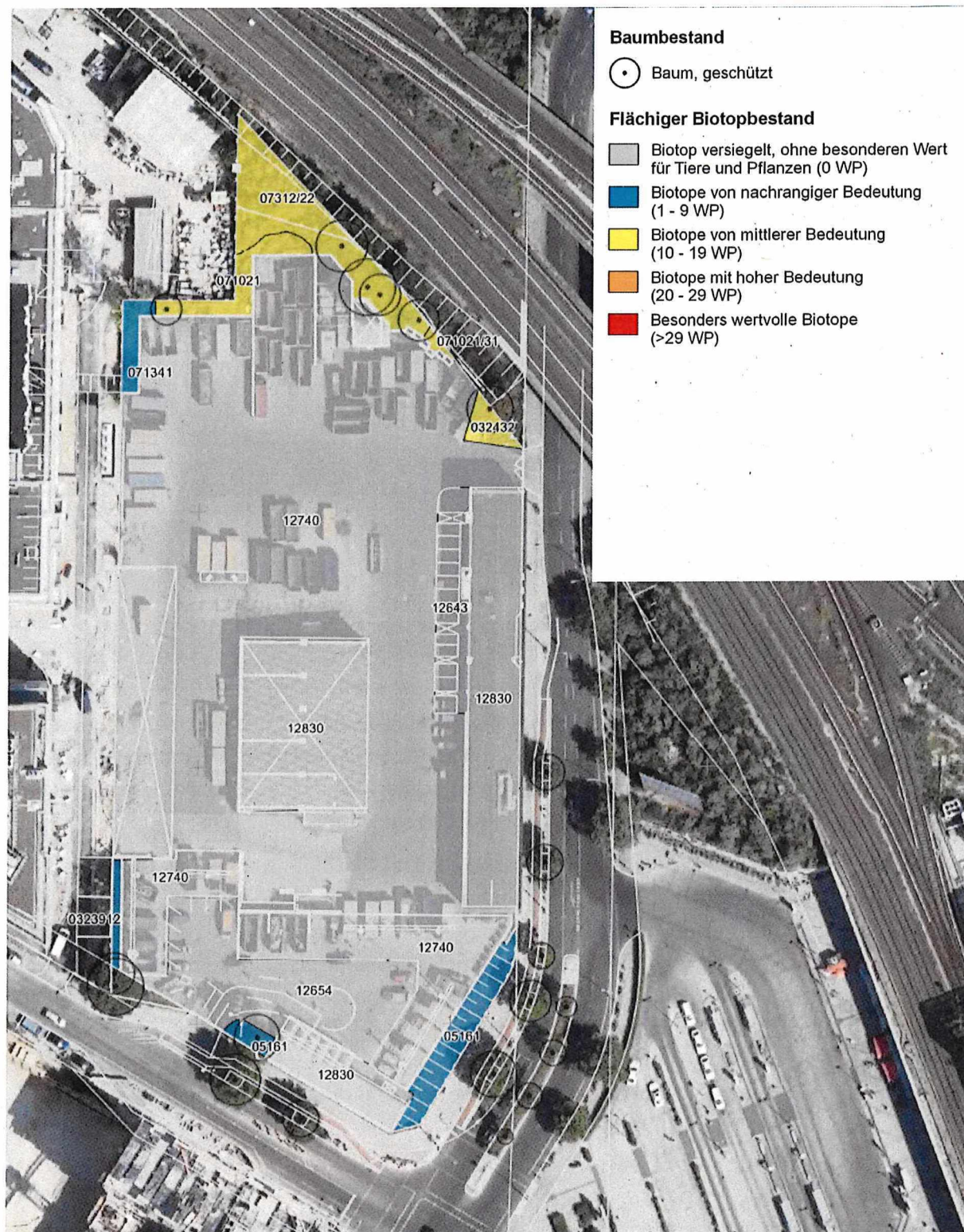


Tabelle 2: Bestand und Wertigkeit flächiger Biotope im Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	WP / 1000 m ²	WP- Fläche
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
0323912	sonstige einjährige Ruderalfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), verarmte Ausprägung	34	3	0
032432	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	60	12	1
Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften				
05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen	241	5	1
Gebüsche				
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	67	12	1
071021/31	Laubgebüsche frischer bis trockenwarmer Standorte, überwiegend heimische Arten	13	12	0
071341	Benjes-Hecke, ohne Staudenbewuchs	22	5	0
Gebüsche				
07312/22	mehrschichtige Gehölzbestände aus heimischen und nicht heimischen Arten, jung (< 80 Jahre)	334	13	4
Verkehrsflächen				
12643	Parkplätze, versiegelt	289	0	0
12654	versiegelter Weg	842	0	0
sonstige Bauwerke				
12830	sonstige Bauwerke	2.007	0	0
anthropogene Sonderfläche				
12740	Lagerflächen	7.224	0	0

Im Plangebiet kommen keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotope vor. Zudem konnten im Rahmen der Begehungen keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Ein Vorkommen ist aufgrund des Fehlens geeigneter Biotope unwahrscheinlich.

Ein weiterer wichtiger Faktor für die biologische Vielfalt ist die Biotopvernetzung, also die Lage eines Gebiets im Biotopverbund, die entscheidend dafür ist, welche Tierarten ein Gebiet erreichen können bzw. wie schnell eine Neubesiedelung erfolgen kann, wenn es durch Störungen zu einem Ausfall kommt. Gleichzeitig kann ein Gebiet aber auch selbst eine wichtige Funktion im Biotopverbund als Kern- oder Verbindungsfläche im Biotopverbund haben. Das nördlich angrenzende Bahnareal kann zusammen mit den angrenzenden Gehölz- und Gebüschstrukturen sowohl als Verbindungsbiotop als auch als potenzielle Kernfläche für Arten ruderaler und trockenwarmer Standorte dienen. Das übrige Plangebiet hat keinen besonderen Wert für den Biotopverbund.

Bäume

Die Bestandskartierung der nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Bäume im Plangebiet sowie aller angrenzenden Straßenbäume wurde gleichzeitig zur Erfassung des Biotopbestands im Frühjahr 2017 durchgeführt und im Jahr 2021 aktualisiert. Die Bäume wurden nach Gattung und Art, den Stammumfängen sowie ihrer Schadstufe entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) bewertet.

Die geschützten Bestandsbäume innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind in den nachfolgenden Tabellen 3 und 4 gelistet sowie in Abbildung 2 „Baumbestand und flächiger Biotopbestand“ dargestellt.

Tabelle 3: Geschützter Baumbestand innerhalb des Plangebiets

Nr. Plan*	Artnamen		Stamm- Durchm.	Stammumfang [cm]					StU gesamt [cm]	StU - Ausgleichs- relevant [cm]	Kronen- Durchm. [m]	Schad- stufe [0-4]
	dt Artbezeichnung	Gattung / Art		1	2	3	4	5				
4	Gemeine Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>		235					235	235	9	1
18	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		65	50				115	115	8	1
19	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		60	50	35	20	10	175	110	10	2
20	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		70	65				135	135	11	1
26	Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>		65	50	45	40	25	225	115	9	1
27	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		65	55				120	120	8	1
28	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		50	45				95	50	6	2
Summe: 7				1100					880			

* aufgeführt sind die nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Bäume im Plangebiet (fehlende Baumnummern bezeichnen geschützte Bäume außerhalb des Plangebiets, siehe Tabelle 4 oder wurden bei Aktualisierung der Baumkartierung im Jahr 2021 nicht mehr aufgefunden)

Von den sieben 2017 im Plangebiet erfassten Bäumen wurden 2021 lediglich noch vier Stück vorgefunden (Bm-Nr. 4, 18, 19, 20). Darüber hinaus sind drei Bäume hinzugekommen, die seit 2017 in den Schutzbereich der BaumSchVO Bln „hineingewachsen“ sind. Dabei handelt es sich um jeweils einen Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Baum-Nr. 26, eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Baum-Nr. 27 und einen Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Baum-Nr. 28, welche im nördlichen Plangebiet stocken. Die im Jahr 2017 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze erfasste Silber-Pappel (*Populus alba*), Baum-Nr. 16 musste aus Verkehrssicherungsgründen im September 2020 gefällt werden. Bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück wurde das Wurzelwerk derart geschädigt, dass eine Standsicherheit des Baums nicht mehr gegeben war. Über den Verbleib der beiden anderen Bäume ist nichts bekannt. Ein Verlust ebenfalls im Rahmen der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück ist anzunehmen, da es sich um Grenzbäume handelte.

Mit Ausnahme einer Robinie (*Robinia pseudoacacia*) mit der Baum-Nr. 19 und des 2021 hinzugekommenen Eschen-Ahorns (*Acer negundo*) mit der Baum-Nr. 28 weisen die Bäume nur geringe Schädigungen (Schadstufen 0 bis 1) auf.

Der einzige im Plangebiet noch vorhandene Altbaum ist der Baum Nr. 4, eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) im Süden des Grundstücks mit einem Stammumfang von 233 cm und einer altersentsprechend geringen Schädigung (Schadstufe 1).

Im Weiteren wurden 2017 einzelne Bäume im direkten Umfeld zum Plangebiet aufgenommen, von denen im Frühjahr 2021 jedoch nur noch der Straßenbaumbestand und ein Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Baum Nr. 3 im Bereich der zukünftigen Verkehrsfläche der umzugestaltenden Ella-Barowsky-Straße, Flurstück 167, Bebauungsplan XI-231aba) vorhanden sind (vgl. Tabelle 4 und Abbildung 2).

Die 2017 auf dem Nachbargrundstück, ehemals Tempelhofer Weg 44-39) und Gotenstraße 52-53 erfassten Bäume, eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Baumnr. 12), ein Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*, Baumnr. 14) und drei Pappeln (*Populus spec.*, Baumnr. 2, 15, 17), im Bereich des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplanes 7-81 VE, wurden gefällt. Dies wurde bereits in der Prognose der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 7-81 VE im Umweltbericht (Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE, August 2020) aufgeführt.

Tabelle 4: Geschützter Baumbestand in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets

Nr. Plan*	Artnamen		Stammumfang [cm]					StU gesamt [cm]	Ausgleich- StU [cm]	Kronen- Durchm.	Schad- stufe [0-4]	Straßen- baum
	dt Artbezeichnung	Gattung / Art	1	2	3	4	5					
3	Götterbaum	Ailanthus altissima	70	60	40	30		200	130	11	0	zukünftig
5	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	100					100	100	10	0	ja
6	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	75					75	0	7	1	ja
7	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	90					90	90	9	0	ja
8	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	70					70	0	8	0	ja
9	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	55					55	0	5	0	ja
10	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	65					65	0	7	1	ja
11	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	60					60	0	7	0	ja
21	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	40					40	0	3	2	ja
22	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	55					55	0	5	2	ja
23	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	55					55	0	5	2	ja
24	Gewöhnliche Platane	Platanus x hispanica	50					50	0	4	2	ja
25	Götterbaum	Ailanthus altissima	50	40				90	50	8	1	zukünftig
Summe: 13								1005	370			13

* aufgeführt sind die nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) oder als Straßenbaum geschützten Bäume in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet (fehlende Baumnummern bezeichnen geschützte Bäume innerhalb des Plangebiets, siehe Tabelle 3 oder wurden in Folge der Umsetzung des benachbarten Bebauungsplanes 7-81 VE gefällt)

Weiterhin wurden 2017 in unmittelbarer Nähe zum Plangebiets bereits 11 Straßenbäume (Baumnr. 5-11, 21-24) aufgenommen, die durch die Planung betroffen sein könnten. Bei den Straßenbäumen handelt es sich ausschließlich um Gewöhnliche Platanen (*Platanus x hispanica*). Darüber hinaus wurden im Bereich der zukünftigen Verkehrsfläche der umzugestaltenden Ella-Barowsky-Straße zwei Götterbäume (Baumnr. 3 und 25) erfasst. Baum Nr. 3 wurde bereits 2017 erfasst, Baum Nr. 25 wurde im Rahmen der Aktualisierung des Baumbestands 2021 nacherfasst.

Im Falle des Verlusts von Straßenbäumen wird der Ausgleich nicht nach der BaumSchVO Berlin ermittelt, sondern nach der Wertermittlungsmethode nach Koch. Dies erfolgt in der Regel durch das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen.

Fauna

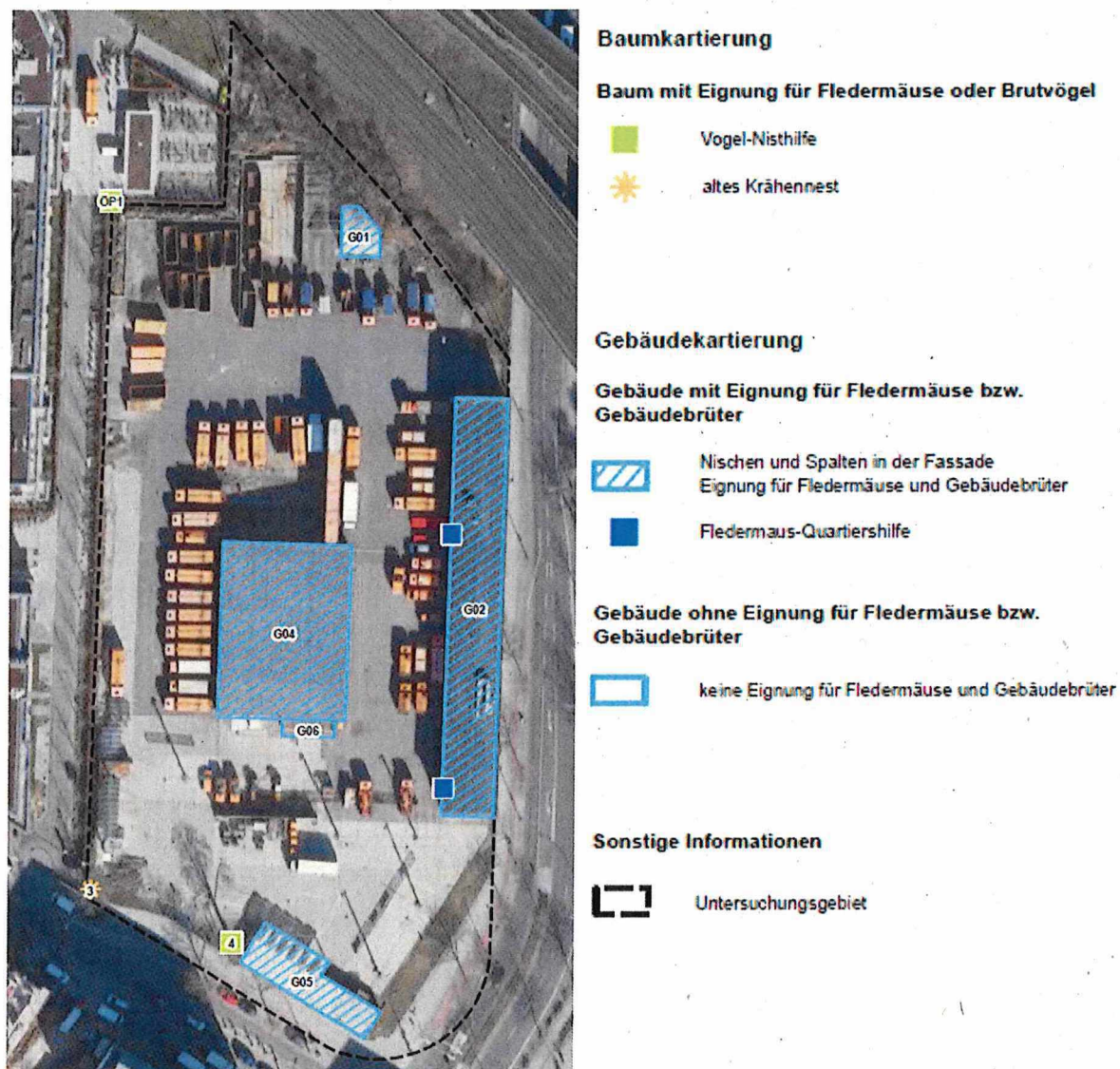
Wie oben beschrieben wird der Wert des Plangebiets für die Vielfalt von Tierarten bereits über den Biotopwert abgebildet. Weiterhin wird im Biotopwert auch die Wertigkeit der Biotoptypen für gefährdete Tier- und Pflanzenarten abgebildet. Entsprechend des geringen Biotopwerts des überwiegenden Teils des Plangebiets hat dieses, mit Ausnahme des schmalen Gehölzstreifens entlang der Bahn auch nur einen sehr geringen Wert für die Fauna.

Als fachliche Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Vögel, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurden außerdem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens faunistische Erfassungen (Brutvögel und Fledermäuse) durchgeführt. Erstmals wurden Erfassungen im Jahr 2017 durchgeführt, die aufgrund des Alters der Daten (5 Jahre) und der inzwischen veränderten Nutzungsintensität des Grundstücks (Aufgabe der Nutzung als Recyclinghof) im Jahr 2023 aktualisiert wurden (Ökoplan, Berlin, Januar 2024). Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Strukturkartierung

Als Grundlage für die Einschätzung eines vorhandenen oder auszuschließenden Potenzials für Fledermausvorkommen und des Potenzials für Gebäude- und Höhlenbrüter und zur Vermeidung des Tötungstatbestands (besetzte Quartiere, Brutstätten) erfolgte jeweils in 2017 und 2023 eine Strukturkartierung an dem potenziell von der Planung betroffenen Gebäude- und Baumbestand. Dabei wurden Gebäude und Bäume nach Spuren (Kot, Nahrungsreste) sowie nach geeigneten Spalten und Hohlräumen abgesucht.

Abbildung 4: Im Jahr 2023 erfasste für Fledermäuse und Höhlenbrüter potenziell geeignete Strukturen an Bäumen und Gebäuden (Ökoplan, Berlin, Januar 2024)



In 2023 wurden im Plangebiet zwei Bäume mit quartierrelevanten Strukturen festgestellt. An einer alten Kastanie (Baum Nr. 4) wurden zwei künstliche Nisthilfen für Vögel erfasst. Daneben wurde ein altes Krähenest festgestellt. An einem mittelalten Götterbaum (Baum Nr. 3) fand sich ebenfalls ein altes Krähenest.

Am Standort der in 2017 noch vorhandenen Silberpappel (Baum Nr. 16) wurde an einem Pfahl eine künstliche Vogelnisthilfe angebracht. Die Pappel musste aus Verkehrssicherungsgründen im September 2020 gefällt werden, da bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück das Wurzelwerk derart geschädigt wurde, dass eine Standsicherheit des Baums nicht mehr gegeben war. Die Pappel wies Strukturen mit einer Eignung als Quartier für Fledermäuse (Spalten und mögliche Hohlräume an einem Ast in 6 m Höhe, potenzielle Nutzung als Fledermaus-Zwischenquartier) auf.

Die erfassten Vogelnisthilfen sind als Nistplatz für Höhlenbrüter potenziell geeignet und können potenziell auch Fledermäusen als Tages- oder Zwischenquartier dienen. Die festgestellten alten Krähennester können potenziell in Folgejahren wieder von freibrütenden Vogelarten genutzt werden.

Bei den zu untersuchenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet handelt es sich um offene Schuppen bzw. Lagerhallen (G1, G4; Gebäudenummerierung siehe Abbildung 4), ein mehrstöckiges ehemaliges Bürogebäude mit Garagen (G2), einen Flachbau mit Büroräumen (G5) und einen kleinen Anbau (G6) an der Lagerhalle G4. Eine offene Lagerhalle (ohne Lebensraumpotenzial) im Westen des Untersuchungsgebiets, welche in 2017 als Gebäude G3 erfasst wurde, war in 2023 nicht mehr vorhanden.

An dem offenen begehbaren Schuppen G1, der Lagerhalle G4 und dem Flachbau G5 sind an der Fassade Spalten und Nischen teils in der Wand, im Übergang zum Dachbereich oder an der Verblendung vorhanden, welche eine potenzielle Eignung als Zwischenquartier bzw. teils auch als Sommerquartier für Fledermäuse sowie als Niststandort für Gebäudebrüter aufweisen. Strukturen, die sich als Fledermaus-Winterquartier eignen, sind nicht vorhanden.

Die Fassade des ehemaligen Bürogebäudes (G2) besitzt mit seinen Spalten und Nischen (Dachverblendung, hinter Regenrohr, an Fensterrahmen) eine Eignung für Gebäude bewohnende Fledermäuse und Brutvögel. Der Innenbereich sowie der Keller weisen keine bzw. nur bedingt geeignete quartierrelevante Strukturen auf und sind insbesondere für Fledermäuse nicht zugänglich. Eine Nutzung des Kellers als Fledermaus-Winterquartier kann ausgeschlossen werden. Im Innenbereich wurden mehrere ältere Vogel-Totfunde erfasst, die wahrscheinlich durch ehemals geöffnete Fenster in das Gebäude gelangt sind. Zum Zeitpunkt der Erfassung waren alle Fenster und Türen verschlossen.

An der Westfassade des ehemaligen Bürogebäudes (G2) wurden zwei Fledermaus-Ersatzquartiere (FK1, FK2) erfasst, welche als Ersatz für den Verlust der Strukturen an der Silber-Pappel (Baum Nr. 16) gehängt wurden. Unter dem Fledermaus-Kasten FK2 wurde ein Fledermaus-Kotpellet gesichtet, der wahrscheinlich einer Pipistrellus-Art zuzuordnen ist. Der Kasten wurde eventuell von einer Fledermaus inspiziert oder als Tagesquartier genutzt. Der Kotpellet kann jedoch auch von Jagdaktivitäten stammen. Die beiden Fledermauskästen wurden am 30.10.2023, soweit möglich, mit Leiter und Taschenlampe auf Besatz geprüft. Dabei wurden keine Fledermäuse in den Kästen vorgefunden. Hinweise auf eine regelmäßige Quartiernutzung der Kästen in Form von Kratz- oder Körperfettspuren wurden nicht festgestellt.

Der kleine Anbau (G6) an der offenen Lagerhalle weist keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse oder Gebäudebrüter auf.

Fledermaus-Erfassungen

Im Rahmen der Untersuchungen 2017 erfolgten zwischen Mai und September 2017 fünf Begehungen innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets zur Erhebung der nach § 7 BNatSchG streng

geschützten Fledermausarten (alle Arten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet). Die Untersuchung hatte zum Ziel, das Artenspektrum im Plangebiet sowie die für den Fledermaus-Bestand essenziellen Bereiche (Quartiere, Jagdgebiete, Flugkorridore) zu erfassen (Ökoplan, Berlin, September 2017). Weiterhin wurden bei der Aktualisierungskartierung im Jahr 2023 die Gebäude im Plangebiet im Rahmen von drei Begehungen zur Ausflugszeit am Abend bzw. zur Einflugzeit in den frühen Morgenstunden mittels Bat-Detektor sowie mittels Ein- und Ausflugbeobachtungen untersucht. Ergänzend kamen Daueraufzeichnungsgeräte zur automatischen und kontinuierlichen Erfassung der Fledermausaktivitäten zum Einsatz. Diese Horchboxen wurden an den drei Terminen an vier verschiedenen Standorten installiert. Weiterhin wurden – wie oben beschrieben – die beiden Fledermauskästen am ehemaligen Bürogebäude auf Besatz untersucht (Ökoplan, Berlin, Januar 2024). Die Aktualisierungskartierung 2023 hatte vor allem das Ziel, die Gebäude hinsichtlich einer möglichen Quartiernutzung zu überprüfen.

Die Fledermauserfassung in 2017 erbrachte den Nachweis von drei Arten, die allesamt nach der Roten Liste Berlins als gefährdet gelten. Es dominiert die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die allerdings auch nur mit geringen Individuenzahlen am Rand des Plangebiets nachgewiesen wurde. Die Zwergfledermäuse jagten entlang der Pappeln westlich und damit außerhalb des Untersuchungsgebiets oder befanden sich im Durchflug vermutlich zu anderen Jagdgebieten. Die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) wurde im Untersuchungsgebiet während der Begehungen nur einmal im Durchflug festgestellt. Der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wurde insgesamt dreimal beim Überflug über das Untersuchungsgebiet in größerer Höhe im freien Luftraum erfasst.

Im Rahmen der Erfassungen im Jahr 2023 wurden im Untersuchungsgebiet mindestens fünf Arten, Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Große/ Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii*, - *myotis*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), nachgewiesen. Eine weitere Art, vermutlich Zweifarbfledermaus (*Vespertilio cf. murinus*), konnte nicht sicher bestimmt werden. Die mit Abstand am häufigsten erfasste Art war die überwiegend gebäudebewohnende Zwergfledermaus. Von allen weiteren eindeutig identifizierten Arten wurden nur vereinzelte Rufe aufgezeichnet.

Auf Grundlage aller erfassten Daten (Sichtbeobachtungen, Detektoruntersuchungen, Horchboxen-Untersuchung, Ein-/Ausflugbeobachtungen, Besatzkontrolle der Fledermauskästen) konnten keine eindeutigen Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Bei den Fledermauskästen wurde keine Hinweise auf eine regelmäßige Quartiernutzung festgestellt. Ein- oder Ausflüge von Fledermäusen wurden ebenfalls nicht beobachtet. Es zeigte sich kein Schwärmverhalten. Bei den Ergebnissen einer Detektoruntersuchung muss jedoch berücksichtigt werden, dass mittels einer stichprobenhaften Bestandsaufnahme nicht alle Quartiere nachzuweisen sind, da Fledermäuse zu häufigen Quartierwechseln neigen. Darüber hinaus sind die Quartiere von leise rufenden Arten wie den Langohren nur schwer nachweisbar.

Die Aktivitätsergebnisse mittels mobilem Bat-Detektor waren ähnlich den Ergebnissen von 2017. Durch die zusätzlichen Horchboxerfassungen konnten Bartfledermaus, Rauhauffledermaus und Zweifarbfledermaus cf. mit wenigen Rufkontakten 2023 zusätzlich festgestellt werden. Aufgrund der starken Versiegelung und der wenigen Gehölze hat das Untersuchungsgebiet jedoch insgesamt eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat. Auch das Quartierpotenzial ist gering. Eine zumindest zeitweilige Nutzung dieser Strukturen als Fledermausquartier ist jedoch nicht komplett auszuschließen.

Tabelle 5: Nachgewiesene Fledermausarten (2023)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BE	SG	FFH-RL	Methode
Barffledermaus ¹⁾ , Große/Kleine	<i>Myotis brandtii/ - mystacinus</i>	*/*	R/R	x/x	IV/IV	HB
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	3	x	IV	HB
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	x	IV	D, HB
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	x	IV	HB
Zweifarbflledermaus cf.	<i>Vespertilio cf. murinus</i>	D	2	x	IV	HB
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3	x	IV	D, HB
Legende: RL D: Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2020) RL BE: Rote Liste der Säugetiere Berlins (KLAWITTER et al. 2005) SG: streng geschützt nach § 7 BNatSchG FFH-RL: Art nach Anhang II bzw. IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Methode: D = Detektor-Erfassung, HB = Horchboxen-Erfassung Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, R = extrem selten, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D = Daten unzureichend, * = ungefährdet 1): Große und Kleine Barffledermaus sind mit dem Detektor nicht voneinander zu unterscheiden. cf.: Artbestimmung unsicher (nach lat. <i>collectio formarum</i>)						

Brutvogel-Erfassung

Eine flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten (Revierkartierung) Plangebiet erfolgte im Zeitraum von März bis Juni 2017 mit fünf Tagbegehungen und einer Nachtbegehung bei geeigneter Witterung und artspezifisch günstigen Erfassungszeitpunkten. Bei der Aktualisierungskartierung im Jahr 2023 wurden, wie mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg abgestimmt, lediglich drei Begehungen zwischen Mai und Juni 2023 durchgeführt.

Insgesamt wurden im Jahr 2017 elf Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen, wovon sicher (Brutnachweis) oder wahrscheinlich (Brutverdacht) sieben Arten im Plangebiet gebrütet haben. Im Jahr 2023 wurden insgesamt neun Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Fünf Arten wurden in die Kategorie Brutverdacht bzw. Brutnachweis eingestuft, während es sich bei einer Art um eine Brutzeitfeststellung und bei drei weiteren Arten um Nahrungsgäste handelt. Als einzige Art der Roten Liste Deutschland wurde der als gefährdet eingestufte Star (*Sturnus vulgaris*) festgestellt. Weitere gefährdete Arten entsprechend der Berliner oder der bundesdeutschen Roten Liste sowie Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht als Brutvogel erfasst. Mit der Bachstelze (*Motacilla alba*) wurde außerdem eine Art der Berliner Vorwarnliste nachgewiesen.

Als typische Gebäudebrüter kommen Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) vor. Auch nisten Haussperlinge in Stahlkonstruktionen, die sich im Südosten des Plangebiets befindet. Zusätzlich wurden in 2023 Nistkästen an der westlichen Plangebietsgrenze von Haussperling und Kohlmeise (*Parus major*) zum Nisten angenommen.

Im randlich zur Bahnlinie gelegenen Gehölzbestand, der teilweise innerhalb des Plangebiets und teilweise an der Bahnböschung außerhalb des Plangebiets liegt, wurden 2017 Bruten der Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise, Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und Star nachgewiesen. Wobei

sich die vermuteten Brutplätze von Star und Amsel im Gehölzbestand an der Bahnböschung außerhalb des Plangebiets befinden. In 2023 wurden im randlich zur Bahnlinie gelegenen Gehölzbestand Bruten der Kohlmeise und der Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) nachgewiesen bzw. vermutet. Stare wurden in 2023 nur einmalig und ohne revjeranzeigende Merkmale unweit des ehemaligen Brutverdachts nachgewiesen. Es wird daher nicht von einer aktuellen Besiedlung durch die Art ausgegangen.

Tabelle 6: Nachgewiesene Brutvogelarten (2017 und 2023)

Vorkommende Arten		Gefährdung/Schutz				Anzahl							
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL B	SG	VSR L	Bn 2017	Bn 2023	Bv 2017	Bv 2023	Bzf 2017	Bzf 2023	Ng 2017	Ng 2023
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	-	-			1					
Bachstelze ¹⁾	<i>Motacilla alba</i>	*	V	-	-			1	1				
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	*	*	-	-							1	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	-	-		1	1					
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	*	*	-	-	7	1	4	6			2	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*					1	1	1				
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*										8	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	-	-	-			1					
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	-	-	-				1				
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	*										1	1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	*	-	-			1			2		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	-	-								1
Straßentaube	<i>Columba livia forma domestica</i>	*	*	-	-							1	10

Legende:

RL D = Rote Liste Deutschland (RYS LAVY et al. 2020)
 RL BE = Rote Liste Berlin (WITT & Steiof 2013)
 Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet
 SG = streng geschützte Art nach BNatSchG bzw. nach BArtSchV; A = Art des Anhangs A EG-Artenschutzverordnung, 3 = Art der Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung
 VSRL = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie
¹⁾ = planungsrelevante Brutvogelart für das Land Berlin (SenUVK 2020)
 Status = Bn = Brutnachweis, Bv = Brutverdacht, Bzf = Brutzeitfeststellung, Ng = Nahrungsgast
 Fett = wertgebende Art (Art der EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I, Art nach BNatSchG oder BArtSchV "streng geschützt" oder Art der Roten Liste 1, 2, 3 oder Vorwarnliste)

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2023 hat das Untersuchungsgebiet insgesamt an Bedeutung für die Avifauna abgenommen und besitzt nur einen geringen Wert. Zwar wurden im Rahmen der Kartierung 2023 mit Nachtigall und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) zwei neue Arten nachgewiesen, jedoch bleiben Nachweise für die 2017 erfassten Arten Amsel, Mauersegler (*Apus apus*), Mönchsgrasmücke und Girlitz (*Serinus serinus*) aus. Darüber hinaus fallen im Vergleich zu den Untersuchungen 2017 Brutvorkommen von Star und Mönchsgrasmücke weg. Da sich das BSR-Gelände in der Zwischenzeit nur geringfügig verändert hat, steht die geringere Zahl an Arten und Bruten vermutlich in Zusammenhang mit der Bebauung umliegender ehemaliger Brachflächen. Da in der Folge insektenreiche Nahrungsräume fehlen, kann es durch diese Nachverdichtung zu verringerter avifaunistischer Artenvielfalt sowie geringeren Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet kommen. Das Artenspektrum auf der untersuchten Fläche ist jedoch trotz der geringeren Artenzahl

immer noch als ähnlich zu betrachten und entspricht dem Erwartungshorizont für derartige Lebensräume.

Reptilien

Gemäß gutachterlicher Einschätzung (Ökoplan, Berlin, Mai 2025) besteht für die als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Zauneidechse ein Vorkommenspotenzial lediglich im Umfeld nördlich des Plangebiets, und zwar im Gleisbereich und dessen Randstreifen oberhalb der Böschung. Die Bahnböschung im Plangebiet hat hingegen kein Potenzial als Zauneidechsenlebensraum. Sie ist mit Ausnahme einer etwa 4 m² großen Fläche am Westrand dicht mit Gehölzen bewachsen und auch am südlichen Böschungsrand völlig verschattet; der Boden ist stark verdichtet. Auch die 4 m² große offene Fläche weist einen stark verdichteten Boden auf, der für Zauneidechsen zum Eingraben (Verstecke, Eiablage, Winterquartier) ungeeignet ist.

Weitere Tierarten und Zufallsfunde

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung der untersuchungsrelevanten Tiergruppen 2017 und 2023 wurden Zufallsbeobachtungen aus anderen Tiergruppen mit aufgenommen. In 2017 wurde auf einer Brache nordwestlich des Untersuchungsgebietes, auf dem inzwischen teilweise überbauten Nachbargrundstück mehrfach eine Fuchsfamilie mit vier Jungtieren beobachtet. Der Bau wurde nicht gefunden, er wurde am nordwestlichen Rand zur Brache hin oder im nördlichen Grenzbereich zur Bahnlinie hin vermutet. In 2023 wurde ein Fuchs im nördlichen Plangebiet beobachtet. Der Bau wurde nicht gefunden.

Weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Gruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Tagfalter, Nachtfalter, Libellen, Käfer und Weichtiere sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebiets, der starken Versiegelung und der dementsprechend stark eingeschränkten Lebensraumausstattung im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Signifikante Lebensraumanteile von weiteren (national) besonders geschützte Arten, wie zum Beispiel dem Igel (*Erinaceus spec.*), sind im Plangebiet aufgrund der stark eingeschränkten Lebensraumausstattung nur im Bereich des Bahndamms im Norden zu erwarten. Das übrige Plangebiet hat, wie bereits am Biotopwert erkennbar, nur einen geringen Wert für die Fauna.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Biotope / Biotopverbund / biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass sich die Neubebauung des Plangebiets auch auf die vorhandenen flächenhaften Biotoptypen auswirken wird. Von den insgesamt rd. 800 m² vegetationsgeprägter Flächen, befinden sich rd. 240 m² Rasenfläche (05161), Biototyp von nachrangiger Bedeutung, innerhalb der festgesetzten über- oder unterbaubaren Flächen, so dass hier von einem vollständigen Verlust auszugehen ist.

Bei den übrigen rd. 550 m² an Staudenfluren (032432), Gebüschen (071021, 071021/31, 071341) sowie mehrschichtiger Gehölzbestände (07312/22) handelt es sich überwiegend um Biotope von mittlerer Bedeutung entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze. Auch wenn hier keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden, ist durch die geplante Anlage eines Geh- und

Radwegs sowie durch ggf. erforderliche Feuerwehrezufahrten von einer Beeinträchtigung einzelner Teilflächen auszugehen.

Ziel der Planung ist es u. a., große Teile der bahnbegleitenden Grünflächen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu wird am nördlichen Rand des Plangebiets zwischen dem vorgesehenen öffentlich nutzbaren Weg und den Bahnanlagen eine rd. 764 m² große Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Auf der Fläche sind unter Erhaltung der vorhandenen Bäume mehrschichtige Gehölzbestände und Gebüschstrukturen auszubilden, so dass insgesamt eine Aufwertung der Fläche zu erwarten ist, mit der die kleinflächigen Biotopwertverluste ausgeglichen werden können. Darüber hinaus sollen mit Ausnahme des Hochhauses, der den vier kleinen Innenhöfen vorgelagerten Gebäudeteile sowie der schmalen Staffelgeschosse alle Gebäude eine Dachbegrünung erhalten.

Weiterhin wird durch die Festsetzung der Fläche für Anpflanzungen die Funktion der Bahnanlagen im städtischen Biotopverbundsystem gestärkt. Insgesamt sind somit keine erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Bäume

Mit Ausnahme der vier Robinien (Baum-Nr. 18, 19, 20 und 27) innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze, geht die Entwicklung des Baugebiets voraussichtlich mit einem vollständigen Verlust des geschützten Baumbestands im Plangebiet einher. Auch die Rosskastanie (Baum-Nr. 4) kann voraussichtlich nicht erhalten werden. Der Baum befindet sich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche für den südlichen Baukörper. Ein Erhalt ist ohne schwere Eingriffe in das Baukonzept nicht möglich. Diese werden gegenüber dem Baumerhalt als unverhältnismäßig angesehen.

Zum derzeitigen Stand der Planung ist im Plangebiet ein Verlust von drei nach BaumSchVO Bln geschützten Bäumen, mit einem ausgleichsrelevanten Stammumfang von insgesamt 400 cm zu erwarten. Als Ausgleich sind nach BaumSchVO Bln vier Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm und ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Weiterhin sind von der Planung voraussichtlich die beiden (zukünftigen) Straßenbäume Baum-Nr. 3 und 25 an der Südwest-Ecke des Plangebiets betroffen. Als Ausgleich sind nach BaumSchVO Bln ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm und zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Fauna

Durch die Umgestaltung des Plangebiets sind auch für die Fauna relevanten Strukturen betroffen. Bei der Umsetzung der Planung einschließlich des Abrisses der Bestandsgebäude sind artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu erwarten. Daher wurde in einem Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, Mai 2025) geprüft, inwieweit

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt sind und
- ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden.

Nach BNatSchG ist zu prüfen, ob für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für europäisch geschützte Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ein Tötungsverbot, ein Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verbot durch erhebliche Störung vorliegt. Die Prüfung bezieht auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen; diese bezeichnen bestimmte Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ein. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der gemeindlichen / kommunalen Abwägung.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden baubedingte und dauerhafte Flächeninanspruchnahmen (z. B. Baufelddräumung, Nutzungsänderungen) erfolgen, die zu einem direkten Verlust oder zu einem Funktionsverlust von Lebensräumen geschützter Arten führen können. Es können z. B. Reviere, Brutplätze oder Teile von Jagdhabitaten bzw. Nahrungshabitaten verloren gehen. Im Rahmen der erforderlichen Baumfällungen, der Gebäudeabrisse und der Baufelddräumung kann es bei einer Inanspruchnahme von Lebensstätten zudem zu baubedingten Individuenverlusten kommen. Zum Beispiel ist bei einer Zerstörung besetzter Nester mit einer Tötung von Jungvögeln bzw. einer Zerstörung von Eiern zu rechnen. Aufgrund der Ausdehnung und Lage des Plangebiets sind für Vögel und Fledermäuse keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch bau- und anlagebedingte Trennungen von (Teil-)Lebensräumen und Zerschneidung von Verbundstrukturen zu erwarten. Visuelle und akustische Störreize durch Bau und Betrieb können zu Störungen, Beunruhigungen und Vergrämung empfindlicher Tierarten führen. Zusätzlich zu den durch Lärm ausgelösten Störungen übt die Anwesenheit von Menschen eine starke Scheuchwirkung auf scheue Tiere aus. Des Weiteren kann eine Scheuchwirkung auf Tiere auch durch Baufahrzeuge und -maschinen ausgelöst werden. Weiterhin bergen große Glasscheiben und ein hoher Glasanteil an den Fassaden ein hohes Vogelschlagrisiko (auch für im Umfeld brütende Vögel), wenn diese die Glasscheiben aufgrund ihrer Transparenz, durch Spiegelungen oder bei Beleuchtung nicht wahrnehmen.

Fledermäuse: Hinsichtlich der Fledermäuse werden baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Bauzeitenregelungen beim Gebäudeabriss und bei Baumfällungen, mit vorheriger Besatzkontrolle wirksam vermieden. Darüber hinaus befinden sich unter dem vorhandenen Baumbestand im Plangebiet keine Bäume mit natürlichen Höhlen, Spalten etc., die als Fledermausquartier geeignet wären. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) durch Gebäudeabrisssmaßnahmen und die Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) für die Zwergfledermaus durch den Abriss des ehem. Bürogebäudes G2 (siehe Abbildung 4) kann vermieden werden, indem in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt die an dem Gebäude hängenden Fledermausersatznistkästen nach einer Besatzkontrolle dauerhaft an ein Gebäude in der Kärntener Straße 17 angebracht werden (Maßnahme A_{CEF} 4). Das Grundstück befindet sich ca. 1 km westlich des Plangebiets und damit im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Ökoplan, Berlin, Mai 2025).

Avifauna: Hinsichtlich der Brutvögel werden baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Bauzeitenregelungen (s. Artenschutzfachbeitrag, Maßnahmen V_A 1 und V_A 2) beim Gebäudeabriss und bei der Baufeldfreimachung (inkl. Baumfällungen) wirksam vermieden. Ein signifikant erhöhte anlagenbedingte Tötungs- oder Verletzungsgefahr durch große Glasscheiben kann

durch geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Vogelschlagrisikos (s. Artenschutzfachbeitrag, Maßnahme V_A 4) vermieden werden. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) durch Gebäudeabrissmaßnahmen und durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die im Plangebiet an Gebäuden bzw. baulichen Strukturen brütenden Vogelarten Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling durch den Abriss von Gebäuden und anderen baulichen Strukturen durch ein zeitlich vorgezogenes Anbringen von geeigneten Nisthilfen an Gebäuden im räumlichen funktionalen Zusammenhang vermieden (s. Artenschutzfachbeitrag, Maßnahme A_{CEF} 1). Die Nistkästen werden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zeitlich vorgezogen an zwei Gebäuden (Wohngebäude, Garagengebäude) in der Kärntener Straße 17 angebracht (Maßnahme A_{CEF} 1). Das Grundstück befindet sich ca. 1 km westlich des Plangebiets und damit im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Ökoplan, Berlin, Mai 2025).

Bei Durchführung der Planung kommt es außerdem zu einem Verlust von zwei Ersatzniststätten, die an der Rosskastanie (Baum-Nr. 4) im Süden des Plangebiets angebracht sind. Durch ein vorzeitiges Umhängen der Nistkästen an andere Bäume im Plangebiet (s. Artenschutzfachbeitrag, Maßnahme A_{CEF} 2) wird die Erfüllung des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) vermieden. Das Umhängen ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und nach vorheriger Besatzkontrolle vorzunehmen. Weiterhin sind außerhalb des Plangebiets an der Grundstücksgrenze im Westen zwei Pfähle vorhanden mit Ersatzniststätten vom benachbarten Vorhaben. Sollten diese baubedingt, zum Beispiel bei der Geländeneivellierung, betroffen sein, sind diese außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und nach vorheriger Besatzkontrolle an eine geeignete Stelle im Umfeld umzusetzen (A_{CEF} 3).

Für alle anderen im Bebauungsplangebiet vorkommenden und untersuchten europäischen Vogelarten tritt der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ein.

Reptilien: Für die Zauneidechse, die als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt ist, besteht ein Vorkommenspotenzial im Umfeld des Plangebiets. Möglich sind Zauneidechsen im Gleisbereich und dessen Randstreifen oberhalb der Böschung. Der Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Plangebiets und wird nicht in Anspruch genommen. Eine Verschattung durch die geplante Bebauung entsteht allenfalls sehr kleinräumig. Grund dafür ist die geringe Breite des Grundstücks (an die Bahnböschung angrenzende Seite) und der Abstand der Gebäude im Westen des Grundstücks aufgrund des Flächenzuschnitts. Eine erhebliche Störung der lokalen Population der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind keine für die Zauneidechse geeigneten Lebensräume vorhanden.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen bei der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden. Für weitere Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besteht kein Vorkommenspotenzial.

Weitere Tierarten: Durch das im Bestand bereits stark eingeschränkte Lebensraumpotenzial und die Festsetzung der Fläche für Anpflanzungen im Norden des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Tierarten zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig von der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Ende März 2021 aufgegebenene Nutzung als Recyclinghof nicht wieder aufgenommen und das Gelände zukünftig für andere, der Lage angemessenere, wohnverträglichere Nutzungsformen verwendet wird. Bei Nichtdurchführung der Planung wird es in der Folge der Nutzungsaufgabe des Recyclinghofs aufgrund der Lagegunst voraussichtlich dennoch zu einer baulichen Entwicklung kommen, wobei dann der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A die planungsrechtlichen Grundlagen darstellen. Dieser weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (max. Vollgeschoss 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus, wodurch deutlich geringere Nutzungsmaße in Bezug auf die Hauptanlagen zulässig wären, als mit dem vorliegenden Bebauungsplan XI-231abb angestrebt werden. Die Nebenanlagen nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968, wie ebenerdige Stellplätze oder Lagerflächen, bleiben bei der Berechnung der Baumasse jedoch unberücksichtigt und wären demzufolge im Plangebiet ohne Begrenzung zulässig (siehe I./2.4.2.).

Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist daher bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans von keinen erheblichen Änderungen auszugehen. Es käme eher zu einer Verschlechterung, da die, mit dem Bebauungsplan XI-231abb festgesetzte nicht überbaubare Fläche bzw. Anpflanzfläche wegfielen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Biotop / Biotopverbund / Biologische Vielfalt

Als Ausgleich für den geringen Biotopwertverlust im Plangebiet sehen die Festsetzungen des Bebauungsplans die extensive Begrünung von Dachflächen im Kerngebiet (in Summe aller Dachflächen ergibt sich ein Anteil von mindestens 42 %) sowie den Erhalt und die Entwicklung eines mehrschichtigen Gehölzbestands entlang der Bahn an der nördlichen Plangebietsgrenze vor.

Gemäß der textlichen Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen, strukturreichen, mehrschichtigen Gehölzsaums aus Bäumen und Sträuchern entsteht. Eingriffe in die Verbindungsfunktion der Biotopflächen entlang des Bahndamms und entsprechend Eingriffe des (wenn auch geringen) Werts des Plangebiets für die biologische Vielfalt können somit vermieden werden. Bei der Bepflanzung sind die Regelungen der DB-Richtlinie 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten; ein entsprechender Hinweis ist im im Mai 2025 geschlossenen städtebaulichen Vertrag enthalten.

Bäume

Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan ist im Kerngebiet, südlich der Pflanzbindungsfläche pro angefangener 1.400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Daraus ergibt sich die Anpflanzung von mindestens neun Bäumen, wodurch der Verlust der geschützten Bäume im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann.

Für den überwiegenden Anteil der Bäume im öffentlichen Straßenraum sowie entlang der Bahntrasse ist derzeit von einem Erhalt auszugehen. Während der Bauphase ist durch geeignete

Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Bäume keinen Schaden nehmen. Sollten Straßenbäume (z. B. zur Anlage neuer Grundstückszufahrten) weichen müssen, bedarf es der Bemessung einer Ausgleichszahlung oder Ersatzpflanzung durch das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen.

Fauna

Die Festsetzung der Fläche für Anpflanzungen (Erhalt und Entwicklung eines mehrschichtigen Gehölzbestands) dient allgemein der Vermeidung und des Ausgleichs von Eingriffen in den Lebensraum von Tieren.

Weitere Maßnahmen sind, wie im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, Mai 2025) beschrieben, zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Hierunter sind sowohl Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V_A) zu verstehen, wie auch CEF-Maßnahmen. Sogenannte CEF-Maßnahmen (A_{CEF}) dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, d. h. geschützte Lebensstätten von Tieren werden vorgezogen (vor Eingriff) im räumlichen funktionalen Zusammenhang ausgeglichen, sodass die Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Sind solche Maßnahmen nicht möglich, ist der Eingriff unzulässig, soweit nicht eine artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 BNatSchG oder in Ausnahmefällen eine Befreiung (§ 67 BNatSchG) erteilt wird. Voraussetzung für eine Ausnahme ist u. a., dass sich der Erhaltungszustand der Populationen einer betroffenen Art nicht verschlechtert. Hierfür sind in der Regel sogenannte FCS-Maßnahmen (A_{FCS}) erforderlich.

Die im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, Mai 2025) aufgeführten Maßnahmen werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben. Die Verpflichtung der Grundstückseigentümerin zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (inkl. CEF-Maßnahmen) wurden darüber hinaus in den im Mai 2025 geschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.¹¹

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss ($V_A 1$)

Um eine mögliche Tötung von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu vermeiden, ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen.

Der Abriss sollte außerhalb der Brutperiode der im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten zwischen September und Februar erfolgen. Die Abrissgebäude weisen kein Winterquartierpotenzial auf, jedoch können aufgrund der zunehmend milden Winter und der Kälteresistenz z. B. der Zwergfledermaus einzelne überwinternde Fledermäuse nicht sicher ausgeschlossen werden. Abrissmaßnahmen im Winter (Ende November bis Februar) können nach mehrtägiger Frostphase durchgeführt werden. Sollen die Baumaßnahmen an den Gebäuden außerhalb der Wintermonate erfolgen, ist der konfliktärmste Abrisszeitraum je nach Witterung ca. von Mitte September bis Ende Oktober, bei

¹¹ In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen $V_A 1$ bis $V_A 3$ aus dem städtebaulichen Vertrag gestrichen worden, da der betreffende Baum- und Gehölzbestand sowie die aufstehenden Gebäude bereits im Winter 2024/25 vollständig beseitigt worden sind.

Nachttemperaturen über 10° Celsius auch bis ca. Mitte Dezember. Der Abriss erfolgt somit außerhalb der Brutperiode der im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten sowie nach der Wochenstubenphase und vor der Winterruhe der Fledermäuse. Zu diesem Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Tiere ausreichend agil und fluchtfähig sind, um gut auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen zu können.

Alternativ sind die Hohlräume und Spalten im genannten Zeitraum vor den Abrissmaßnahmen und nach Besatzkontrolle sorgfältig zu verschließen oder anderweitig unbrauchbar zu machen. Die Abrissmaßnahmen sowie das Verschließen von quartierrelevanten Strukturen erfolgen nach vorheriger Besatzkontrolle (z. B. Ein-/ Ausflugbeobachtungen, Detektorbegehungen, Begehung der Gebäude) durch eine fachlich qualifizierte Person.

Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, sollte bei den Abbrucharbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Information der beteiligten Unternehmen, beteiligten Arbeiter und der zuständigen Mitarbeiter des Auftraggebers über Fledermäuse und die Notwendigkeit ihres Schutzes,
- vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren, aber für Fledermäuse zugänglichen Hohlräumen und Absuchen des Raumes nach Fledermäusen,
- sofortiger Abrisstopp im Falle des Funds von Fledermäusen während der Abrissarbeiten, Information eines Sachverständigen, soweit notwendig Bergung und ggf. Pflege (Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder frei gelassen werden. Sollte zum Zeitpunkt des Abrisses strenger Frost herrschen, müssen die Tiere gehältert werden, bis die Temperaturen mindestens um 0°C liegen.)

Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen (VA 2)

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Kontrolle zu fällender Bäume auf Höhlen und Spalten sowie Fledermaus- u. Brutvogelbesatz (VA 3)

Die zu fällenden Bäume sind auf Strukturen zu untersuchen, die Fledermäusen als Quartier bzw. Höhlen- und Nischenbrütern als Niststätte dienen können (Höhlen, Spalten, Risse, u. ä.). Geeignete Strukturen werden vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf aktuellen Fledermaus- und Brutvogelbesatz kontrolliert, um baubedingte Individuenverluste und Verletzungen weitgehend zu vermeiden. Die Kontrolle erfolgt unmittelbar vor der Fällung (da Quartierswechsel über Nacht immer möglich sind). Alternativ findet die Besatzkontrolle zu einem früheren Zeitpunkt statt. Unbesetzte Hohlräume und Spalten werden dann unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle verschlossen, so dass die Baumfällungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (siehe Maßnahme VA 2) durchgeführt werden können. Die konfliktärmste Zeit ist Mitte September bis Ende Oktober, je nach Witterung (bei Nachttemperaturen über 10° Celsius) auch länger bis ca. Mitte Dezember.

Ist ein Quartier besetzt oder ein Besatz nicht auszuschließen, so kann bei Temperaturen über 10°C z. B. ein Einwegeverschluss verwendet werden. Auf diese Weise ist den Fledermäusen ein Verlassen

des Quartiers, aber kein Wiedereinflug möglich. Grundsätzlich ist die Fällung festgestellter Quartierbäume erst dann zulässig, wenn die Quartiere nachweislich verlassen sind. Ist der Nichtbesatz der Baumstrukturen nicht feststellbar, kann bei geeigneter Witterung (kein Regen, Temperatur über 10°C) eine Kontrolle mit akustischen Methoden, in Kombination mit einer Ein- und Ausflugbeobachtung, durchgeführt werden.

Sofern es nicht möglich oder unzumutbar sein sollte, eine Quartiernutzung zum Fällzeitpunkt auszuschließen, ist auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG eine fachgerechte Bergung und Umsiedlung der ruhenden Tiere durch eine fachkundige Person durchzuführen, so dass trotz aller Vorichtsmaßnahmen unentdeckt gebliebene und dann infolge der Arbeiten ggf. verletzt aufgefundene Tiere fachgerecht versorgt werden können. Eine evtl. notwendige Umsetzung von Fledermäusen erfolgt nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Sollten bei den Baumfällungen bislang unentdeckte Fledermausquartiere gefunden werden, ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Minderung von Vogelschlag an Glas (VA 4)

Zur Minderung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln an Glasscheiben werden großflächige Glasscheiben sowie Durchsichten durch das Gebäude, z. B. mit Glas gestaltete Durchgänge oder verglaste Eckbereiche, so gestaltet, dass die Glasflächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Beispiele sind im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, Mai 2025) genannt.

„Insektenfreundliche“ Beleuchtung (VA 5)

Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere, v.a. Fledermäuse und nachtaktive Insekten, soweit möglich minimiert wird. Die Leuchten sind so niedrig wie möglich zu installieren und so auszurichten, dass ihr Licht nach unten abstrahlt und die Beleuchtung auf die notwendigen Bereiche begrenzt wird. Die Abstrahlungsgeometrie hat in einem steilen Winkel von oben nach unten zu erfolgen. Das Licht ist nach oben und zu den Seiten hin abzuschirmen, so dass ein maximaler Ausstrahlungswinkel von 70° erreicht wird. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen im Spektrum nach dem Stand der Technik einzusetzen (warmweiße LED mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, Natriumdampflampen).

Sofern eine Gebäudeanstrahlung vorgesehen ist, müssen die Beleuchtung an den Außenfassaden in Richtung Bahndamm so installiert und die Leuchten in ihrer Dimension so gewählt werden, dass der Lichtkegel nicht über die Gebäudeflächen hinausragt. Optimal ist eine exakt justierte fassaden-nahe Beleuchtung von oben nach unten mit geringer Beleuchtungsintensität. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (vgl. textliche Festsetzung Nr. 24) oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Kompensatorische Maßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden (A_{CEF} 1)

Für den Verlust von Niststätten typischer Gebäudebrüter (Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz) werden zeitlich vorgezogen geeignete Nisthilfen (im Verhältnis 1:2) an Gebäude auf dem Grundstück Kärntener Straße 17 (10827 Berlin) angebracht.

Für den Verlust jeweils einer Niststätte des Hausrotschwanzes und der Bachstelze werden insgesamt **vier Nisthilfen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter** angebracht. Für den Verlust von fünf Niststätten des Haussperlings werden außerdem **zehn Nisthöhlen** angebracht.

Umhängen von vorhandenen Nistkästen an Bäumen (A_{CEF} 2)

Die zwei Brutvogel-Nistkästen an der zur Fällung vorgesehenen Rosskastanie (Baum-Nr. 4) sind vor dem Eingriff an andere Bäume im Umfeld aufzuhängen. Alternativ sind zwei neue typgleiche Nistkästen zeitlich vorgezogen zu installieren. Um Tötungen und Verletzungen von Höhlenbrütern oder auch Fledermäusen zu vermeiden, ist das Umhängen in den Wintermonaten (November bis Ende Februar), d. h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, durchzuführen. Die Kästen sind vor dem Umhängen auf Vogel- und Fledermausbesatz zu prüfen.

Umsetzen von vorhandenen an Stangen befestigten Nistkästen (A_{CEF} 3)

Auf dem Nachbargrundstück am West- und Nordwestrand des Plangebiets befinden sich zwei Stangen mit Nistkästen, in denen der Haussperling, in einem Nistkasten auch die Kohlmeise, brütet. Sofern diese Niststätten beseitigt werden müssen, sind diese mit den Stangen an geeignete Stellen im Umfeld zeitlich vorgezogen umzusetzen.

Das Umsetzen erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in den Wintermonaten (November bis Ende Februar). Vor dem Umsetzen ist durch eine Besatzkontrolle sicher zu stellen, dass die Nistkästen unbesetzt sind.

Umhängen von vorhandenen Fledermauskästen an Gebäuden (A_{CEF/FCS} 4)

Die beiden Fledermauskästen, die sich an dem zum Abriss vorgesehenen ehemaligen Bürogebäude (G02) befinden, sind dauerhaft an ein Gebäude auf dem Grundstück Kärntener Straße 17 (10827 Berlin) im Westen umzuhängen. Alternativ zum Umhängen sind zeitlich vorgezogen neue typgleiche Fledermauskästen anzubringen.

Die Kästen werden erst abgenommen, wenn durch eine Besatzkontrolle sichergestellt ist, dass sie unbesetzt sind. Der günstigste Zeitpunkt zum Umhängen der Fledermauskästen ist Mitte September bis Ende Oktober, je nach Witterung (bei Nachttemperaturen über 10° Celsius) auch länger bis ca. Mitte Dezember.

2.4. Schutzgut Boden und Fläche

Um den Aufbau, die Beschaffenheit und die Eigenschaften des Baugrunds sowie die Grundwasser- verhältnisse im Plangebiet zu erkunden und zu untersuchen, den Baugrund vergleichend zu bewerten und erste Empfehlungen für die Gründung der seinerzeit in der Projektstudie entwickelten Bebauung auszuarbeiten, wurde durch die Grundstückseigentümerin ein entsprechendes Bodengutachten beauftragt. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung vergangener orientierender Altlastenuntersuchungen Mischproben aus vier Teilbereichen nach LAGA Boden (Mitteillung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Boden, Stand 2004) untersucht. Diese Untersuchung wurde für die nachfolgenden Aussagen zum Schutzgut Boden ausgewertet (Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, März 2020).

Bestand und Bewertung

Flächennutzung, Topografie, Geologie natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu rd. 95 % voll versiegelt und wird durch die dem bisherigen Recyclinghof zugeordneten Hallen und Gebäudekomplexe sowie durch Abstellflächen für Fahrzeuge und Container geprägt.¹² Es handelt sich somit bereits im Bestand um eine gewerblich genutzte Fläche bzw. um eine Fläche für die Ver- und Entsorgung.

Die aktuellen Geländehöhen liegen zwischen 43,3 m über NHN und 43,7 m über NHN, wobei die geringeren Höhen im Bereich des ehemaligen Recyclinghofs und im mittleren Bereich des Grundstücks anzutreffen sind. Entlang der Bahnanlage befindet sich zudem ein zusammenhängender unversiegelter Bereich mit Gehölzbestand. Die Gleisanlagen liegen auf einem Bahndamm rd. 5 bis 6 m oberhalb des Straßen- bzw. allgemeinen Geländeniveaus.

Berlin ist ein Teil des norddeutschen Tieflands, dessen Oberfläche fast ausschließlich glazial durch die letzte Vereisung der Weichsel-Kaltzeit, die jüngste der drei großen quartären Inlandvereisungen, bestimmt ist. Hier werden mächtige quartäre Ablagerungen (Pleistozän und Holozän) über miozänen Schichten des Tertiärs angetroffen. Die wichtigsten morphologischen Einheiten bilden das vorwiegend aus sandigen und kiesigen Ablagerungen aufgebaute Warschau-Berliner Urstromtal mit dem Nebental der Panke sowie die Barnim-Hochfläche im Norden und die Teltow-Hochfläche mit der Nauener Platte im Süden, die zu weiten Teilen mit mächtigen Geschiebemergeln bzw. Geschiebelehm der Grundmoränen bedeckt sind. Das Plangebiet befindet sich nach den Eintragungen in der geologischen Karte 1:25.000 (Umweltatlas Berlin / Geologische Karte 1:25.000, Stand: 31.12.1937) am nördlichen Rand der morphologischen Einheit der Teltow-Hochfläche.

Im Untersuchungsgebiet besteht der Schichtenaufbau unter anthropogenen Auffüllungen aus quartären Schmelzwassersanden (Pleistozän) der Weichsel-Kaltzeit mit Mächtigkeiten von wenigen Metern und im Liegenden der Saale-Kaltzeit mit Mächtigkeiten von bis zu 40 m. Die quartären Schmelzwassersande werden mit mehreren nicht horizontbeständigen Einlagerungen von Geschiebelehm bzw. -mergel mit Mächtigkeiten von 1 m bis 5 m durchzogen.

Im Vergleich zur idealerweise vorliegenden ausgeglichenen Zusammensetzung des Bodens aus Mineralstoffen, Wasser, Luft und organischem Material ist der Boden im ehemaligen Baubereich bis

¹² Bauvorbereitend wurden vom 1. November 2024 bis 30. April 2025 die Bestandsgebäude auf dem Gelände abgerissen. Aktuell wird die flächenhafte Versiegelung des Grundstücks rückgebaut.

zur Unterkante der Auffüllung gestört. Der Baugrund kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ausgeführten Untergrundaufschlüsse sowie der vorliegenden Altaufschlüsse wie folgt beschrieben werden.

Der unterhalb der Oberflächenbefestigung (Asphalt) angetroffene Auffüllungshorizont weist eine Mächtigkeit von ca. 0,7 m bis ca. 2,9 m auf. Im nördlichen Bereich wurden aufgefüllte Sande mit einer Mächtigkeit von ca. 3,6 m bis ca. 5,5 m angetroffen. Bei der Auffüllung handelt es sich im Wesentlichen um feinsandige Mittel- und mittelsandige Feinsande mit zum Teil schluffigen, grobsandigen und kiesigen Bestandteilen sowie Asphalt-, Beton- und Ziegelresten. Die Lagerungsdichte der aufgefüllten Sande kann auf Grundlage der Ergebnisse der Drucksondierung als überwiegend locker bezeichnet werden. Unterhalb der Auffüllungen liegt natürlich gewachsener Boden (Geschiebelehm / -mergel bzw. Sande) vor (Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, März 2020).

Es handelt sich somit ausschließlich um Aufschüttungsboden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz. Entsprechend der Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (Umweltatlas Berlin / Planungshinweise zum Bodenschutz 2015, Stand: 13.08.2018) ist insgesamt auch im Bereich der unversiegelten Flächen nur eine geringe natürliche Bodenfunktion vorhanden. Lediglich die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird als mittelhoch bewertet.

Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen, Kampfmittel

Das Grundstück Wilhelm-Kabus-Straße (ehemals Naumannstraße) 88-92 ist seit 1989 unter der Nummer 310 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung als Entsorgungsstandort. Neben den aktuellen Untersuchungen von Kempfert + Partner Geotechnik (Hamburg, März 2020) erfolgten orientierende Bodenuntersuchungen in 1995 (Gutachten Betriebstankstelle, Kraus & Partner 18.5.1995) sowie 2000 (Gutachten Fresenius vom 1.11.2000), die im Gutachten vom Kempfert + Partner Geotechnik (Hamburg, März 2020) berücksichtigt wurden.

Die 1995 durchgeführte orientierende Schadstoffuntersuchung konzentrierte sich auf den Bereich der ehemaligen Tankanlage. Mit Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 4,0 m u. GOK wurden Bodenproben entnommen und chemisch analysiert. Bei einer von insgesamt sechs Bohrungen wurde ein erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) mit 27 mg/kg TS festgestellt. Dieser Gehalt entspricht einer Einbauklasse Z0 gem. LAGA. Eine Sanierung des Tankstellenbereichs wurde demnach nicht als erforderlich bewertet. Weiterhin liegen lt. Kempfert + Partner Informationen zu einer Beprobung der Baugrubensohle nach Ausbau der Kraftstofftanks im Februar 1998 vor, bei denen keine weiteren Belastungen des Bodens festgestellt worden sind. Nach Kenntnisstand der Eigentümerin (BSR) existieren unterirdisch keine weiteren verfüllten Tanks. Gemäß der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts Tempelhof-Schöneberg vom 22. Mai 2024 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen der zuständigen Bodenschutzbehörde (Umweltamt Tempelhof-Schöneberg) jedoch keine Dokumentation des vollständigen Rückbaus der Betriebstankstelle sowie einer Schadstofffreiheit der Baugrubensohle vor. Der Verbleib und Ausbau mehrerer Lagerbehälter (2* 50 cbm DK, 2*50 cbm HEL sowie 2*50 cbm Senatsreserve) ist nicht dokumentiert.

Die flächendeckenden orientierenden Altlastenuntersuchungen aus dem Jahr 2000 wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XI-231 durchgeführt. Hierbei wurden an 18 Stellen über das gesamte Grundstück verteilt Rammkernsondierungen bis in Tiefen von maximal 6,5 m u. GOK abgeteuft und insgesamt 46 Bodenproben zur Erkundung von umweltrelevanten Belastungen untersucht. Flächendeckend wurden anthropogene Aufschüttungen mit Anteilen von Schlacken, Bauschutt und Asche, in einer Mächtigkeit von 0,7 - 2,9 m u. GOK erfasst, die typische Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen, insbesondere Blei aufweisen. Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, wurden jedoch nur in einem lokal abgegrenzten Bereich im Süden des Grundstücks festgestellt. Hier wurde in der oberen Bodenschicht (0 - 0,25 m) eine Überschreitung der Prüfwerte für Blei festgestellt. Es wurden keine relevanten Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Eine Gefährdung von Schutzgütern wurde nicht festgestellt. Gemäß Kempfert + Partner vorliegender Mitteilung der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) erfolgte eine Sanierung des Bleischadens im Rahmen des damaligen Neubaus des Recyclinghofs. Auch hierüber liegt der zuständigen Bodenschutzbehörde gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 22.05.2024 keine Dokumentation vor.

Vor dem Hintergrund des Altlastenverdachts und der gefundenen Belastung in den oberen Auffüllungsschichten wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, März 2020) Untersuchungen nach LAGA Boden (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Boden, Stand 2004) durchgeführt, um einen Überblick über die voraussichtliche Belastung und Wiederverwertbarkeit des bei Durchführung der Planung anfallenden Bodenaushubs zu erlangen. Der Untersuchungsbereich wurde in vier Teilbereiche gegliedert, für die jeweils mindestens eine Mischproben vom Auffüllungshorizont und den unterlagernden gewachsenen Böden bis in Tiefen von rd. 6 m u. GOK zusammengestellt wurden. Bei den gewachsenen Böden wurde zwischen den gemischt-körnigen Geschiebeböden und den nichtbindigen Sanden unterschieden.

Die Ergebnisse der orientierenden Schadstoffuntersuchung zeigen Überschreitungen für Z 1.2 und Z 2 insbesondere im Bereich der Auffüllungen sowie stellenweise im gewachsenen Boden, in den bindigen Geschiebemergel- und Geschiebelehmschichten, wobei als maßgebende Parameter Cyanide und Chlorid hervorzuheben sind. Im Süden und Osten werden außerdem die Zuordnungswerte Z 1.2 für die PAKs überschritten. Die Mischproben der Auffüllungen im Norden zeigten einen geringeren Schadstoffanteil. In der Mischprobe aus dem Auffüllungshorizont bis in etwa 2,0 m Tiefe wurden keine erhöhten Messwerte festgestellt (Zuordnungswert Z0). Für das Bodenmaterial der Mischprobe MP11 aus dem Auffüllungshorizont bis max. 5,7 m u. GOK wurde allerdings ein Zuordnungswert Z1 (maßgebende Parameter Kohlenwasserstoffe) aus der Feststoffanalyse ermittelt.

Die im gewachsenen Boden dem Geschiebemergel- und Geschiebelehmschichten unterlagerten Sande wiesen keine Auffälligkeiten auf und könnten somit einem uneingeschränkten Einbau auf dem Baufeld oder bei anderen Baumaßnahmen zugeführt werden. Wobei zu bemerken ist, dass es sich lediglich um eine orientierende Schadstoffuntersuchung handelt, eine endgültige Einstufung des künftigen Bodenaushubs ist nur aus Haufwerken oder in begründeten Einzelfällen mit behördlicher Genehmigung aus Baggerschürfen möglich. Eine den Vorgaben entsprechende endgültige Abfalldeklaration ist baubegleitend zu erbringen. Weiterhin wird auf die veränderte Rechtsgrundlage verwiesen. Hinsichtlich der möglichen Wiederverwertung des Aushubs ist die sogenannte Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021, zuletzt geändert durch den Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186), zu beachten, die die technischen Regeln für die

Verwertung (TR Boden) mit Stand vom 5. November 2004 weitestgehend ersetzen. Für bodenähnliche Anwendungen sind außerdem die Vorgaben der, am 01.08.2023 in Kraft getretenen neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Luftbildauswertung ein Kampfmittelverdacht festgestellt. Nach dieser Auswertung befindet sich ein konkreter und nicht sondierter Anhaltspunkt für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Sinn des § 1 Abs. 3 Nr. 7 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel KampfmittelV im unmittelbaren Randbereich des Plangebiets. Es handelt sich hierbei um eine Deckung, also eine kleine (offene oder geschlossene) Schutzeinrichtung, die im Nordwesten unmittelbar neben dem Grundstück identifiziert wurde. Aufgrund der Lageungenauigkeit des Anhaltspunkts sind ggf. das Grundstück selbst bzw. die Bodeneingriffe im unmittelbaren Randbereich betroffen. Darüber hinaus ist es nicht ausgeschlossen, dass in den Bereichen von beschädigten bzw. zerstörten Gebäuden sowie Trümmerflächen Merkmale / Anhaltspunkte nicht erkannt werden konnten. Dies betrifft den Bereich eines an der Westseite des Grundstücks identifizierten beschädigten oder zerstörten Gebäudes. Die Anforderungen zur Sondierungspflicht vor Ausführung der Bauarbeiten sind zu beachten.

Die im Oktober und November 2019 ausgeführten Baugrundaufschlüsse wurden alle kampfmitteltechnisch begleitet, d. h. der Ansatzpunkt jedes Baugrundaufschlusses wurde im Vorherein durch eine sachkundige Firma sondiert und freigegeben. An den Ansatzpunkten der Bohrlöcher wurden keine Kampfmittel festgestellt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächennutzung, Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bestand (rd. 95 %) und des flächendeckenden Vorhandenseins von Auffüllungsböden (geringe Bodenfunktion in den unversiegelten Bereichen) ergeben sich bei Durchführung der Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Im Bereich des festgesetzten Kerngebiets wird davon ausgegangen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baurechte vollständig ausgenutzt werden. Die zulässige Grundfläche im Kerngebiet darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im nördlichen Teilbereich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und im Teilbereich südlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Insgesamt ergibt sich hieraus ein voraussichtlicher zukünftiger Versiegelungsgrad von 94 %.

Durch die Planung wird keine zusätzliche Fläche oder vorhandene Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen.

Altablagerungen, Belastungen Bodenwasser, Kampfmittel

Im Plangebiet soll nach derzeitigem Stand der Planung ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex mit bis zu zwei Untergeschossen errichtet werden. Da die aufgefüllten Böden für die Gebäudegrün-

dung als nicht geeignet zu beurteilen sind, müssen diese vollständig aus dem Lastabtragungsreich der Fundamente entfernt und durch geeignete Auffüllungen ersetzt werden. Gleiches gilt auch im Falle des Antreffens gemischtkörniger Böden von geringerer als steifer Konsistenz.

Bei einem Wiedereinbau bzw. dem Verbleib des Bodens auf dem Grundstück sind die gültigen Gesetze, Verordnungen, die BBodschV und die ErsatzbaustoffV, sowie die geotechnische Eignung der Böden zu beachten. Die Deklarationsuntersuchungen von Kempfert & Partner ergaben flächendeckend Überschreitungen der Zuordnungswerte der LAGA Z 2. Es ist somit zu erwarten, dass bei Durchführung die belasteten Auffüllungsschichten fast vollständig ausgebaut werden, ebenso Teile der belasteten Schichten des gewachsenen Bodens. Eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung als Kerngebiet oder des Grundwassers ist nicht anzunehmen (Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, März 2020). Es gibt keine Hinweise auf eine Bodenbelastung, die der Nutzung als Kerngebiet entgegenstehen würde.

Im Hinblick auf mögliche Kampfmittelbelastungen kann es insbesondere bei Eingriffen in den Baugrund durch Baumaßnahmen oder Erdarbeiten zu einer akuten Gefahrensituation kommen. Vor Baubeginn sollten daher zumindest die von Bodeneingriffen betroffenen Merkmale / Anhaltspunkte im Plangebiet sowie im Randbereich durch zugelassene Unternehmen nach §§ 7, 9 und 19 des Sprengstoffgesetzes (SprengG) untersucht werden. Dies betrifft insbesondere die Deckung im Nordwesten des Grundstücks sowie den Bereich des ehemals zerstörten Gebäudes im Westen des Grundstücks. Die Ergebnisse der im Vorherein der Baumaßnahme erforderlichen Kampfmitteluntersuchung sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 KampfmittelV der Senatsverwaltung in Berichtsform innerhalb von zwei Monaten nach Fertigstellung zu übermitteln.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig von der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das bis März 2021 als Recyclinghof genutzte Gelände zukünftig für andere der Lage angemessenere, wohnverträglichere Nutzungsformen verwendet wird. Ein Brachliegen des Geländes ist aufgrund seiner Lagegunst unwahrscheinlich. Eine bauliche Entwicklung ist somit auch bei Nichtdurchführung der Planung ist somit wahrscheinlich, wobei dann der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A die planungsrechtlichen Grundlagen darstellen.

Das Nutzungsspektrum wäre dem des nun beabsichtigten Kerngebiets vergleichbar. Der Baunutzungsplan weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (max. Vollgeschosse 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus, wodurch er deutlich geringere Nutzungsmaße in Bezug auf die Hauptanlagen zulässt, als mit dem vorliegenden Bebauungsplan XI-231abb angestrebt werden. Die Nebenanlagen nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968, wie ebenerdige Stellplätze oder Lagerflächen, bleiben bei der Berechnung der Baumasse jedoch unberücksichtigt und wären demzufolge im Plangebiet ohne Begrenzung zulässig.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Fläche ist bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans von keinen erheblichen Änderungen auszugehen. Es käme eher zu einer Verschlechterung, da Nebenanlagen nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt bleiben und diese demzufolge im Plangebiet ohne Begrenzung zulässig wären. Mit dem Bebauungsplan XI-231abb wird hingegen zumindest ein Teil des Plangebiets als nicht überbaubare Fläche bzw. als Anpflanzfläche festgesetzt, so dass der Versiegelungsgrad begrenzt wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Anpflanzfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird die voraussichtliche Versiegelung des Plangebiets auf das Bestandsmaß begrenzt. Weiterhin ist die Festsetzung der Anpflanzungsfläche und der damit verbundenen Ausweitung unversiegelter Flächen mit Bodenanschluss im Norden den geringfügigen Verlust an Bodenfunktion, durch die Überbauung der unversiegelten Flächen im Süden des Kerngebiets auszugleichen. Darüber hinaus kann durch die geplante Muldenversickerung entlang der westlichen Grenze des Kerngebiets ein gewisser Anteil unversiegelter Flächen mit Bodenanschluss sichergestellt werden.

Aufgrund des notwendigen Bodenaushubs wird sichergestellt, dass ein Großteil der möglicherweise belasteten Aufschüttungen aus dem Plangebiet entfernt wird. Der anfallende Bodenaushub ist sachgerecht zu behandeln, zu deklarieren und zu entsorgen. Die notwendigen Deklarationsuntersuchungen sind nach Maßgabe der BBodSchV bzw. ErsatzbaustoffV durchzuführen. Zur Klärung des Verbleibs der Lagerbehälter (2* 50 cbm DK, 2*50 cbm HEL sowie 2*50 cbm Senatsreserve) werden bauvorbereitend Überprüfungen der Standorte sowie ergänzenden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Vorgehensweise und das Untersuchungskonzept werden vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt. Entsprechende Regelungen sind Gegenstand eines im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags. Weiterer Handlungsbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.5. Schutzgut Wasser

Durch die Grundstückseigentümerin wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept beauftragt, in welchem eine regelkonforme Bewirtschaftung des Niederschlagswassers konzipiert wurde (VOIGT INGENIEURE GmbH, Berlin, Dezember 2023). Die nachfolgenden Aussagen zum Schutzgut Wasser beziehen sich überwiegend auf diese Untersuchung. Im Hinblick auf die Bodenverhältnisse und das Grundwasser erfolgte ein Abgleich mit dem geotechnischen Bericht (Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, März 2020).

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Teltow-Hochfläche und ist gekennzeichnet durch spätglaziale Schmelzwassersande sowie pleistozänen Geschiebemergel- und Lehmschichten, die von holozänen Dünensanden überdeckt sein können. Die Geländehöhen liegen bei rd. 43,5 m über NHN, der Hauptgrundwasserleiter liegt gemäß der Grundwassergleichen Karte 2020 des Umweltatlas Berlins (Karte 02.12, Stand 16.12.2021) auf 32,5 bis 33 m NHN unter den Geschiebemergel- und Lehmschichten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Umweltatlaskarte 02.16 - Verweilzeit des Sickerwassers) wird entsprechend als gering bis sehr gering eingestuft.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, März 2020) wurde der Hauptgrundwasserleiter auf einer Höhe von 31,5 bis 33,7 m NHN angeschnitten. Freischwebend (ungespannt) in einer Schicht pleistozäner Schmelzwassersande der Saale-Kaltzeit. Oberhalb dieser Sande lagern relativ heterogene Geschiebeböden der letzten (Weichsel-)Eiszeit.

Auf den hier bereichsweise nah anstehenden Geschiebelehmen kann sich lokal witterungs- und niederschlagsbedingt Stauwasser ausbilden, welches überwiegend horizontal in nördliche Richtung abströmen und in Bereichen ohne Grundwasserstauer, d.h. im nördlichen Bereich des Grundstücks, dem unterlagernden Grundwasserleiter zusickern kann. Das heißt das Grundwasser ist vollständig durch horizontbeständige wasserstauende Schichten geschützt.

Die in Kempfert + Partner Geotechnik (Hamburg, März 2020) zitierten Untersuchungen des Grundwassers auf den Grundstücken Ella-Barowsky-Straße (ehemals Tempelhofer Weg) 39-47 und Wilhelm-Kabus-Straße (ehemals Naumannstraße) 88-92 aus den Jahren 2001, 2002 und 2005 ergaben eine erhöhte Belastung mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) von bis zu 147 µg/l. Nachweisbar war vorrangig Vinylchlorid. Für diesen Parameter wird der sanierungsbedürftige Schadenswert (SSW) der Berliner Liste 2005 (Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) von 2,5 µg/l überschritten.

Weiter berichtet wird, dass daher, im Zusammenhang mit der Errichtung eines Tiefbrunnens innerhalb des Plangebiets, das geförderte Wasser vor Inbetriebnahme sowie nach halbjährigem Betrieb auf leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht wurde. Am 19.12.2006 wurde eine Grundwasserprobe aus dem Tiefbrunnen untersucht, ohne dass eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) für Vinylchlorid, Tetra- bzw. Trichlorethene und LHKW festgestellt wurde. Am 26.04.2007 wurde im geförderten Wasser eine LHKW-Konzentration von 1,52 µg/l nachgewiesen. Der Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) der Berliner Liste 2005 beträgt hier 20 µg/l und wurde nicht überschritten. Darüber hinaus wurde eine Vinylchlorid Konzentration < 0,5 µg/l festgestellt, die ebenfalls geringer als der GFS-Wert mit 0,5 µg/l ist.

Darüber hinaus wurden im Zuge der aktuellen Bodenuntersuchungen (Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, März 2020) an zwei Grundwassermessstellen je drei Wasserproben entnommen und auf beton- und stahlangreifende Inhaltsstoffe gem. DIN 403012 bzw. DIN 5092913 sowie auf bestimmte Einleitparameter und nach den Parametern der Berliner Liste 2005 untersucht. Die in den Wasserproben enthaltenen Gehalte von Benzo(a)pyren und Dibenzo(a,h)-anthracen überschreiten die entsprechenden Geringfügigkeitsschwellenwerte gem. Berliner Liste 2005 minimal. Auch der Sulfatgehalt liegt an einer Grundwassermessstelle etwas oberhalb des Geringfügigkeitsschwellenwerts (GFS), aber deutlich unterhalb des sanierungsbedürftigen Schadenswertes (SSW). Die Werte für Vinylchlorid und Tetra- bzw. Trichlorethene weisen ebenso wie das Ergebnis für den Brunnen auf dem Untersuchungsgebiet aus dem Jahr 2007 keine Auffälligkeiten auf. Die Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte für Sulfat, Benzo(a)pyren und Dibenzo(a,h)-anthracen lassen jedoch weiterhin auf eine Grundwasserverunreinigung schließen.

Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist als naturfern zu bewerten. Das Plangebiet ist im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Entsprechend hoch ist der Oberflächenabfluss einzuschätzen. Gemäß den Informationen im Berliner Umweltatlas zu Oberflächenabfluss, Versickerung, Gesamtabfluss und Verdunstung aus Niederschlägen (Karte 02.13, Stand: 30.06.2019) beträgt der Anteil des Oberflächenabflusses im Plangebiet rund 50 % (270 mm) des mittleren unkorrigierten Jahresniederschlags (562 mm). Der Anteil des Gesamtabflusses (Oberflächenabfluss + Versickerung) liegt mit 452 mm bei 80 %. Die Verdunstung hat aufgrund des geringen Vegetationsbestands nur einen geringen Anteil. Hinzu kommt, dass das Plangebiet an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist und einen hohen Kanalisationsgrad von über 80 % aufweist (Umweltatlas Berlin, Karte 02.09, Stand: 30.06.2023).

Neben dem Einfluss auf den Wasserhaushalt hat die Ableitung des Regenwassers (Oberflächenabfluss), insbesondere bei Starkregenereignissen (Überlauf in Gewässer), negative Auswirkungen auf das aufnehmende Oberflächengewässer. Im Plangebiet selbst oder der unmittelbaren Umgebung gibt es keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem Naturschutzgebiet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet soll nach derzeitigem Stand der Planung ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex mit bis zu zwei Untergeschossen errichtet werden. Hierdurch werden die den Grundwasserleiter teilweise schützenden bindigen Geschiebemergel und -lehme abgetragen. Gleichzeitig werden hierdurch aber auch belastete Auffüllungs- und Bodenschichten (vgl. Kapitel II.2.4) entfernt. Die Gründungssohle für die Bereiche mit einem Untergeschoss wird sich gemäß Kempfert + Partner Geotechnik (Hamburg, März 2020) voraussichtlich auf einem Niveau von +39,9 m über NHN (etwa 3,4 m bis 3,8 m unter dem vorhandenen Geländeniveau) befinden. Die Bereiche mit zwei Untergeschossen werden voraussichtlich auf einem Niveau von +36,0 m über NHN (ca. 7,3 m bis ca. 7,7 m unter derzeitiger Geländeoberfläche) gegründet. Eine Grundwasserhaltung während des Baus ist somit voraussichtlich nicht erforderlich. Auch ist keine sonstige Grundwassernutzung vorgesehen.

Sollte es wider Erwarten dennoch Eingriffe in das Grundwasser geben, empfehlen Kempfert + Partner Geotechnik (Hamburg, März 2020) aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastung, die Entwicklung der Schadstoffparameter Benzo(a)pyren und Dibenzo(a,h)-anthracen sowie Sulfat zu beobachten und bei geplanten Eingriffen in das Grundwasser einen weiteren Untersuchungsumfang vorlaufend mit dem Fachbereich Umwelt des zuständigen Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg abzustimmen. Gem. Berliner Liste 2005 wird eine Maßnahmenprüfung grundsätzlich erforderlich, wenn für einen Schadstoff das Fünffache des Geringfügigkeitsschwellenwertes (GFS), d. h. der sanierungsbedürftige Schadenswert (SSW), überschritten wird. Da dies gemäß aktueller Wasseranalytik hier nicht der Fall ist, werden eine Maßnahmeprüfung gem. Berliner Liste 2005 zur Abschätzung des Gefährdungspotenzials sowie weitere konkrete Maßnahmen nicht für erforderlich erachtet.

Gemäß dem Berliner Wassergesetz (vgl. Kapitel II.1.3.1) ist das auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser nur noch in gutachterlich begründeten Ausnahmefällen über die öffentliche Kanalisation abzuleiten und insofern in der Regel vollständig auf dem eigenen Grundstück zu versickern und zu verdunsten, sodass dieses weiterhin dem lokalen Wasserkreislauf sowie der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-231abb wurde daher ein Niederschlagsentwässerungskonzept (VOIGT INGENIEURE GmbH, Berlin, Dezember 2023) erstellt, das Möglichkeiten darstellt, eine vollständige Entsorgung der Regenabwässer im Plangebiet zu gewährleisten.

Die guten Versickerungseigenschaften des Bodens unterhalb der Auffüllungen und Geschiebemergel- und Lehmschichten ermöglichen grundsätzlich auch eine abflusslose Versickerung. Das Konzept der VOIGT INGENIEURE GmbH (Berlin, Dezember 2023) zeigt auf, dass die Versickerung anfallender Regenabwässer über Rigolen und Mulden vollständig möglich ist. Zu einer Optimierung und Verringerung der erforderlichen Abmessungen der Anlagen zur Versickerung kann die Anordnung von Wasserretentionsboxen (WRB) auch unter den Flächen zwischen den beiden Gebäudeteilen und oberhalb der Tiefgaragendecke beitragen.

Der Bebauungsplan sieht eine weitgehende Begrünung der Dachflächen der bis zu 7-geschossigen Gebäudeteile sowie der 4 Innenhöfe vor, die bei der Konzeption zur Niederschlagsentwässerung berücksichtigt wird.

Zur Ermöglichung ausreichender Geh- und Radwegbreiten nach den Vorgaben des Mobilitätsgesetzes wird die Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kabus-Straße zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Punkt A5 im Süden um einen zumeist 0,9 m breiten Streifen nach Westen hin in das Plangebiet hinein erweitert. Hierdurch kommt es voraussichtlich zu einer Unterschreitung eines Abstands von 2,0 m zwischen der im Südosten des Kerngebiets geplanten Sickerrigole und der neu definierten Baugebietsgrenze. Die häufig geforderten Abstandsregelungen von Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze sind gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zu den „Auswirkungen der Füllkörperrigole auf die Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Wilhelm Kabus Straße“ der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH vom 19. November 2024 nachbarschaftsrechtlicher Natur. Hierdurch soll ein Wasserübertritt auf benachbarte Grundstücke vermieden werden, da auch Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei bestimmten Niederschlagsereignissen überlaufen können. Einen solchen Wasserübertritt zu verhindern ist jedoch Gegenstand der Berliner Regelungen zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100. Für einen Abstand der Sickersohle zum Geh- und Radwegraum gibt es keine fachliche Begründung. Sowohl der Gehwegaufbau als auch die Leitungen des Gehwegs liegen oberhalb des entscheidenden Sickerhorizonts an der Sohle der Rigole. Beim Bau nach den anerkannten Regeln der Technik Regelwerken und Herstellerhinweisen sind keine Gehwegschäden, wie zum Beispiel Setzungen zu befürchten.

Bei den geplanten Tiefbauarbeiten werden voraussichtlich der gesamte Bereich mit anthropogenen Auffüllungen sowie die teilweise belasteten, bindigen Schichten des gewachsenen Bodens ausgehoben und ggf. durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt werden. So kann sichergestellt werden, dass das Grundwasser im Zuge der Niederschlagswasserversickerung nicht durch im Erdreich verbliebene Schadstoffe belastet wird und dass durchgängig eine ausreichend wasserdurchlässige Schicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f > \text{ca. } 2 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ im Bereich geplanter Versickerungsanlagen zur Verfügung steht. Die Verhältnisse (Durchlässigkeitsbeiwert, Grundwasserflurabstand) im Untergrund ($> 3 \text{ m}$ unter GOK) weisen überwiegend gute Bedingungen für eine Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf.

Das nach Umsetzung der Planung im geplanten Kerngebiet anfallende Niederschlagswasser kann als weitgehend unbelastet angesehen werden, sofern kein Metall zur Dacheindeckung verwendet wird. Die umgebenden, befestigten Wegeflächen (Rad- und Gehwege, Umfahrung für Liefer-, Müll- sowie Feuerwehrfahrzeuge) werden nur in geringem Umfang von Kraftfahrzeugen befahren und sollen über Mulden mit einer bewachsenen Bodenschicht von ca. 30 cm versickert werden, wo eine ausreichende Reinigung stattfindet. Da das Plangebiet jedoch als Altlastenverdachtsfläche gilt, sind eine wasserrechtliche Genehmigung für die Anlagen zur Versickerung sowie ein Bodenaustausch mit unbelastetem und ausreichend durchlässigem Material bis zu den gewachsenen Talsanden erforderlich.

Durch die geplante Versickerung der Regenabwässer im Plangebiet ist eine erhebliche Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung zu prognostizieren. Zwar wird sich voraussichtlich der Anteil des Gesamtabflusses (Oberflächenabfluss + Versickerung) nur wenig durch die Verdunstung auf den begrünten Dachflächen verringern, es wird somit kein natur-

naher Wasserhaushalt erreicht, doch stehen die Regenabwässer durch die Versickerung bei Durchführung der Planung fast vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Weiterhin wird die Gewässerbelastung durch anthropogen induzierte Regenabwässer deutlich minimiert.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans von keinen erheblichen Änderungen auszugehen. Es käme eher zu einer Verschlechterung, da Nebenanlagen nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt bleiben und diese demzufolge im Plangebiet ohne Begrenzung zulässig wären (siehe I./2.4.2.). Mit dem Bebauungsplan XI-231abb wird hingegen zumindest ein Teil des Plangebiets als nicht überbaubare Fläche bzw. als Anpflanzfläche festgesetzt, so dass der Versiegelungsgrad begrenzt wird. Darüber hinaus kann über die Festsetzung einer Dachbegrünung positiv auf den Wasserhaushalt eingewirkt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Versickerung der Regenabwässer im Plangebiet kann eine Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation vermieden werden. Dazu wurden verschiedene technische Möglichkeiten im Niederschlagsentwässerungskonzepts (VOIGT INGENIEURE GmbH, Berlin, Dezember 2023) geprüft und technisch umsetzbare Vorschläge zusammengestellt. Im Ergebnis kann das gesamte anfallende Niederschlagswasser im geplanten Kerngebiet mit der Umsetzung der Maßgaben des Entwässerungsgutachtens vor Ort versickert und verdunstet werden. Hierdurch werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Wasser (insbesondere auf die Grundwasserneubildung) verringert.

Weiterhin werden durch die Festsetzung der Dachbegrünung Eingriffe in den Wasserhaushalt verringert, da ein Teil des Regenwassers durch die Vegetation auf den Dachflächen verdunstet wird und nicht dem Gesamtabfluss zu Verfügung steht.

Durch die Entfernung und ggf. Austausch belasteter Auffüllungs- und Bodenschichten wird außerdem eine Belastung des Grundwassers vermieden.

2.6. Schutzgut Klima

Bestand und Bewertung

Für das Schutzgut Klima wurde ein Fachbeitrag zu den klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans XI-231abb (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023) erstellt, der unter anderem eine Modellierung der klimaökologischen Situation im Bestand enthält, welche die aktuelle (Bebauungs-)Situation mitberücksichtigt. Für die sogenannte „Schönenberger Linse“, den linsenförmigen Abschnitt zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg, begrenzt durch den Sachsendamm im Süden und die Gleistrassen im Norden, werden die klimatischen Ausgangsbedingungen wie folgt beschrieben:

Als Ausgangspunkt für die Ermittlung der klimatischen Zusammenhänge wird eine Worst-Case-Betrachtung zugrunde gelegt, d. h. eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen einhergeht.

In der Betrachtung der Belastungssituation in der Nacht wird die Lufttemperatur um 4 Uhr morgens herangezogen. Weite Teile der Schöneberger Linse weisen hier Temperaturen von 19 bis 20 °C auf. Lokal sind in versiegelten Innenhöfen Temperaturen von über 20 °C möglich. Dies ist auf das überdurchschnittlich hohe Bauvolumen und eine hohe Oberflächenversiegelung zurückzuführen, da hier die nächtliche Abkühlung durch die Wärme speichernden Materialien deutlich reduziert wird. Unversiegelte bzw. begrünte Flächen weisen lokal verminderte Temperaturen von unter 18 °C auf. Die niedrigsten Temperaturen wurden für die südlich gelegene Kleingartenanlage und Gartenarbeitsschule Tempelhof-Schöneberg, mit Temperaturen zwischen 14 °C und 17 °C ermittelt.

Zur Bewertung der Worst-Case-Situation am Tag wird der humanbiologische Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) herangezogen. Per Definition liegt eine starke Belastung ab 35 °C vor. Die auftretende Wärmebelastung am Tag wird vor allem über die Verschattung beeinflusst. Für den Großteil der „Schöneberger Linse“ wird eine starke bis extreme Wärmebelastung mit PET-Werten zwischen 35 und 45 °C ermittelt. Solch hohe Werte werden vor allem auf sonnenbeschienenen, versiegelten Flächen erreicht, wie sie auch im Plangebiet großflächig im Bestand vorhanden sind. Die höchsten PET-Werte weisen sonnenbeschienene Innenhöfe und Straßenschluchten auf, da hier noch die Wärmerückstrahlung der Bebauung zusätzlich zur PET beiträgt. Von Bäumen überschattete Areale weisen hingegen meist nur eine mäßige Wärmebelastung mit Werten zwischen 29 und 33 °C auf. Die geringste Wärmebelastung wurde für den Baumbestand südlich der Autobahn ermittelt, für den lediglich PET-Werte von 24 bis 29 °C ermittelt wurden.

Zur Bewertung des Abbaus von Wärme- und Schadstoffbelastungen wird mit dem Kaltluftvolumenstrom (Kaltluftströmungsfeld um 4 Uhr morgens) ein weiterer Parameter herangezogen. Der Kaltluftvolumenstrom beschreibt die Größenordnung des Durchlüftungspotenzials z. B. einer Leitbahn oder auch einer lokalen Entlastungsströmung zwischen Kaltluftentstehungsgebiet und einem belasteten Siedlungsgebiet in m^3 . Die aktuelle Klimamodellierung für den Bereich der „Schöneberger Linse“ und Umgebung zeigt, dass die räumliche Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms im Untersuchungsraum zum Zeitpunkt 4:00 Uhr morgens i. W. mit der des bodennahen Strömungsfelds einher geht. Große Mengen an Kalt- / Frischluft bilden sich über der Kleingartenanlage im südlich der „Schöneberger Linse“, welche durch bodennahe Strömungen in Richtung der weniger abgekühlten „Schöneberger Linse“ strömt. Durch die Kanalisierung des Winds zwischen den Gebäuden im Süden der „Schöneberger Linse“ ergeben sich lokal Kaltluftvolumenströme von mehr als $10 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$, die sich jedoch relativ schnell in der Ella-Barowsky-Straße verlieren und kaum den Nordteil der Schöneberger Linse erreichen. Das Plangebiet wird vor allem durch Kaltluft vom abfallenden Bahndamm im Norden durchströmt, der allerdings mit $5 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$ relativ gering ist und nur die unmittelbar im Westen benachbarte Wohnbebauung erreicht.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in Bezug auf das Stadtklima wird auf Grundlage der Modellierung des Planszenarios in dem Fachbeitrag zu den klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans XI-231abb im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in Berlin (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023) erstellt. Neben den

geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XI-231abb wurde hierbei außerdem noch die Planung des Bebauungsplanes 7-100 VE (Stand 08.08. 2023) berücksichtigt, um etwaige Wechsel- und Summationswirkungen mit zu untersuchen.

Durch die bauliche Verdichtung werden tendenziell die innenstadttypischen Phänomene geringerer nächtlicher Abkühlung und höherer Temperaturmaxima verstärkt. Wobei sich die Belastungssituation in der Nacht durch die geplante Bebauung geringfügig lokal und nicht über das Plangebiet hinaus verändert, da die Plangebietsfläche bereits im Bestand großflächig versiegelt ist und somit eine geringe Abkühlung aufweist. Die Auswirkungen der Planung auf die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) am Tag sind über das Plangebiet hinaus vorhanden. Am südwestlichen Rand des Plangebiets kommt es (durch die Verdichtung und aufgrund von Baumverlusten) punktuell zu einer starken Zunahme der PET (um 13 °C), im Bereich der derzeit von Bäumen überschatteten Zufahrt. Im Bereich der Ella-Barowsky-Straße südwestlich des Plangebietes ist mit einer Zunahme der PET von 1 bis 3 °C rechnen. Der Effekt ist in einem Abstand von bis zu 80 m zum Plangebiet XI-231abb vorhanden. Weiterhin wird für einen der geplanten Innenhöfe eine nächtliche Erhöhung der Lufttemperatur um 2,7 °C berechnet.

Ansonsten ergibt sich durch den Schlagschatten der geplanten Bebauung eine Verringerung der Wärmebelastung von bis zu 2 °C. Am stärksten ist dieser Einfluss im Nordosten des Plangebiets ausgeprägt. Hier wirkt sich der Effekt bis über die Bahntrasse hinaus aus. Am meisten profitiert von der Verschattung der Busbahnhof östlich des Plangebiets. Die hoch versiegelte Fläche weist im Bestandsszenario eine extreme Wärmebelastung (PET > 41 °C) auf. Hier wird durch die Verschattung im Planungsszenario nur noch eine starke Wärmebelastung prognostiziert. Auch in den Bereichen, wo zusätzliche Bäume gepflanzt werden, ist von einer Verringerung der Wärmebelastung auszugehen. Aufgrund der nur sehr kleinräumigen Erhöhung der PET und der ebenso vorhandenen Verminderung der PET östlich des Plangebiets sind die Auswirkungen auf die Wärmebelastung insgesamt aus klimaökologischer vertretbar. Überlagernde Effekte mit den Auswirkungen der Umsetzung des Planentwurfs 7-100 VE wurden nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung im Bebauungsplangebiet XI-231abb auf den Kaltluftvolumenstrom beschränken sich ebenfalls vor allem auf den östlichen Teil der „Schöneberger Linse“. Die Veränderungen im Westen der „Schöneberger Linse“ im Planungsszenario sind durch die berücksichtigte Bebauung des Bebauungsplans 7-100 VE bedingt. Überlagernde Effekte der beiden Planungen sind nicht zu beobachten. In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans XI-231abb wird östlich des Plangebiets eine Abnahme des Kaltluftvolumenstroms um 5 - 10 % prognostiziert. Für die benachbarte Wohnbebauung im Westen sowie im Norden des Plangebietes (nördlich der Eisenbahntrasse) hingegen ist eine Zunahme des Kaltluftvolumenstroms durch eine lokale Kanalisierung der Luftströmung von bis zu 10 % (lokal > 10 %) und damit eine bessere Durchlüftung zu erwarten.

Gemäß der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) ist eine Reduktion der Abflussvolumina um 5 - 10 Prozent im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten als „mäßige Auswirkung“ der Planung einzustufen. Da sich die Verringerung des Kaltluftvolumenstroms in Folge der Planung lediglich auf die unbebauten Bereiche des Bahnhofvorplatzes des Bahnhof Südkreuz und des Busbahnhofs beziehen und die angrenzende Wohnbebauung hingegen eine bessere Durchlüftung erfährt sind diese Auswirkungen als hinnehmbar zu betrachten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig von der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das bis Ende März 2021 als Recyclinghof genutzte Gelände zukünftig für andere der Lage angemessenere, wohnverträglichere Nutzungsformen verwendet wird. Ein Brachliegen des Geländes ist aufgrund seiner Lage gunst unwahrscheinlich. Eine bauliche Entwicklung ist somit auch bei Nichtdurchführung der Planung wahrscheinlich, wobei dann der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A die planungsrechtlichen Grundlagen darstellt.

Das Nutzungsspektrum wäre dem des nun beabsichtigten Kerngebiets vergleichbar. Der Baunutzungsplan weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (max. Vollgeschosse 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus, wodurch er deutlich geringere Nutzungsmaße in Bezug auf die Hauptanlagen zulässt, als mit dem vorliegenden Bebauungsplan XI-231abb angestrebt werden. Die Nebenanlagen nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968, wie ebenerdige Stellplätze oder Lagerflächen, bleiben bei der Berechnung der Baumasse jedoch unberücksichtigt und wären demzufolge im Plangebiet ohne Begrenzung zulässig.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima, Luft ist somit bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans von keinen erheblichen Änderungen gegenüber dem Bestand auszugehen. Es sind allenfalls geringfügige Änderungen des bodennahen Windfelds durch eine geänderte Gebäudestellung sowie eine lokal höhere PET durch die Versiegelung von derzeit im Bestand noch unversiegelten ggf. mit Bäumen bestandenen Flächen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Im Fachbeitrag zu den klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023) werden allgemeine Planungshinweise zur Verringerung der Wärmebelastung genannt.

Zum einen wird eine klimawirksame Begrünung der Dachflächen, möglichst mit „blaugrünen“ Dächern empfohlen. Mit Ausnahme des Hochhauses, der den vier kleinen Innenhöfen vorgelagerten Gebäudeteile sowie der schmalen Staffelgeschosse setzt der Bebauungsplan XI-231abb auf allen Dachflächen eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm fest. Dies ermöglicht die Ansiedlung von Gräsern und Kräutern, die einer Überhitzung der Dachflächen verringern.

Weiterhin empfiehlt der Fachbeitrag die Verschattung von Außenflächen, insbesondere im Nahbereich der Gebäude durch Bäume oder Pergolen. Die Planung sieht hier Festsetzungen zur Begrünung südlich der Bahnanlagen sowie die Festsetzung von Baumpflanzungen im geplanten Kerngebiet außerhalb der Pflanzbindungsfläche vor. Weiterhin setzt der Bebauungsplan XI-231abb am südlichen Gebäudeteil parallel zur Ella-Barowsky-Straße und zur Wilhelm-Kabus-Straße Arkaden fest. Durch die Festsetzungen kann die bioklimatische Belastung lokal verringert werden.

Darüber hinaus wird im Fachbeitrag eine Begrünung der Süd- und Südwestfassade sowie eine Beschattung der südexponierten Fassade durch Bäume vorgeschlagen. Dem Vorschlag wird aus gestalterischen Gründen nicht gefolgt. Zur städtebaulichen Qualifizierung der Planung wurde in den Jahren 2021/22 ein mehrstufiger Planungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf der Wiener Architekturbüros Franz und Sue ZT GmbH und Schenker Salvi Weber ZT GmbH soll umgesetzt werden und ist dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde gelegt. Die im Ergebnis des Wettbewerbs vorgesehene Fassadengestaltung sieht keine Fassadenbegrünung vor. Die im Süden vorgesehenen

Arcaden grenzen unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche der Ella-Barowsky-Straße. Mögliche Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind mithin nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Im Rahmen der Umgestaltung der Ella-Barowsky-Straße sind hier neben zwei Bestandsbauten einzelne weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Weiteren wird eine Erhöhung der Albedo der südexponierten Fassaden vorgeschlagen, dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

2.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Gemäß dem Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (Abl. S. 1314) befindet sich das Plangebiet im „Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung“. Das bis Ende März 2021 als Recycling- und Betriebshof gewerblich genutzte Plangebiet ist durch die zugeordneten Hallen und Gebäudekomplexe sowie durch Abstellflächen für Fahrzeuge und Container geprägt. Mit Ausnahme des entlang der Bahnanlage verlaufenden Gehölzstreifens befinden sich keine stadtraumtypischen Gestaltungselemente im Plangebiet. Das Grundstück ist eingefriedet und nicht öffentlich zugänglich.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für den überwiegenden Teil der geplanten Bebauung wird eine zulässige maximale Oberkante von 71,0 bzw. 71,5 m über NHN (rd. 27,5 bzw. 28 m über Gelände) mit maximal 7 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Regelung ermöglicht vergleichbare Gebäudehöhen wie die der westlich angrenzenden Bebauung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE), wo 7- bis 8-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet wurden. Südlich der Ella-Barowsky-Straße sieht der Bebauungsplan 7-75 entlang der Straße eine 6- bis 7-geschossige Bebauung vor. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist für das Kerngebiet zudem vorgesehen, dass die obersten Vollgeschosse entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze gegenüber den darunter liegenden Außenwänden wahrnehmbar zurückspringen.

Für das im Kreuzungsbereich der am Plangebiet anliegenden Straßen geplante Hochhaus wird eine Oberkante von 108,5 m über NHN festgesetzt (rd. 65 m über Gelände). Dadurch wird für die angestrebte städtebauliche Dominante eine dem Stadtraum angemessene Höhe ermöglicht. Das Gebäude wird in herausgehobener und gut einsehbarer stadträumlicher Lage im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz den östlichen Eingangsbereich der „Schöneberger Linse“ als Hochpunkt akzentuieren.

Der stadtraumtypische Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse im nördlichen Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeweitet. Zudem wird zwischen der Bebauung und der Bahnanlage ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg angelegt, der abseits von Verkehrsstraßen, als Teil eines schmalen Grünzugs eine Verbindungsfunktion zwischen der Gotenstraße und dem Bahnhof Südkreuz erfüllen wird.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig von der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bis Ende 2021 aufgegebene Nutzung des Plangebiets als Recyclinghof nicht wieder aufgenommen wird. Bei Nichtdurchführung der Planung wird es in der Folge der Nutzungsaufgabe aufgrund der Lagegunst voraussichtlich dennoch zu einer baulichen Entwicklung kommen, wobei dann der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A die planungsrechtlichen Grundlagen darstellen. Das Nutzungsspektrum wäre dem des nun beabsichtigten Kerngebiets vergleichbar, wobei gemäß Baunutzungsplan im beschränkten Arbeitsgebiet auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Im Hinblick auf die Bebauungsdichte und Gebäudehöhen lässt der Baunutzungsplan nur deutlich geringere Nutzungsmaße zu, als mit dem vorliegenden Bebauungsplan XI-231abb angestrebt werden. Nebenanlagen nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968, wie ebenerdige Stellplätze oder Lagerflächen, bleiben jedoch bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt und sind demzufolge im Plangebiet ohne Begrenzung zulässig.

Im Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird sich bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans somit voraussichtlich eine geringer verdichtete Bebauungsstruktur ohne besondere städtebauliche Akzentuierung herausbilden. Weiterhin stünde bei Nichtdurchführung der Planung der bahnbegleitende Grünzug zur Disposition.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Für die geplante Bebauung wurde in den Jahren 2021/22 unter Mitwirkung des Landes Berlin ein mehrstufiger Planungswettbewerb durchgeführt, welcher sicherstellt, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende und künftige städtebauliche Umfeld einpasst, um ein aufeinander angepasstes Stadtbild zu erhalten. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung einer Pflanzbindungsfläche werden Eingriffe in den stadtraumtypischen Gehölzstreifen entlang der Bahn vermieden.

2.8. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Gemäß § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) darf jedoch auch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Rund 100 m westlich befindet sich an der Ecke Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße ein Baudenkmal, das unter der Objektnummer 09066705 in der Berliner Denkmalliste geführt wird. Zudem befindet sich rd. 500 m nordwestlich des Plangebiets das ehemalige Gaswerk Schöneberg, das als Gesamtanlage in der Denkmalliste verzeichnet ist (Objektnummer 09066707); wesentliches Teilobjekt ist der Niederdruckgasbehälter „Schöneberg IV“ (sogenannter Gasometer).

Andere Kultur- und Sachgüter sind im oder angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das an der Ecke Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße gelegene viergeschossige Backsteingebäude, das der BEWAG als Verwaltungs- und Fertigungsgebäude diente und unter Denkmalschutz steht, wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt. Zwar überragt die geplante Bebauung, insbesondere durch das Hochhaus, das Baudenkmal deutlich, jedoch sichert dessen in den Straßenraum hineinragender Standort dauerhaft die Wahrnehmbarkeit aus unterschiedlichen Richtungen.

Der denkmalgeschützte Gasometer liegt nordwestlich des Bahndamms in erheblicher Entfernung zum Plangebiet und wird mit seinen 78 m Höhe das maximal 65 m hohe Hochhaus weiterhin überragen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Unabhängig von der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das bis Ende März 2021 als Recyclinghof genutzte Gelände zukünftig für andere der Lage angemessenere, wohnverträglichere Nutzungsformen verwendet wird. Bei Nichtdurchführung der Planung wird es in der Folge der Nutzungsaufgabe des Recyclinghofs aufgrund der Lagegunst voraussichtlich dennoch zu einer baulichen Entwicklung kommen, wobei dann der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A die planungsrechtlichen Grundlagen darstellen. Der Baunutzungsplan lässt eine deutlich geringere Baudichte und keine Hochpunkte zu, wie sie im Bebauungsplan XI-231abb angestrebt werden. Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter werden sich dadurch bei Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich geringere Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Baudenkmale ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Im Sinne möglichst geringer Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die sich eng am Siegerentwurf eines 2021/22 für das Gelände durchgeführten mehrstufigen Planungswettbewerbs orientiert sowie in das bestehende und künftige städtebauliche Umfeld eingepasst ist. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Kubatur des Hochhauses sichern eine Verträglichkeit mit dem nordwestlich gelegenen ehemalige Gaswerk Schöneberg, das unter Denkmalschutz steht.

2.9. Wechsel- und Summationswirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Diese Wirkungen sind bereits in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben (z. B. Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Veränderung der Bodenversiegelung, Beseitigung schädlicher Bodenverunreinigungen durch die Baumaßnahme, Auswirkungen der geplanten Begrünungsmaßnahmen etc.).

Grundsätzlich sind keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen ergeben.

Bei der Prognose der Verkehrsentwicklung und der daraus resultierenden Lärmuntersuchung wurden die absehbaren baulichen Entwicklungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ sowie die durchgehende Öffnung der Ella-Barowsky-Straße für den Zweirichtungsverkehr und dessen Ausweisung als Tempo 30-Zone als umgesetzt angenommen und mit einbezogen. Die sich aus den veränderten verkehrlichen Verhältnissen im Umfeld des Plangebiets zu erwartenden Auswirkungen auf die Immission von Luftschadstoffen wurden überschlägig betrachtet.

Ebenfalls das Schutzgut Mensch betreffend, wurden die unterschiedlichen Schall- und Erschütterungsquellen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, im Zusammenhang betrachtet und bewertet. Ebenso wurden beim Schutzgut Klima im Rahmen des Fachbeitrags zu den klimaökologischen Auswirkungen andere Vorhaben im Wirkungszusammenhang mit betrachtet (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023) und somit etwaige Summationswirkungen berücksichtigt.

Weitere, sich negativ verstärkende Summationswirkungen sind nicht zu erkennen.

2.10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Alternativenbetrachtung sind grundsätzlich unterschiedliche Ansätze zu unterscheiden. So ist zum einen die Standortfrage, zum anderen aber auch die Ausprägung des Planvorhabens am Standort selbst Gegenstand der Betrachtung.

Hinsichtlich der Standortfrage ist zunächst das geltende Planungsrecht von Bedeutung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach dem noch geltenden Baunutzungsplan von 1958/60 zu beurteilen. Dieser weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (max. Vollgeschoss 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus. Der Baunutzungsplan von 1960 ist durch den Bebauungsplan XI-A vom 9. Juli 1971 auf die Baunutzungsverordnung von 1968 umgestellt worden. Es ist deshalb die BauNVO von 1968 anzuwenden. Nebenanlagen bleiben nach § 21a Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt. Eine Beschränkung für Nebenanlagen gilt im beschränkten Arbeitsgebiet des Baunutzungsplans nicht. Das bestehende Planungsrecht lässt eine Bebauung des gesamten Geltungsbereichs ohne Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze zu. Es wäre also eine gewerbliche Entwicklung mit vollständiger baulicher Inanspruchnahme des Plangebiets möglich.

Eine Nutzung des Plangebiets als Recyclinghof, wie sie bis März 2021 betrieben wurde, stellt keine realistische Entwicklungsoption dar. Die zeitlich befristete Betriebserlaubnis gemäß BImSchG ist inzwischen abgelaufen und in der unmittelbaren Umgebung erfolgt inzwischen eine Wohnnutzung, so dass der Betrieb des Recyclinghofs erheblich störende Auswirkungen hätte.

Ebenso stellt eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet keine realistische Alternative dar, da aufgrund der Lage und Ausdehnung des Baugrundstücks sowie dessen dreiseitiger Umlagerung durch Verkehrsflächen eine für Wohnnutzungen angemessene Lärmabschirmung nicht erreicht werden kann (nördlich und östlich in Hochlage angrenzende Bahntrasse, angrenzende Hauptverkehrsstraßen).

Auch die Schaffung öffentlicher, wohnungsnaher Grünanlagen kommt innerhalb des Plangebiets aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmbelastungen ebenfalls nicht in Frage. Gemäß DIN 18005

beträgt der schalltechnische Orientierungswert tags und nachts für Parkanlagen 55 dB(A). Gemäß „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, September 2021) ist dieser Wert allerdings in Berlin an Verkehrsstrassen häufig nicht einhaltbar. Daher erscheint es für die Freiflächennutzung in entsprechenden Lagen angemessen bzw. vertretbar, hinsichtlich des Verkehrslärms auf einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) als Schutzziel abzustellen. Sollte auch dieser Schwellenwert nur mit unangemessen hohem Aufwand zu realisieren sein, ist zumindest die Einhaltung eines Zielwertes von 62 dB(A) anzustreben. Bis zu diesem Wert wird eine normale Kommunikation noch als möglich betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XI-231abb hat jedoch tags für den Gesamtverkehrslärm für fast das gesamte Plangebiet Beurteilungspegel von über 65 dB(A) ergeben, so dass eine Freiflächennutzung als öffentliche Grünfläche hier nicht zulässig wäre.

Auch die Möglichkeit einer brachfallenden Fläche wird als unrealistisch eingestuft und nicht weiter betrachtet. Das Plangebiet weist insbesondere durch die innerstädtische und sehr gut erschlossene Lage sowie die Nähe zum Bahnhof Südkreuz eine besondere Lagegunst auf. Auch vor dem Hintergrund der innerhalb der „Schöneberger Linse“ initiierten Stadtumbauprozesse ist damit in jedem Fall von einer baulichen Folgenutzung auszugehen.

Für die „Schöneberger Linse“ wurde 1993 vom Land Berlin ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben und 1994 entschieden. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebaulichen Neuplanungen in diesem Bereich. Der Bebauungsplanentwurf XI-231 aus dem Jahr 2001 sah für das nunmehrige Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb die Festsetzung eines Kerngebiets an der Ella-Barowsky-Straße sowie eines Mischgebiets im nördlichen Bereich mit einer fünf- bis siebengeschossigen Blockrandbebauung und Baukörperausweisung vor. Ein zwölfgeschossiges Hochhaus an der Kreuzung der Ella-Barowsky-Straße mit der Wilhelm-Kabus-Straße ergänzte das Ensemble. Der Planentwurf beinhaltete zudem entlang der Ringbahn sowie im Bereich der Grundstücksgrenze zum westlich gelegenen Baufeld verlaufende Planstraßen.

Im Zusammenhang mit dem Fördergebiet „Schöneberg-Südkreuz“ wurden für das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz und insbesondere für das Gebiet „Schöneberger Linse“ diverse Entwicklungs-ideen erarbeitet. Zielsetzung war, das Umfeld des Bahnhofs, der 2006 im Zuge des Ausbaus des Bahnknotens Berlin und der Umsetzung des sogenannten „Pilzkonzpts“ 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 Standorts nutzen, sollte die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben und ein städtebaulich aufgewertetes Umfeld erhalten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

- Biotop- und Baumbestand - Bebauungsplan XI-231abb „Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße“, Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, 17. Juni 2021
- Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan XI-231abb „Wilhelm-Kabus-Straße / Tempelhofer Weg“, Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe, Berlin, September 2017
- Faunistische Erfassungen, Aktualisierungskartierungen zum Bebauungsplan XI-231abb „Wilhelm-Kabus-Straße / Ella-Barowsky-Straße“, Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe, Berlin, 31. Januar 2024
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan XI-231abb „Wilhelm-Kabus-Straße / Ella-Barowsky-Straße“, Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe, Berlin, Mai 2025
- Verkehrsuntersuchung B-Plan XI-231abb „Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße“, Abschlussbericht, VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Dresden, November 2024 (aktualisierte Fassung, Rev. 06)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XI-231abb „Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße“ in Berlin - Bericht Nr. M138813/02, Müller-BBM GmbH, Berlin, 8. November 2024
- Fortschreibung Prognoseberechnungen zu Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus Schienenverkehr zum Bebauungsplan XI 231abb „Wilhelm-Kabus-Straße / Ella-Barowsky-Straße“, Berlin - Bericht Nr. M175615/03, Müller-BBM GmbH, Stuttgart, 5. Dezember 2024
- Geotechnischer Bericht (Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen, Festlegungen der charakteristischen Werte und Gründungsempfehlung) zum BV BSR-Liegenschaft Wilhelm-Kabus-Straße 88-92 / Tempelhofer Weg 32-38 in 10829 Berlin, Kempfert + Partner Geotechnik, Hamburg, 31. März 2020
- Niederschlagsentwässerungskonzept B-Plan XI-231abb „Wilhelm-Kabus-Straße / Ella-Barowsky-Straße“, VOIGT INGENIEURE GmbH, Berlin, 1. Dezember 2023
- Stellungnahme der Auswirkungen der Füllkörperrigole auf die Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Wilhelm-Kabus-Straße, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Berlin, 19. November 2024
- Radarsignaturtechnische Bewertung des Bauvorhabens „Hochhauskubatur im Bebauungsplan XI-231abb / Nachnutzung Recyclinghof am Südkreuz“ in Berlin im Einflussbereich der militärischen Radaranlage Tempelhof sowie der zivilen SSR-Radaranlagen am Standort Tegel und VFH BER - TEYYX-156/23 (redigierte Fassung), Airbus Defence and Space GmbH, Bremen, 7. August 2024 (bzw. Public-Report vom 24. September 2024)
- Klimaökologische Auswirkungen des Bebauungsplans XI-231abb im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in Berlin. Gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2023, Rev.02

Zudem wurden Daten aus dem Geoportal Berlin sowie die Unterlagen zum Siegerentwurf des 2021/22 durchgeführten Planungswettbewerbs der Wiener Architekturbüros Franz und Sue ZT GmbH und Schenker Salvi Weber ZT GmbH (Stand: 05.06.2023) ausgewertet.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Mit der Umsetzung der durch den Bebauungsplan XI-231abb ermöglichten baulichen Anlagen sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Diese umfassen:

- den Verlust von fünf nach Baumschutzverordnung Berlin geschützten Laubbäumen,
- den Verlust von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen an Bäumen und Gebäuden sowie
- die Beseitigung von schädlichen Bodenverunreinigungen und
- die Beseitigung von negativen Umweltauswirkungen durch die Ableitung von Regenabwässern.

Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt im Wesentlichen auf Basis der vorhandenen Umweltinformationssysteme und der fachbehördlichen Aktivitäten / Zuständigkeiten. Hier sind insbesondere die aus dem gesetzlichen Umwelt-, Baum- und Artenschutz resultierenden Auflagen zu benennen:

- Beachtung von Bauzeitenregelungen bei Gebäudeabrissen und Gehölzrodungen → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt
- Anbringung von dauerhaften Nisthilfen bzw. Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang und an Bäumen → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt
- Herstellung einer Dachbegrünung → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt
- Abnahme des Ausgleichs bzw. der fachgerechten Ersatzpflanzung für die im Zuge des Bauvorhabens zu fällenden fünf nach BaumSchVO Berlin geschützten Bäume
- Abnahme nach Fertigstellung der Fläche zum Anpflanzen mehrschichtiger Gehölzbestände → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt
- Begleitung und Abnahme der Beseitigung und Entsorgung des mit Schadstoffen belasteten Bodens → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt.

4. Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine vorhandenen Grün- und Freiflächen oder Spiel- und Sportflächen überplant. Auch ergeben sich aus der geplanten Nutzung keine zusätzlichen Bedarfe an Grün-, Sport- oder Spielflächen. Die Planung sieht einen auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse im Norden vor. Hierdurch entsteht eine neue Wegeverbindung zwischen Gotenstraße und Bahnhof Südkreuz.

Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass insbesondere zur Nachtzeit eine erhebliche Verkehrslärmbelastung zu erwarten ist. Maßgeblich hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm in Höhe von tags / nachts 63/53 dB(A) für Kerngebiete und auch die ergänzend heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 64/54 dB(A) für Kerngebiete deutlich überschritten. Auch die Anhaltswerte, oberhalb derer eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden, insbesondere nachts, teilweise erheblich überschritten.

Aufgrund der rein gewerblichen Nutzung wird diese Belastung für die geplante Nutzung jedoch als zumutbar angesehen. Gesunde Arbeitsverhältnisse können durch Maßnahmen, wie schalldämmende Außenbauteile erreicht werden.

Durch das Planvorhaben ist eine Zunahme des Straßenverkehrs in den umliegenden Straßen zu erwarten, woraus sich eine Erhöhung des Straßenverkehrslärm ergibt. Gleichzeitig wirkt sich die Planung jedoch auch geräuschemindernd auf die Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Planvorhabens aus, da die geplanten Gebäude insbesondere die Bereiche südlich des Plangebiets vom Schienenverkehrslärm abschirmen. Da im Bestand bereits eine hohe Straßenverkehrslärmbelastung besteht, wird die Plangeberin darauf hinwirken, dass die im Rahmen des Straßenbaugeplans XI-231aba vorgesehene Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Ella-Barowsky-Straße zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und Gotenstraße im Zuge der Umgestaltung der Straße umgesetzt wird und die heute bereits vorhandene Beschränkung westlich der Gotenstraße dauerhaft beibehalten wird. Darüber hinaus soll für die Gotenstraße von Sachsendamm bis Torgauer Straße durch die Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h für jede Tageszeit angeordnet werden.

Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsmengen im Schienenverkehr, jedoch kommt es durch Schallreflexionen an den geplanten Gebäuden lokal an einzelnen Fassaden der Wohngebäude in der Umgebung (nördlich und nordwestlich des Plangebiets) zu einer – wenn auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegenden – Erhöhung der Verkehrslärmbelastung. Die Pegelerhöhungen sind nicht mit schallabsorbierenden Maßnahmen am im Norden des Plangebiets vorgesehenen Gebäude zu kompensieren. In den von Schallreflexionen betroffenen Aufenthaltsräumen in den Neubauten südlich der Bahn bleiben jedoch aufgrund der vorhandenen Fensterkonstruktionen gesunde Wohnverhältnisse trotz der Erhöhung gewahrt. In den Aufenthaltsräumen der Altbauten nördlich der Bahn, gegenüber dem Planvorhaben ist dem hingegen zu prüfen, ob die Schalldämmung der hier verbauten Kastenfenster ausreichend hoch ist. Falls nicht sind die Kastenfenster, soweit möglich, schalltechnisch zu ertüchtigen oder ggf. gegen Standardfenster mit ausreichender Schalldämmung auszutauschen. Entsprechende Regelungen sind in einem im Mai 2025 geschlossenen städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Andere verhältnismäßige Kompensationsmöglichkeiten bestehen nicht.

Bei Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung sind an deren Immissionsorten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die außerhalb des Plangebiets vorhandenen und zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

Für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet (Gewerbelärm) sind regelmäßig keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich, da die umliegenden Wohnnutzungen aus sich heraus einen Schutzanspruch entwickeln. Eine Verträglichkeit der Nutzung der Pkw-Stellplätze (Tiefgarage) und des Lie-

ferverkehrs mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde gleichwohl überschlägig untersucht. Hinweise auf eine Unverträglichkeit mit den zu erwartenden Liefertätigkeiten und Entsorgungsvorgängen tags haben sich nicht ergeben. Im Hinblick auf die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird eine Beibehaltung der aktuellen Planung der Anlieferzone für den nördlichen Baukörper vor der Nordostfassade erforderlich. Liefertätigkeiten und Entsorgungsvorgänge mit Lkw werden zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) voraussichtlich nicht möglich sein. Hinsichtlich der Tiefgaragennutzung ergab sich aus der schalltechnischen Untersuchung, zur Minimierung der von dieser ausgehenden Geräuschemissionen das Tiefgaragenportal schallabsorbierend auszukleiden.

Hinsichtlich der von den Bahnanlagen ausgehenden Erschütterungs- und Sekundärluftschall-emissionen wurde in pauschalen Prognoseberechnungen nachgewiesen, dass – in Abhängigkeit von der Entfernung zur Bahnanlage und der vorgesehenen Nutzung – ggf. Minderungsmaßnahmen zu ergreifen sind. Die textliche Festsetzung zur schwingungstechnischen Entkoppelung der Gebäude von den Bahnanlagen gewährleistet, dass – wo erforderlich – auf Basis der konkreten Entwurfsplanung Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur von Gebäuden oder vergleichbar wirksame Maßnahmen ergriffen werden.

Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Über die Festsetzung schadstoffarmer Brennstoffe und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze wird ein angemessener Beitrag zur Erhaltung der Lufthygiene geleistet.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend versiegelt, vegetationsgeprägte Flächen sind nur in geringem Ausmaß vorhanden und zumeist nur von geringem Biotopwert. Einzig im Norden des Plangebiets, entlang der Bahntrasse befinden sich Gehölzbestände mit einer gewissen Wertigkeit für die biologische Vielfalt. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ebenso gering ist der Biotopwertverlust bei Durchführung der Planung. Zumal auch bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen ist, dass durch die zulässige vollständige Bebauung des Grundstücks (keine Einschränkung von Nebenanlagen) von einem Verlust der Vegetationsstrukturen auszugehen ist, welcher ggf. auch höher ausfällt als bei Durchführung der Planung.

Ein Ausgleich für den Verlust von nicht geschützten Biotopen innerhalb des Plangebiets wird durch die Entwicklung bzw. Ausweitung des mehrschichtigen Gehölzbestands entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie durch die Herstellung von Dachbegrünungen erreicht.

Analog zum Biotopbestand sind im Plangebiet auch nur wenige nach BaumSchVO geschützte Bäume vorhanden. Bei Durchführung der Planung ist mit dem Verlust von rund 50 % des Baumbestands zu rechnen. Weiterhin ist mit dem Verlust von zwei Straßenbäumen außerhalb des Plangebiets in Folge der Planung zu erwarten. Mit einer Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf dem Vorhabengrundstück (mindestens 1 Laubbaum je angefangene 1.400 m² Grundstückfläche) können diese Verluste nach den Vorgaben der BaumSchVO Bln vollständig ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Vögel, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurden faunistische Erfassungen durchgeführt. Es wurden die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebiets, der starken Versiegelung und Verdichtung sowie der dementsprechend stark eingeschränkten Lebensraumausstattung sind

im Untersuchungsgebiet keine weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Gruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Tagfalter, Nachtfalter, Libellen, Käfer und Weichtiere zu erwarten.

Durch die Umgestaltung des Plangebiets sind auch für die Fauna relevante Strukturen betroffen. Bei der Umsetzung der Planung einschließlich des Abrisses der Bestandsgebäude sind artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu erwarten. Zur Ermittlung ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (gem. § 44 BNatSchG) in Folge der Planung eintreten können und ob ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden, wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass durch Bauzeitenregelungen und Maßnahmen zum Vogelschutz an großen Glasflächen sowie der Verwendung von „insektenfreundlicher“ Beleuchtung Gelege- und Individuenverluste von Brutvögeln und Fledermäusen vermieden werden können. Für den Verlust von Brutplätzen bzw. Fledermausquartieren an Gebäuden und in Bäumen werden Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang in der notwendigen Anzahl an zu errichtenden Strukturen angebracht. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag detailliert dargestellt und im städtebaulichen Vertrag gesichert.¹³

Schutzgut Böden und Fläche

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu 95 % voll versiegelt. In Folge der Planung kommt es somit zu keinem Verlust an Fläche.

Geologisch ist das Plangebiet der morphologischen Einheit der Teltow-Hochfläche zuzuordnen. Im Plangebiet besteht der Schichtenaufbau unter anthropogenen Auffüllungen aus quartären Schmelzwassersanden, die von mehreren nicht horizontbeständigen Einlagerungen von Geschiebelehm bzw. -mergel durchzogen sind.

Die Böden im Plangebiet sind vollständig anthropogen überprägt. D.h., der gewachsene Boden wird überlagert von einer rund 1-3 m dicken Auffüllungsschicht. Es handelt sich somit um Böden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz. Auch im Bereich der unversiegelten Flächen ist nur eine geringe natürliche Bodenfunktion vorhanden. Lediglich die Puffer- und Filterfunktion des Bodens ist etwas höher einzuschätzen. Die versiegelten Flächen besitzen keine natürliche Bodenfunktion.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Anpflanzfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird die voraussichtliche Versiegelung des Plangebiets auf das Bestandsmaß begrenzt. Im Zusammenhang mit dem ausschließlichen Vorkommen von Auffüllungsböden können somit bei Durchführung der Planung erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeschlossen werden. Weiterhin kann durch die Festsetzung der Anpflanzungsfläche und der damit verbundenen Ausweitung unversiegelter Flächen mit Bodenanschluss der geringfügige Verlust an Bodenfunktion ausgeglichen werden, der durch die Überbauung unversiegelter Flächen entsteht. Darüber

¹³ In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen V_A 1 bis V_A 3 aus dem Vertrag gestrichen worden, da der betreffende Baum- und Gehölzbestand sowie die aufstehenden Gebäude bereits im Winter 2024/25 vollständig beseitigt worden sind.

hinaus wird durch die geplante Muldenversickerung entlang der westlichen Grenze des Kerngebiets ein gewisser Anteil unversiegelter Flächen mit Bodenanschluss sichergestellt.

Im Gegensatz dazu kann es unter Umständen bei Nichtdurchführung zu einer Mehrversiegelung und somit einem geringen Verlust an Bodenfunktion kommen, da die bestehenden Baurechte die Fläche von Nebenanlagen nicht einschränken, sodass zumindest baurechtlich eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich wäre.

Das Plangebiet besitzt einen Eintrag im Bodenbelastungskataster Berlins. Es liegen Altlastenuntersuchungen vor, die auf teilweise vorhandene Bodenbelastungen im Bereich der Auffüllungen hinweisen. Auf dem Grundstück befand sich ehemals eine Betriebstankstelle. Laut Eigentümerin (BSR) ist diese vollständig zurück gebaut und der Bereich saniert. Hierzu liegen der zuständigen Bodenschutzbehörde jedoch keine Unterlagen vor. Auch der Verbleib von mehreren unterirdischen Lagerbehältern ist bisher ungeklärt.

Da die aufgefüllten Böden für die Gebäudegründung als nicht geeignet zu beurteilen sind, müssen diese vollständig aus dem Lastabtragungsbereich der Fundamente entfernt und durch Austauschboden ersetzt werden. Gleiches gilt auch im Falle des Antreffens gemischtkörniger Böden von geringerer als steifer Konsistenz. Bei einem Wiedereinbau bzw. dem Verbleib des Bodens auf dem Grundstück sind die gültigen Gesetze, Verordnungen, die BBodschV und die Technischen Regeln für die Verwertung (TR Boden), sowie die geotechnische Eignung der Böden zu beachten. Eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung als Kerngebiet oder des Grundwassers ist nicht anzunehmen. Damit wird eine Verbesserung der Altlastensituation einhergehen.

Schutzgut Wasser

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im Plangebiet rund 3,5 bis 4 m unter der Geländeoberkante und ist teilweise, jedoch nicht flächendeckend von Schichten aus Geschiebemergel und -lehm geschützt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist dennoch als relativ gering einzuschätzen. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem Naturschutzgebiet.

In der Vergangenheit wurden Grundwasserbelastungen mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) nachgewiesen, die den sanierungsbedürftige Schadenswert (SSW) überschritten. In späteren Untersuchungen unterschritten jedoch die gemessenen LCKW-Werte regelmäßig den Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS). Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Grundwasserproben untersucht. Hier wurden minimale Überschreitungen der GFS für Sulfat, Benzo(a)pyren und Dibenzo(a,h)-anthracen festgestellt. Es ist somit weiterhin von einer geringen Grundwasserverunreinigung auszugehen.

Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist als naturfern zu bewerten. Das Plangebiet ist im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt und das anfallende Regenwasser wird fast vollständig in die Mischwasserkanalisation abgeleitet, welches auch einen negativen Einfluss auf Oberflächengewässer (außerhalb des Plangebiets) hat. Im Plangebiet selbst oder der unmittelbaren Umgebung gibt es keine Oberflächengewässer.

Entsprechend der fachgesetzlichen Regelungen soll zukünftig das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück vollständig verdunstet und versickert werden. Insofern wirkt sich die Planung positiv auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung aus obwohl keine nennenswerte

Reduktion der versiegelten Fläche erfolgt. Weiterhin wird zukünftig eine Belastung von Oberflächengewässern durch die abgeleiteten Regenwässer vermieden. Die Machbarkeit einer dezentralen Regenwasserentsorgung wurde im Rahmen eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes nachgewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer kann auch bei Starkregen über einen Einstau auf den Gründächern zurückgehalten und einer anschließenden Versickerung in Mulden und Rigolen zugeführt werden. Der erforderliche Flächenbedarf für die Errichtung von Versickerungsanlagen wird durch die Planung gedeckt.

Da das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche gilt, sind eine Antragstellung für Anlagen zur Versickerung sowie ein Bodenaustausch mit unbelastetem und ausreichend durchlässigem Material bis zu den gewachsenen Talsanden erforderlich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dies bereits im Rahmen des Aushebens der Baugrube sowie der Baugrundherstellung erfolgt.

Aufgrund der Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte gem. Berliner Liste 2005 liegt eine Grundwasserverunreinigung vor. Gemäß aktueller Analysen des Grundwassers wird empfohlen, die Entwicklung der Schadstoffparameter Benzo(a)pyren und Dibenzo(a,h)-anthracen sowie Sulfat zu beobachten und bei geplanten Eingriffen in das Grundwasser einen weiteren Untersuchungsumfang fortlaufend mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Klima

Durch den hohen Versiegelungsgrad und die geringe Beschattung von Bäumen, weist das Plangebiet im Bestand bereits eine hohe Wärmebelastung auf. Im Wirkungsbereich des Plangebiets sind keine überörtlich bedeutsamen Kaltluftströmungen vorhanden. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Klimamodellierung zeigt auf, dass die räumliche Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms im Untersuchungsraum zum Zeitpunkt 4:00 Uhr morgens im Wesentlichen mit der des bodennahen Strömungsfelds einher geht. Die Kaltluftströmungen von den südlich gelegenen ausgedehnten Grün- und Freiflächen erreichen das Plangebiet kaum. Das Plangebiet wird vor allem durch Kaltluft vom abfallenden Bahndamm im Norden durchströmt. Der Luftstrom ist allerdings sehr gering und erreicht nur die unmittelbar im Westen benachbarte Wohnbebauung.

Durch die bauliche Verdichtung in Folge der Planung werden tendenziell die innenstadtypischen Phänomene geringerer nächtlicher Abkühlung und höherer Temperaturmaxima verstärkt, wobei sich die Belastungssituation in der Nacht durch die geplante Bebauung geringfügig lokal und nicht über das Plangebiet hinaus verändert.

Veränderungen am Tag sind auch im Nahbereich des Plangebiets zu erwarten. Am südwestlichen Rand des Plangebiets kommt es (durch die Verdichtung und aufgrund von Baumverlusten) punktuell jedoch auch zu einer starken Zunahme der Wärmebelastung. Nordöstlich des Plangebiets ist hingegen eine deutliche Verringerung der Wärmebelastung durch den Schlagschatten des geplanten Hochhauses zu erwarten. Auch in den Bereichen, wo zusätzliche Bäume gepflanzt werden, ist von einer Verringerung der Wärmebelastung auszugehen. Aufgrund der nur sehr kleinräumigen Erhöhung der Wärmebelastung und der ebenso vorhandenen Verminderung sind die Auswirkungen der Planung insgesamt aus klimaökologischer vertretbar.

Auswirkungen der Planung auf den Kaltluftvolumenstrom beschränken sich ebenfalls überwiegend auf das Plangebiet und seinen Nahbereich. Da sich die Verringerung des Kaltluftvolumenstroms in Folge der Planung lediglich auf die unbebauten Bereiche des Bahnhofvorplatzes des Bahnhof Süd-

kreuz und des Busbahnhofs beziehen und die angrenzende Wohnbebauung hingegen eine bessere Durchlüftung erfährt, sind diese Auswirkungen als hinnehmbar zu betrachten. Überlagernde Effekten mit anderen Vorhaben wurden nicht festgestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Vergleich zum Bestand von keinen erheblichen Änderungen auszugehen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung verringern die Überhitzung von Dachflächen. Die Festsetzungen zur Begrünung südlich der Bahnanlagen, die Festsetzung von Baumpflanzungen im geplanten Kerngebiet außerhalb der Pflanzbindungsfläche und die Festsetzung von Arkadengängen können die bioklimatische Belastung lokal verringern.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das von der gewerblichen Nutzung geprägte Plangebiet besitzt im Bestand mit Ausnahme des entlang der Bahnanlage verlaufenden Gehölzstreifens, keine stadtraumtypischen Gestaltungselemente. Das Grundstück ist im Bestand eingefriedet und nicht öffentlich zugänglich.

Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen mit Ausnahme des Hochhauses in die angrenzenden Bebauungsstrukturen ein. Das Hochhaus wird in herausgehobener und gut einsehbarer stadträumlicher Lage im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz den östlichen Eingangsbereich der „Schöneberger Linse“ als Hochpunkt akzentuieren. Der stadtraumtypische Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse im nördlichen Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeweitet. Zudem wird zwischen der Bebauung und der Bahnanlage ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg angelegt, der abseits von Verkehrsstraßen, als Teil eines schmalen Grünzugs eine Verbindungsfunktion zwischen der Gotenstraße und dem Bahnhof Südkreuz erfüllen wird.

Im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes wurde ein mehrstufiger Planungswettbewerb durchgeführt, welcher sicherstellt, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende und künftige städtebauliche Umfeld einpasst.

Durch die Festsetzung der Pflanzbindungsfläche werden Eingriffe in den stadtraumtypischen Gehölzstreifen entlang der Bahn vermieden.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Da sich im Plangebiet selbst keine Kultur- und andere Sachgüter befinden, ist die Empfindlichkeit des Schutzguts gegenüber Veränderungen nur sehr gering ausgeprägt. Auswirkungen auf in der Umgebung befindliche Baudenkmäler werden durch Festsetzungen zur Höhe und Kubatur des geplanten Hochhauses minimiert.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XI-231abb soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Mit der Bauleitplanung soll zugleich eine gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sichergestellt werden.

Ziel ist es, im Bereich einer bis Ende März 2021 als Recyclinghof genutzten und hervorragend erschlossenen Fläche eine anspruchsvolle und dichte Bebauungsstruktur zu entwickeln. Im Rahmen Programms „Stadtumbau West“ (seit 2020 Programm „Nachhaltige Erneuerung“¹⁴), wurde die Umgestaltung der „Schöneberger Linse“ zu einem attraktiven Stadtquartier als zentrales städtebauliches Ziel definiert.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines längeren Abstimmungsprozesses zwischen dem Bezirk und der BSR, in deren Eigentum sich die Fläche befindet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am Siegerentwurf eines 2021/22 unter Mitwirkung des Landes Berlin durchgeführten Planungswettbewerbs. Das Plangebiet soll hierbei mit zwei bis zu 7-geschossigen Baukörpern, die einen sich nach Westen aufweitenden Stadtplatz ausbilden, überbaut werden. Im Kreuzungsbereich Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße wird mit den Festsetzungen zusätzlich die Errichtung eines rd. 65 m hohen Hochhaus – als städtebauliche Dominante – ermöglicht. Für die übrige geplante Bebauung wird mit den geplanten Festsetzungen sichergestellt, dass diese eine ähnliche Höhe aufweisen, wie die südlich und westlich angrenzende Bebauung. Der nördliche Teil des Plangebiets soll zukünftig die Unternehmenszentrale der BSR beherbergen. In Ergänzung zu den südlich und westlich des Plangebiets bereits erfolgten Baumaßnahmen wird die Entwicklung der Fläche zur Ausbildung der „Schöneberger Linse“ als attraktives und gemischt genutztes Stadtquartier beitragen.

Als Art der Nutzung wird ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausschlüsse werden vorrangig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird im Rahmen der planerischen Feinsteuerung reglementiert, um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sowie eine Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Wohnnutzungen sollen insbesondere aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen ausgeschlossen werden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll eine für Fußgänger und Radfahrer öffentlich nutzbare Wegeverbindung entstehen, die die anliegend geplanten Gebäudeteile erschließt und in Verlängerung mit dem westlich anschließenden Fuß- und Radweg die Gotenstraße mit dem Bahnhof Südkreuz verbindet. Ein attraktiver Straßenraum soll zudem durch die Festsetzung von Arkaden im Bereich des südlichen Baukörpers entlang der Ella-Barowsky-Straße und der Wilhelm-Kabus-Straße gefördert werden.

Aufgrund der hohen baulichen Verdichtung soll das Plangebiet von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden; die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Maßnahmen zur Grünordnung werden durch die Anlage einer Pflanzfläche zwischen dem vorgenannten

¹⁴ Landeseigener Name des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ des Bundes und der Länder

Geh- und Radweg und den Bahnanlagen, weitere Baumpflanzungen im Plangebiet sowie die vorgeschriebene Dachbegrünung vorgesehen. Diese Festsetzungen stellen zudem sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse trotz der planungsrechtlich ermöglichten baulichen Dichte bzw. Überschreitung der in der BauNVO verankerten Orientierungswerte der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gewahrt werden (siehe III./3.2.4.).

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet überwiegend als „gemischte Baufläche M1“ dar. Lediglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Bahnfläche dargestellt. Gemischte Bauflächen der Stufe M1 sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie vorwiegendem Kerngebietscharakter. Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 1 der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 18. Juli 2017 (AV FNP) legt fest, dass aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können. Kerngebiete gem. § 7 BauNVO können damit im Regelfall aus gemischten Bauflächen der Stufe M1 entwickelt werden.

Die Entwickelbarkeit der beabsichtigten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde durch das Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuletzt mit Schreiben vom 11. Juni 2024 bestätigt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Baugrundstück Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier gemischte Baufläche M1 darstellt, und entspricht der besonderen Lagegunst am Vorplatz des überregional bedeutsamen Bahnhofs Südkreuz.

Ein Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese Gebietsausweisung ermöglicht optimale Voraussetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung des Grundstücks und gewährleistet eine nachhaltige geordnete Gebietsentwicklung. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans handelt es sich jedoch nicht um einen Standort mit Einzelhandelskonzentration, so dass bei der Entwicklung des Plangebiets Handel eine untergeordnete Rolle spielen muss.

Mit den textlichen Festsetzungen 1 bis 4 wird das Kerngebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen weiter gegliedert.

3.1.1. Einzelhandel

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO auch der Unterbringung von Handelsbetrieben, darunter auch von großflächigem Einzelhandel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der Darstellung einer Einzelhandelskonzentration im Flächennutzungsplan liegt. Der „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“, der als sonstige städtebauliche Planung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, verortet das Plangebiet außerhalb der städtischen Zentren Berlins (siehe I./3.4.3.). Gemäß Ziel (Z) 2.14 des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das Gebiet als eigenständige Kategorie „Entwicklungsbereich Südkreuz“ ausgewiesen (siehe I./3.8.2.).

Es besteht daher ein Erfordernis zur planerischen Feinsteuerung der potenziellen Einzelhandelsnutzungen auf Basis der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030, wonach 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.

Für den Bereich der „Schöneberger Linse“ und das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz erfolgte bereits im Jahr 2012 eine erste Abstimmung zwischen dem Bezirksamt und der zuständigen Senatsverwaltung zur planerischen Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele sollen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, nicht zulässig sein.

Um das Planungsziel eines hochwertigen Bürostandorts (ggf. mit ergänzender Hotelnutzung) zu verdeutlichen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben darüber hinaus im südlichen Teilbereich des Kerngebiets auf das 1. Vollgeschoss beschränkt. Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe können hier im Erdgeschossbereich zur gewünschten Belebung des Straßenraums beitragen. Im nördlichen Teilbereich des Kernbereichs sind Einzelhandelsbetriebe gemäß textlicher Festsetzung nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Mit der geplanten Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit im nördlichen Teilbereich soll Einzelhandel im Bereich der zukünftigen Unternehmenszentrale der BSR untergeordnet beispielsweise für die Integration des „Noch-Mall“-Konzepts (Gebrauchtwarenhandel) in ein Cafe / Bistro sowie für einen etwaigen Außenverkauf der Kantine ermöglicht werden.

Festsetzungsergänzende Regelungen zur maximalen Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben sind darüber hinaus Gegenstand von Regelungen eines im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags. So verpflichtet sich die Eigentümerin (BSR) sicherzustellen, dass eine Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im südlichen Teilbereich sowie eine Gesamtverkaufsfläche von max. 300 m² für die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe im nördlichen Teilbereich des Kerngebiets nicht überschritten wird.

Mit der Festsetzung sowie den festsetzungsergänzenden Regelungen des städtebaulichen Vertrags können negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sowie die Bildung einer Agglomeration nicht

großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verhindert werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt auch bei einer eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgrund der noch möglichen Nutzungsmischung insgesamt gewahrt, da weiterhin Flächen zur Unterbringung von Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist der Betrachtungsumgriff für die Gebietsgliederung nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb zu beschränken. Ein Baugebiet, in dem die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren ist, kann auch angrenzende Flächen etwa gleicher Nutzungsstruktur umfassen. Im vorliegenden Fall können deshalb Kerngebietsflächen der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungspläne 7-47 (festgesetzt am 06.03.2018) und 7-75 (festgesetzt am 16.07.2019) bei der Beurteilung der Gebietstypik einbezogen werden. Da östlich der Hedwig-Dohm-Straße im Bereich des Bebauungsplans 7-47 Geschossfläche auch für großflächigen Einzelhandel zulässig ist, bleibt die Gebietstypik daher trotz der Beschränkung des Einzelhandels nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplans insgesamt gewahrt.

Gemäß Stellungnahme SenStadt I B vom 11. Juni 2024 wird begrüßt, dass sowohl durch die textlichen Festsetzungen als auch durch die Bestandteile des vorgesehenen städtebaulichen Vertrags den Anforderungen zur Steuerung des Einzelhandels, die aufgrund des besonderen Entwicklungsbereichs Südkreuz/Schöneberger Linse leicht von den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren abweichen, Genüge getan wird. Durch (a) den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und seiner Beschränkung auf das Erdgeschoss mittels textlicher Festsetzung als auch (b) durch die Beschränkung der Verkaufsfläche im nördlichen und südlichen Baukörper mittels städtebaulichen Vertrags wird eine Agglomerationsbildung ausreichend verhindert; schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind somit nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Im Teilbereich nördlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss, im Teilbereich südlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)

3.1.2. Vergnügungsstätten und Bordelle

Die „Schöneberger Linse“, dessen östlichen Auftakt das Plangebiet XI-231abb bildet, soll zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt werden. Da Vergnügungsstätten im Kerngebiet das Image des gemischt genutzten Stadtquartiers mit hohem Wohnanteil negativ beeinflussen können, sollen zur Sicherung einer hochwertigen Nutzungsmischung und zum Schutz der im Umfeld zwischenzeitlich realisierten Wohnnutzung die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten innerhalb des Kerngebiets nicht zugelassen werden. Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts sind z. B.:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtklubs, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.),

- Diskotheken,
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Auch Nutzungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sind den Vergnügungsstätten zuzurechnen. Spielhallen und Einrichtungen, welche die Schaulust von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen zum Inhalt haben, sollen im Kerngebiet ebenso gänzlich unzulässig sein. Diese Nutzungen sind insbesondere aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie widersprechen dem Ziel, hier einen neuen hochwertigen Standort für Büronutzungen sowie ggf. Beherbergungsbetriebe zu entwickeln. Südlich und direkt westlich befinden sich zudem Wohngebiete mit integrierten Kita-Standorten. Die Ausbildung eines sich häufig in Verbindung mit Bahnhöfen bildenden Vergnügungsquartiers soll daher ausgeschlossen werden.

In diesem Kontext ist das Übermaßverbot bzw. das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. So ist zu prüfen, ob die städtebaulichen Ziele nicht ggf. auch mit einer anderen Vorgehensweise (z. B. durch eine räumliche oder geschossweise Gliederung) zu erreichen sind. Entsprechendes gilt für eine Beschränkung der Zulässigkeit auf den Ausnahmetatbestand statt eines generellen Ausschlusses. Das Kerngebiet ist durch die randliche Lage im Quartier, die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Südkreuz für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten prädestiniert.

Die Nähe des Gebiets zur Innenstadt macht diesen Standort zusätzlich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterschiedlichster Art interessant. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten können mit Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds verbunden sein. Auch ist möglicherweise störendes Verhalten der durch die Vergnügungsstätten animierten Besucher im Allgemeinen nicht zu verhindern oder zu unterbinden. Der Ziel- und Quellverkehr überwiegend in den Abend- und Nachtstunden gehört ebenfalls dazu. Ferner können Vergnügungsstätten zu einer Verdrängung von erwünschten Nutzungen führen, da sie – auch aufgrund längerer Öffnungszeiten – oftmals höhere Mieten zahlen können.

Der Bereich der „Schöneberger Linse“ ist aufgrund der umliegenden, dominierenden Verkehrsflächen (Bahn, Autobahn, Sachsendamm) aus städtebaulicher Sicht bislang sowohl funktional als auch insbesondere in lärmtechnischer Hinsicht erheblich geschwächt. Mit Schaffung eines neuen gemischten Stadtquartiers mit hohem Wohnanteil soll eine Aufwertung der Lebensqualität einhergehen. In diesem Zusammenhang ist zu befürchten, dass bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten die angestrebte Nutzungsstruktur beeinträchtigen. Der konsequente Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokalen (mit sexuellem Charakter) und Wettbüros ist das geeignete Mittel, die genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu vermeiden.

Nur mit einem generellen Ausschluss kann gewährleistet werden, dass eine qualitativ hochwertige Nutzungsmischung entstehen kann bzw. langfristig gesichert bleibt. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung kann damit auch ein marktgerechtes Mietniveau erreicht werden.

Keine Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts sind:

- Sex-Shops und Bordelle,
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle und -häuser, Lichtspieltheater) sowie
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen.

Die im Plangebiet beabsichtigte hochwertige Nutzungsstruktur erfordert den Ausschluss weiterer Nutzungen, durch die dieses Ziel in Frage gestellt werden kann und damit ein Erreichen der beabsichtigten Qualität gefährdet ist. Hierzu zählen Bordelle und bordellartige Betriebe. Insbesondere die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Wohnnutzung geht nicht konform mit der Zulässigkeit entsprechender Nutzungen. Die textliche Festsetzung zielt dabei nicht gegen den sittlichen Wert der genannten Nutzungen, sondern hat den Ausschluss nicht hinzunehmender Störungen in einem einerseits gesamtstädtisch bedeutenden Gebiet und andererseits in einem neu zu entwickelnden Stadtquartier zum Gegenstand. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist ausschließlich städtebaulich begründet. Über die textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten bzw. Bordelle / bordellartige Betriebe sensible Nutzungen innerhalb des Kerngebiets und in dessen näherer Umgebung nicht belästigen oder stören.

Die Nutzungsausschlüsse tragen der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung in unmittelbarer Zuordnung zum Bahnhof Südkreuz einen zentralen Wirtschaftsstandort mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Die Lagegunst des Plangebiets (weniger als 100 m Entfernung vom Eingang des zweitwichtigsten Berliner Fernbahnhofs gelegen) soll insbesondere Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorbehalten werden, aber auch Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Eine Abwertung des Bereichs durch die Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten soll folglich verhindert werden. Einer möglichen städtebaulichen Entwertung des Plangebiets und seiner Umgebung soll vorgebeugt werden.

Durch den Ausschluss von Bordellen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt, da der Gebietscharakter durch diese Unterart der sonstigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nicht prägend ist. Sie stellen nur einen geringen Teil der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen dar.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den oben dargelegten Sachverhalten besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die einen kompletten Ausschluss bestimmter Unterarten von Vergnügungsstätten sowie sonstigen Gewerbebetrieben (Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen und Bordelle sowie bordellartige Betriebe) rechtfertigt. Auch bei Ausschluss der vorgenannten Nutzungen bleibt der Gebietscharakter des Kerngebiets gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt. Kerngebietstypische Nutzungen wie die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur bleiben im gesamten Kerngebiet uneingeschränkt zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen), Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

3.1.3. Tankstellen

Im Kerngebiet soll die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen und ihrem baulichen Erscheinungsbild nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und dem gewünschten nutzungsstrukturellen Gefüge des Gebiets vereinbar sind. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sich diese Nutzungsart nachteilig auf die im benachbarten Umfeld vorhandene Wohnnutzung auswirken

würde. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihren Werkstätten aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs bei. Weiterhin erzeugen sie Emissionen, die mit den im Westen und Südwesten angrenzenden Wohngebieten nicht verträglich sind.

Der Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass andere Tankstellen im Umfeld vorhanden sind. In weniger als 1 km Entfernung befinden sich drei Tankstellen (Sachsendamm 90-92, Schöneberger Straße 17, Schöneberger Straße 19-20 / Alboinstraße), so dass eine ausreichende Versorgung gegeben ist.

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets ist trotz dieser Einschränkung gewahrt, da kerngebietstypische Nutzungen wie die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im gesamten Kerngebiet uneingeschränkt zulässig bleiben.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.1.4. Wohnungen

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im Kerngebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Über § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können weitere Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der in Hochlage direkt nördlich und östlich des geplanten Kerngebiets verlaufenden Bahntrasse sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Wilhelm-Kabus-Straße und Ella-Barowsky-Straße ist das Plangebiet hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Diese bewegen sich an vielen Stellen tags wie nachts oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (tags / nachts: 70 / 60 dB(A)). Da aufgrund der Lage und Ausdehnung des Baugrundstücks sowie dessen dreiseitiger Umlagerung durch Verkehrsflächen eine für Wohnnutzungen angemessene Lärmabschirmung nicht erreicht werden kann, wird das Wohnen hier grundsätzlich ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind i. d. R. im Bereich produzierender Gewerbebetriebe vorzufinden, wovon im vorliegenden Fall nicht auszugehen ist. Ziel ist vielmehr die Entwicklung einer städtebaulich anspruchsvollen Bebauungsstruktur zugunsten von Nutzungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur aber auch von Betrieben des Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbes.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.2. 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 Bebauungsplan wird für das Kerngebiet das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine erweiterte Baukörperausweisung bestimmt mittels:

- Festsetzung von Baugrenzen und der sich hieraus ergebenden Grundfläche (GR),
- Festsetzung der Geschossfläche (GF) als Höchstmaß sowie
- Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen durch die Angabe von Oberkanten (OK) über NHN als Höchstmaß sowie die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und überwiegend auch als Mindestmaß.

Bezogen auf die festgesetzten maximalen Höhen der Oberkante ist die erweiterte Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen unterteilt das Kerngebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Für beide Teilbereiche erfolgen differenzierte Festsetzungen zum Nutzungsmaß. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann die Linie eine mögliche Teilungslinie des Grundstücks darstellen. Im nördlichen Grundstücksteil plant die BSR ihre Unternehmenszentrale zu errichten, während der südliche Grundstücksteil mit dem geplanten Hochhaus voraussichtlich durch eine/n andere/n Investor/in entwickelt werden soll. stellt

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

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Kerngebiet ergibt sich, da es sich hier um eine erweiterte Baukörperausweisung handelt, aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen in der Hauptzeichnung einschließlich der Baugrenzen in den Nebenzeichnungen 1 und 3 für Gebäudeteile mit Arkaden).

Die zulässige Grundfläche von 3.739 m² für den nördlichen Teilbereich (Bereich nördlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55, die zulässige Grundfläche von 3.631 m² für den südlichen Teilbereich (Bereich südlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,73. Für das Kerngebiet insgesamt ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,62.

Die Festsetzung der GR dient der Sicherung der städtebaulichen Konzeption, wie sie sich aus dem 2021/22 durchgeführten Planungswettbewerb ergeben hat und sichert einen ausreichend großen Bereich, der freiraumplanerisch gestaltet werden sowie erforderliche Erschließungsfunktionen übernehmen kann. Der niedrigere Umfang an Überbauung im Nordteil steht in Zusammenhang mit einer bahnbegleitenden Fläche für Anpflanzungen sowie dem angrenzend vorgesehenen, öffentlich nutzbaren Geh- und Radweg.

Der in § 17 BauNVO für Kerngebiete benannte Orientierungswert der GRZ-Obergrenze von 1,0 wird unterschritten.

Textliche Festsetzung Nr. 5

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)

3.2.2. Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigen Maß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird im Kerngebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht; und zwar im nördlichen Teilbereich bis zu einer GRZ von 0,9 und im südlichen Teilbereich bis zu einer GRZ von 1,0. Für das Kerngebiet insgesamt ergibt sich hieraus rechnerisch eine zulässige GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO von 0,94.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient der Sicherstellung der zweckgemäßen Grundstücksnutzung. Sie wird vor allem für die geplante Tiefgarage sowie die westlich und nördlich der Baukörper vorgesehene Grundstücksumfahrung benötigt. Auch Rigolen sind in die GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO einzurechnen. Zu berücksichtigen ist, dass die betroffenen Flächen bereits im Bestand zu rd. 95 % voll versiegelt sind.

Innerhalb des Plangebiets sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, so dass die Stellplätze auf die Tiefgarage konzentriert werden müssen. Hiermit kann eine höhere Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers gewährleistet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die zulässige Grundfläche im Kerngebiet darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Teilbereich nördlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und im Teilbereich südlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2.3. Zulässige Geschossfläche (GF)

Als zulässige Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den nördlichen Teilbereich des Kerngebiets eine GF von 21.600 m² und für den südlichen Teilbereich eine GF von 33.600 m² festgesetzt. In Summe ergibt sich für das Kerngebiet eine GF von 55.200 m². Bei einer Baugebietsgröße von 11.824 m² resultiert hieraus für das Kerngebiet eine rechnerische GFZ von 4,67.

Die angestrebte hohe Dichte spiegelt die herausragende städtebauliche Lage am Bahnhof Südkreuz wider. Der Wert entspricht der bereits der Projektstudie zugrunde liegenden Geschossfläche und ermöglicht die Umsetzung des Siegerentwurfs des 2021/22 durchgeführten mehrstufigen Planungswettbewerbs und der zentralen städtebaulichen Zielsetzung des Bezirks zur Umgestaltung der „Schöneberger Linse“ zu einem attraktiven Stadtquartier im Zuge des Programms „Nachhaltige Erneuerung“. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete benannte Orientierungswert der Obergrenze der Geschossflächenzahl von 3,0 wird für das gesamte Kerngebiet deutlich überschritten. Die Überschreitung des Orientierungswerts ist städtebaulich begründet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Hierzu wird das nachfolgende Kapitel nähere Aussagen treffen.

3.2.4. Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Während der in § 17 BauNVO für Kerngebiete benannte Orientierungswert der Obergrenze der Grundflächenzahl durch die Planung eingehalten wird, kommt es hinsichtlich der Geschossflächenzahl zu einer Überschreitung des Orientierungswerts. Diese ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Städtebauliche Gründe

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, vormaligen städtischen Ver- und Entsorgungsstandorts wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen in die angrenzenden Bebauungsstrukturen ein. Lediglich das Hochhaus wird als städtebauliche Dominante am Bahnhof Südkreuz deutlich aus der umgebenden Bebauung herausragen, wie es in den Entwicklungsplanungen bereits bewusst konzipiert wurde.

Das direkt am Vorplatz des Bahnhofs Südkreuz (Hildegard-Knef-Platz) sowie unweit der Anschlussstellen Alboinstraße (A 100) und Sachsendamm (A 103) gelegene Plangebiet ist verkehrlich hervorragend erschlossen. Der Standort befindet sich aus verschiedenen Richtungen gut einsehbar am Knotenpunkt der Ella-Barowsky-Straße mit der Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße. Über die Ausbildung einer städtebaulichen Dominante durch das geplante bis zu 19-geschossige Hochhaus soll der östliche Auftakt des Quartiers „Schöneberger Linse“ definiert werden. Das Städt-

tebaufördergebiet „Schöneberg-Südkeuz“ soll als „Tor zum neuen Flughafen BER“ entwickelt werden. Im Bereich der „Schöneberger Linse“ wird u.a. das planerische Ziel verfolgt, die Ella-Barowsky-Straße als zentrale Quartiersachse auszubilden und einen städtebaulichen Hochpunkt den Eingang am Bahnhof Südkeuz markieren zu lassen. Aus Abschnitt I./4.1 der Begründung ergibt sich, dass die städtebauliche Konzeption einschließlich der Hochhausbebauung für das BSR-Grundstück am Standort Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße kontinuierlich zwischen Senat und Bezirk abgestimmt wurde.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs als Maßnahme der Innenentwicklung werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Über die im Plangebiet ermöglichte Nutzungsmischung von Büros, Dienstleistungs- und Beherbergungsbetrieben, Gastronomie sowie Einzelhandel können Verkehrsabläufe reduziert werden. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zudem zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr bei.

Positiv auf das Plangebiet bzw. die künftige Bebauung wirken sich zudem die vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Bahndamms, weiterer Baumpflanzungen sowie einer Dachbegrünung aus. Mit Festsetzung des Bebauungsplans werden die gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen umfassenden Versiegelungsmöglichkeiten des Grundstücks (siehe I./2.4.) zugunsten der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes geringfügig eingeschränkt. Die Begrünungsmaßnahmen können die Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen fördern und sich günstig auf das lokale Klima und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung sowie der im Gebiet Beschäftigten auswirken.

Darüber hinaus wirken sich die in jüngster Zeit fertig gestellten Parkanlagen des Stadtumbau-Projekts Schöneberger Schleife mit dem Nord-Süd-Grünzug, dem Grünzug an der Torgauer Straße, dem Ost-West Grünzug sowie dem umgebauten Cheruskerpark im unmittelbaren städtischen Umfeld des Plangebiets ausgleichend im Hinblick auf die vorgesehene hohe bauliche Dichte aus. Der innerhalb des Plangebiets vorgesehene öffentlich nutzbare Geh- und Radweg wird zudem die Erreichbarkeit dieser öffentlichen Grünflächen für die zukünftig im Gebiet Beschäftigten verbessern.

Hervorzuheben ist darüber hinaus die Konzentration des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage in Verbindung mit einem Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen, durch die die von an- und abfahrenden Pkw ausgehenden Belästigungen reduziert wird und zusätzliche Freiflächen ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich liegt in einem stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiet. Wohnnutzungen werden daher generell ausgeschlossen, da gesunde Wohnverhältnisse hier nur unter einem unverhältnismäßig großen Aufwand herzustellen wären. Die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse wird über ausreichend schalldämmende Außenbauteile sichergestellt. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden im Plangebiet sowie in planungsrelevanter Umgebung sicher eingehalten werden (siehe II./2.2). Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt allerdings vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung im Bebauungsplan die im Plangebiet

zulässigen Brennstoffe beschränkt. Diese Maßnahme der Luftreinhaltung wird sich ebenfalls positiv auf die Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirken.

Unter die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fallen auch Anforderungen im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung sowie Belüftung. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Blick auf Besonnung und Belichtung sowie Belüftung vorliegen. Werden Abstandsflächen unterschritten, so ist hinsichtlich der Besonnungs- bzw. Verschattungssituation eine Einzelfallprüfung mit Berücksichtigung der konkreten Umstände geboten, deren Ergebnisse grundsätzlich unter Würdigung nachbarlicher Interessen einer Abwägung zugänglich sind.

Mit den geplanten Baukörperfestsetzungen werden die nach der Berliner Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden außerhalb des Plangebiets für die bis zu 7-geschossigen Gebäude/Gebäudeteile durchgehend eingehalten.

Lediglich das im Kreuzungsbereich Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße geplante Hochhaus verursacht an drei Stellen Abstandsflächenüberschreitung zur Straßenmitte hin. Darüber hinaus kommt es innerhalb des Plangebiets im Bereich der vier vorgesehenen Gebäudeeinschnitte sowie zwischen dem nördlich und dem südlich vorgesehenen Baukörper zu verschiedenen Abstandsflächenüberschreitungen. Hier werden die Abstandsflächen jeweils durch die Festsetzungen verkürzt.

Im Ergebnis der Prüfung und Bewertung der vorgenannten Abstandsflächenüberschreitungen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung gewahrt. Auch hinsichtlich der Belüftung ist festzustellen, dass mit der geplanten Bebauung weiterhin Bedingungen für eine ausreichende Luftzirkulation gegeben sind (ausführlicher siehe Kapitel III./3.2.7.).

3.2.5. Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen im Kerngebiet orientieren sich am Siegerentwurf des 2021/2022 durchgeführten Planungswettbewerbs. Sie stehen darüber hinaus im Einklang mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die „Schöneberger Linse“. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden gegenüber dem Wettbewerbsergebnis geringfügige Spielräume für die weitere Planung einschließlich des Umgangs mit dem nach Süden hin ansteigenden Geländeniveaus eingeräumt. Eine Ausnahme hierbei bildet das im Kreuzungsbereich der Wilhelm-Kabus-Straße mit der Ella-Barowsky-Straße geplante Hochhaus.

Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Wandabschlusses. Zum besseren Verständnis werden im Folgenden die Höhenangaben über NHN – ausgehend von einem durchschnittlichen Geländeniveau von 43,5 m über NHN – in Klammer um Höhenangaben über Gelände ergänzt.

Für den gemäß städtebaulichen Konzept im Norden vorgesehenen Baukörper wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in weiten Teilen eine maximale Höhe der Oberkante von 71,5 m über NHN (rd. 28,0 m über Gelände), für den im Süden vorgesehenen Baukörper von 71,0 m über

NHN (rd. 27,5 m über Gelände) ermöglicht. Diese Regelung gewährleistet vergleichbare Gebäudehöhen wie bei den westlich angrenzenden 7- bis 8-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden (Bebauungsplan 7-81 VE) mit Oberkanten von bis zu 68,9 bis 71,7 m über NHN. Südlich des Ella-Barowsky-Straße sieht der Bebauungsplan 7-75 entlang der Straße Oberkanten von 66,1 bis 68,8 m über NHN für eine – inzwischen ebenfalls realisierte – 6- bis 7-geschossige Bebauung vor.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist für das Kerngebiet vorgesehen, dass die obersten Vollgeschosse nach Westen und Nordwesten hin gegenüber den darunter liegenden Außenwänden wahrnehmbar zurückspringen. Für die Bereiche dieser Rückstaffelung werden maximale Höhen der Oberkante von 67,5 m über NHN (rd. 24,0 m über Gelände) im Bereich des nördlichen Baukörpers und 67,0 m über NHN (rd. 23,5 m über Gelände) im Bereich des südlichen Baukörpers festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet einen harmonischen Übergang zu der im Westen angrenzenden Bebauung und stellt die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sicher.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept beinhalten für die beiden geplanten Gebäude darüber hinaus mehrere Einschnitte, bestehend aus kleineren Innenhöfen und vorgelagerten niedrigen Gebäudeteilen mit (Dach)Terrassen. Für den nördlichen Baukörper wird neben einem ebenerdigen Innenhof im Nordosten ein Innenhof mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 50,0 m über NHN (rd. 6,5 m über Gelände) festgesetzt. Die den beiden Innenhöfen vorgelagerten Gebäudeteile dürfen eine maximale Höhe der Oberkante von jeweils 53,5 m über NHN (rd. 10 m über Gelände) nicht überschreiten.

Ähnlich sind die Festsetzungen für die Gebäudeeinschnitte für den südlichen Baukörper: Hier sind im Westen einem ebenerdigen Innenhof ein maximal 53,0 m über NHN (rd. 9,5 m über Gelände) hoher Gebäudeteil und im Süden einem bis zu 49,5 m (rd. 6,0 m über Gelände) hohen Innenhof ein bis zu maximal 60,5 m über NHN (rd. 17,0 m über Gelände) hoher Gebäudeteil vorgelagert.

Im Sinne einer städtebaulichen Akzentuierung des östlichen Eingangsbereichs der „Schöneberger Linse“ wird schließlich im Kreuzungsbereich der am Plangebiet anliegenden Straßen ein Hochpunkt ermöglicht. Hierdurch kann einerseits der herausgehobenen und gut einsehbaren stadträumlichen Lage im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz sowie dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Für das geplante Hochhaus wird eine maximale Höhe der Oberkante von 108,5 m über NHN (rd. 65 m über Gelände) festgesetzt. Dadurch wird für die angestrebte städtebauliche Dominante eine dem Stadtraum angemessene Höhe ermöglicht. Zugleich erfolgt eine Höhenbeschränkung, die den Belangen der Bundeswehr im Zusammenhang mit der ca. 2.550 m vom Plangebiet entfernten Luftverteidigungsradaranlage (LV-Anlage Tempelhof) ausreichend Rechnung trägt.

Aus dem Gesetz über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (SchBerG) in Verbindung mit der Schutzbereichanordnung vom 29. November 2007 (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 07.03.2008, Seite 489-495) ergeben sich durch die LV-Anlage Tempelhof weder Beschränkungen für die Aufstellung des Bebauungsplans noch für eine spätere Bebauung. Vielmehr liegt das Plangebiet knapp, aber dennoch eindeutig außerhalb der Grenzlinie Zone C (Radius = 2.500 m) und damit außerhalb des angeordneten Schutzbereichs für die LV-Anlage Tempelhof. Eine Genehmigung oder Befreiung nach dem SchBerG ist im Ergebnis weder für den Bebauungsplan noch für das Bauvorhaben einzuholen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans XI-231abb sind jedoch im Zuge der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB auch die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes zu berücksichtigen. Mangels Anwendbarkeit des SchBerG ergibt sich hierbei kein

Vorrang der Belange der Bundeswehr gegenüber der Bauleitplanung. Die Belange der Bundeswehr sind – wie zahlreiche andere Belange auch – in die planerische Abwägungsentscheidung einzustellen. Da die Radarerfassung einer LV-Anlage über die Grenzen der angeordneten Schutzbereiche hinaus wirksam wird, ist bei Gebieten außerhalb der angeordneten Schutzbereiche oftmals von sog. „Interessenbereichen“ bzw. „Interessengebieten“ oder „Störungsbereichen“ die Rede. Eine eindeutige (gesetzliche) Definition dieser Bereiche existiert nicht. Das Interessengebiet wird faktisch von der Bundeswehr selbst definiert.

Vorliegend hat sich der Plangeber bei der Erarbeitung des Planentwurfs umfangreich mit den von der Planung berührten Belangen befasst. Im Nachgang der förmlichen Behördenbeteiligung im Jahr 2020 erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den von der Bundeswehr geäußerten Bedenken einschließlich weiterer Abstimmungen mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw). In einer redigierten Fassung der radarsignaturtechnischen Bewertung von 2020 (Airbus Defence and Space, Bremen, 30. April 2020) gelangt der Fachgutachter zu der Einschätzung, dass eine Bauhöhe zwischen 63 m bis 65 m über Gelände „zwar eine weitere Feldintensitätsminderung im Fernbereich ... [verursacht], diese ... aber durch das generierte Streu- und Beugungsfeld minimiert“ wird. Weiter heißt es: „Erst wenn die Bauhöhe deutlich über 65 m über Grund ansteigt, dominiert der Verschattungseffekt den Streu- und Beugungseffekt und es kommt zu weiteren, teilweise radartechnisch signifikanten Feldintensitätsminderungen im Ausbreitungsradial.“

Mit der nunmehr zulässigen und im Laufe des Planverfahrens reduzierten Bauhöhe wird sowohl den Belangen der Bundeswehr als auch den privaten und städtebaulichen Interessen entsprochen bzw. werden diese gerecht austariert. In die Abwägung wird dabei auch das gesamtstädtische städtebauliche Interesse an einer Innenverdichtung angesichts steigender Flächenbedarfe eingestellt. Auch die Tatsache, dass vorliegend aufgrund historischer Besonderheiten ein Radargerät inmitten der Hauptstadt des bevölkerungsreichsten Mitgliedsstaates der EU steht und auf unabsehbare Zeit eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des Hochhausbaus hemmt und verhindert, kann bei der Abwägung nicht außer Betracht bleiben.

Auf Basis des aktuellen Bebauungsplanentwurfs, der sich insbesondere hinsichtlich der geplanten Gebäudekubaturen und nunmehr erweiterten Baukörperfestsetzungen geändert hat, wurde die radarsignaturtechnischen Bewertung zum Bebauungsplan XI-231abb nochmals überarbeitet (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024¹⁵). Zusätzlich wurde dabei auch die Thematik einzelner Dachaufbauten berücksichtigt (siehe hierzu Kapitel III./3.2.6). Aus dem Ergebnis ergibt sich keine Änderung der vorgenannten Abwägung. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit Stellungnahme vom 25. Februar 2025 mitgeteilt, dass seitens der Bundeswehr keine Einwände zum Planvorhaben bestehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem sog. Anlagenschutzbereich ziviler Flugsicherungsanlagen i. S. d. § 18a LuftVG. Da innerhalb des Plangebiets u.a. ein Gebäude mit einer Höhe von 65 m über Gelände zulässig sein soll, welches ggf. Beeinträchtigungen von zivilen Radaranlagen hervorrufen kann, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch für diese eine radarsignaturtechnische Bewertung des Planvorhabens durchgeführt (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024). Die Analysen der Reflexions-, Streufeld- und Verschattungseffekte wurden dabei für die

¹⁵ bzw. Public-Report von September 2024

Radarstandorte Tegel sowie Flughafen Berlin-Brandenburg durchgeführt. Die Ausbreitungsanalysen haben gezeigt, dass für die zivilen SSR-Radarortungsanlagen der Deutschen Flugsicherung an den Standorten Tegel (in rd. 11,2 km Entfernung) und Flughafen Berlin-Brandenburg (in rd. 14,4 km Entfernung) eine Störwirksamkeit ausgeschlossen werden kann. Auf eine Radarreflexionsdämpfung für die relevanten Fassadenorientierungen kann aus Perspektive dieser Anlagen verzichtet werden.

Da durch die vorgesehene Bebauung sogenannte Anlagenschutzbereiche i.S.d. § 18a LuftVG betroffen sind, bedarf es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens insoweit der luftrechtlichen Zustimmung der Obersten Luftfahrtbehörde bzw. des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung (BAF) für das Vorhaben.

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Hochhauses von 108,5 m über NHN, d.h. rd. 65 m über Gelände, bewegt sich deutlich unterhalb der Höhe der Richtfunkstrecke der LAN-COM-East GmbH (Die Höhe der Richtfunkverbindung beträgt ca. 73 m über Gelände). Dies gilt auch unter Einbeziehung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten bzw. technischen Einrichtungen (siehe Kapitel III.3.2.6.). Das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Planvorhaben hat mithin keine dauerhaften Auswirkungen auf die Richtfunkstrecke der LAN-COM-East GmbH.

Zahl der Vollgeschosse

Korrespondierend zur Festsetzung der maximalen Höhen der Oberkante erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und im Fall der Gebäudeteile mit Höhen der Oberkante von 67,0 m über NHN und mehr zusätzlich als Mindestmaß. Mit letzterer Festsetzung soll für das Baugebiet die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses in dessen Grundzügen sowie die Realisierung einer adäquaten baulichen Dichte und Höhe sichergestellt werden.

Zugleich werden durch die vorgesehene Spreizung bei der Festsetzung von Höchst- und Mindestmaß (V-VI, VI-VII, XV-XVII) ausreichend große Spielräume für die Umsetzung des Planvorhabens gewährleistet.

3.2.6. Überschreitung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen

Überschreitung der festgesetzten Oberkanten von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN durch Dachaufbauten und Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Dachaufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Belichtungsflächen) sowie Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z. B. Solaranlagen) im Bereich der siebengeschossigen Bebauung werden hinsichtlich ihrer zulässigen Höhe und Anordnung auf dem Dach als Ausnahmen reglementiert. Die städtebauliche Zielstellung für das Kerngebiet liegt u. a. darin, wegen der umgebenden Wohnbebauung und der guten Einsehbarkeit des Standorts (z. B. von der in Hochlage verlaufenden Bahntrasse) eine städtebauliche Lösung mit einer möglichst zurückhaltenden Dachlandschaft zu sichern. Zusammen mit der vorgegebenen Höhe soll sich die neue Bebauung durch eine ruhige und den Baukörper nicht dominierende Dachlandschaft auszeichnen, die von der Straße aus kaum wahrnehmbar ist.

Abgesehen vom festgesetzten Mindestabstand zu den Baugrenzen wird auf Beschränkungen der für die o. g. Aufbauten und Anlagen zulässigen Fläche verzichtet. Insbesondere Solaranlagen lassen sich i.d.R. auch mit einer Dachbegrünung kombinieren. Damit wird der im Sinne des Klimaschutzes gewünschte möglichst hohe Anteil an Gründächern und kombinierten Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung planungsrechtlich ermöglicht.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im Kerngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Belichtungsflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen oder der Belichtung dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Kerngebiet können ausnahmsweise Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN durch Dachaufbauten und Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Wie bereits dargelegt, erfordern die Belange der Bundeswehr im Zusammenhang mit der ca. 2.550 m vom Plangebiet entfernten LV-Anlage Tempelhof eine Höhenbeschränkung für das geplante Hochhaus. Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen dieser Oberkante durch einzelne Dachaufbauten bedurften daher einer vertieften fachgutachterlichen Prüfung und strengen Reglementierung.

Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 9 können im Kerngebiet im Einzelfall eine Befahranlage, Blitzschutzmaste und Antennen bis zu einer Höhe von 3,5 m sowie ein Arbeitsschutzgeländer bis zu einer Höhe von 0,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN zugelassen werden. Blitzschutzmaste und Antennen sind aus gestalterischen Gründen 2,0 m von Baugrenzen zurückzusetzen. Die vorgenannten technischen Einrichtungen sind für den Betrieb des Hochhauses erforderlich. Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte zur Folge, dass die städtebaulich gewünschte Hochhaushöhe, um diese Einrichtungen dennoch installieren zu können, nicht ausgeschöpft werden könnte.

Gemäß radarsignaturtechnischer Bewertung (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024) kann aufgrund der geringen seitlichen Ausdehnungen der Befahranlage, Blitzschutzmasten und Antennen eine Störwirksamkeit der Radaranlagen am Standort Tempelhof in Bezug auf die Reflexionsproblematik und Störwirksamkeit in Bezug auf die Verschattungsproblematik ausgeschlossen werden.

Parallel zur erneuten Behördenbeteiligung wurde zudem erkennbar, dass es zu Wartungszwecken auf dem Hochhaus zwingend auch der Errichtung eines umlaufenden Arbeitsschutzgeländers bedarf, welches die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante um gerundet 0,6 m überschreiten würde. Das geplante Arbeitsschutzgeländer wurde daher ergänzend radartechnisch bewertet (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024). Auch durch das Arbeitsschutzgeländer ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen, so dass die textliche Festsetzung Nr. 9 in der Folge um eine entsprechende Ausnahme ergänzt wurde. Weitere Details zur Ausgestaltung des Arbeitsschutzgeländers sind zudem im im Mai 2025 zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Land Berlin geschlossenen städtebaulichen Vertrags geregelt.

Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 10 können über die vorgenannten technischen Einrichtungen hinaus innerhalb einzelner, im Bebauungsplan festgelegter Flächen ausnahmsweise Dachaufbauten sowie Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,4 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN zugelassen werden. Die festgelegten Flächen sind von den Baugrenzen des Hochhauses jeweils deutlich zurückzusetzen.

Die textliche Festsetzung wurde gemeinsam mit dem Fachgutachter (Airbus Defence and Space) entwickelt und die Auswirkungen auf die LV-Anlage Tempelhof radarsignaturtechnisch bewertet. Der maximal 1,4 m hohe Technikaufbau wird aufgrund seiner Verschattungswirkung in Bezug auf das Primärradar im Rahmen der textlichen Festsetzung so angelegt, dass die Einflüsse minimiert werden und so vergleichbar zu einem insgesamt maximal 65 m über Gelände hohen Baukörper bleiben. Zu diesem Zweck wurden die Technikaufbauten im Rahmen der Festsetzung in ihren seitlichen Dimensionen begrenzt. Die Technikaufbauten müssen dabei einen Querabstand von mindestens 10 m zu anderen Technikaufbauten aufweisen, um Wechselwirkungen zwischen diesen Aufbauten ausschließen zu können. Dies wird durch die zeichnerische Flächenausweisungen b1, b2 und b3 gewährleistet. Alternativ sind Dachaufbauten innerhalb der Flächen b1 und b2 oder aber innerhalb der Fläche b3 ausnahmsweise zulässig, d.h. bei der Zulassung einer Ausnahme von entsprechenden Anlagen in den Flächen b1 und/oder b2 ist in der Folge die Fläche b3 nicht mehr nutzbar bzw. bei der Zulassung einer Ausnahme von entsprechenden Anlagen in der Fläche b3 sind in der Folge die Flächen b1 und b2 nicht mehr nutzbar.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Kerngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise eine Befahranlage, Blitzschutzmaste und Antennen bis zu einer Höhe von 3,5 m sowie ein Arbeitsschutzgeländer bis zu einer Höhe von 0,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN zugelassen werden. Blitzschutzmaste und Antennen sind mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückzusetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 10

*Über die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 genannten technischen Einrichtungen hinaus können im Kerngebiet innerhalb der Flächen **b1** und **b2** ausnahmsweise zugelassen werden:*

- *Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,4 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen sowie*

- *Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,4 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN.*

*Sofern von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht wird, können die vorgenannten Anlagen alternativ innerhalb der Fläche **b3** ausnahmsweise zugelassen werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Überschreitung der festgesetzten Oberkanten von 67,0 m über NHN und 67,5 m über NHN durch Attiken

Für die schmalen Staffelgeschosse mit den o.g. maximalen Höhen der Oberkante wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 für die weitere Gebäudeplanung eine Überschreitung durch die Attiken um bis zu 0,4 m ausnahmsweise ermöglicht, wenn diese mindestens 0,3 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Attiken des Staffelgeschosses aus technischen Gründen (erforderliche Dämmstärken seitens Bauphysik, normgerechter Abdichtungszug, Möglichkeit der Entwässerung durch die Attika nach außen) sowie aus gestalterischen Gründen möglicherweise höher ausgebildet werden müssen als der übrige Teil des Staffelgeschosses. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die Attika um die Gesimstiefe zurückspringt und sich hierdurch keine Überschreitungen bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen ergeben.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die im Kerngebiet festgesetzten Oberkanten von 67,0 m über NHN und 67,5 m über NHN dürfen durch die Attiken um bis zu 0,4 m überschritten werden, wenn diese mindestens 0,3 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Überschreitung der festgesetzten Oberkanten von 49,5 m über NHN, 50,0 m über NHN, 53,0 m über NHN, 53,5 m über NHN und 60,5 m über NHN durch Brüstungen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen die den vier kleineren Innenhöfen im Bereich der Gebäudeeinschnitte vorgelagerten Gebäudeteile mit den o.g. maximalen Höhen der Oberkante als (Dach)Terrassen ausgebildet werden. Die Begehbarkeit der Dachflächen erfordert hier daher die Ausbildung von Brüstungen. Die Festsetzung Nr. 12 trägt dieser Notwendigkeit Rechnung, ohne dass hierfür eine allgemein größere maximale Höhe der Oberkanten der einzelnen Gebäudeteile festgesetzt werden muss.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Die im Kerngebiet festgesetzten Oberkanten von 49,5 m über NHN, 50,0 m über NHN, 53,0 m über NHN, 53,5 m über NHN und 60,5 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,4 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

3.2.7. Abstandsflächen

Bezogen auf die maximalen Höhen der Oberkante ist die vorgesehene erweiterte Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Soweit sich durch diese Festsetzungen geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Dessen ungeachtet werden mit den geplanten Baukörperfestsetzungen die nach der Berliner Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden außerhalb des Plangebiets für die bis zu siebengeschossigen Gebäude/Gebäudeteile durchgehend eingehalten. Lediglich das im Kreuzungsbereich Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße geplante Hochhaus verursacht an drei Stellen (theoretische) Abstandsflächenüberschreitungen zur Straßenmitte hin (zweimal nach Osten, einmal nach Süden). Hier werden die Abstandsflächen durch die Festsetzungen verkürzt.

Zwei dieser (theoretischen) Abstandsflächenüberschreitungen zur Straßenmitte hin treten entlang der Wilhelm-Kabus-Straße auf. Hier kommt es zu keinerlei Abstandsflächenüberschneidungen. Aufgrund der Regelung in § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln bestehen im Bereich des mit dem Bebauungsplan 7-47 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstücks 155 der Flur 55, welches sich aktuell noch im Eigentum, nicht aber im Besitz der Deutschen Bahn AG befindet (ausführlicher siehe Kapitel I.3.9.2), formal keine Abstandsflächen, die die Deutsche Bahn AG übernehmen müsste.

Eine schutzbedürftige Bebauung des als Verkehrsfläche genutzten Hildegard-Knef-Platzes besteht nicht. Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XI-231abb ergibt sich keine Einschränkung der derzeitigen Nutzungsrechte der Deutschen Bahn AG in Bezug auf den Hildegard-Knef-Platz. Auch ist nicht erkennbar, dass sich das Planvorhaben in irgendeiner Form negativ auf die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes auswirken kann. Der Plangeber ist in den entsprechenden (längerfristigen) Planungsprozess selbst involviert. Am 5. Oktober 2023 wurde hierzu eine Kooperationsvereinbarung mit der Deutschen Bahn AG geschlossen.

Nach Süden hin liegt die Überschreitung der Straßenmitte bzw. die Überdeckung der Abstandsfläche mit der des gegenüberliegenden, gewerblich genutzten Gebäudes ausschließlich im unverbauten Kreuzungsbereich und damit in einem Bereich, bei dem eine sehr gute Tageslichtversorgung zu erwarten ist. Auch eine Verschattungswirkung trifft an dieser Stelle sonnenbahnbedingt am Beurteilungstag (zwischen 1. Februar und 21. März) nicht auf.

Darüber hinaus kommt es innerhalb des Plangebiets im Bereich der vier vorgesehenen Gebäudeeinschnitte sowie zwischen dem nördlich und dem südlich vorgesehenen Baukörper zu verschiedenen (theoretischen) Abstandsflächenüberschreitungen. Auch hier werden die Abstandsflächen durch die Festsetzungen verkürzt.

Die vorgenannten (theoretischen) Abstandsflächenüberschreitungen wurden in einer Verschattungsstudie sowie einer Tageslichtstudie näher untersucht (Ingenieur- und Gutachterbüro Lung, Verschattungsstudie nach DIN EN 17037 zum Bebauungsplan XI-231abb vom 10. November 2023 sowie Ingenieur- und Gutachterbüro Lung, Tageslichtstudie zum Bebauungsplan XI-231abb vom 20. März 2024).

Im Ergebnis der Verschattungs- und Tageslichtstudie lässt sich festhalten, dass große Teile der Gebäudeensembles gut oder zumindest ausreichend besonnt und belichtet sind. Die im Plangebiet nach Maßgabe der Festsetzungen zulässigen Nutzungen (u.a. Ausschluss von Wohnnutzungen) sind grundsätzlich realisierbar. Besonnung und Tageslichtversorgung stellen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäude Faktoren dar, die auf Ebene der Objektplanung einen Einfluss auf die genaue Nutzungsanordnung haben, jedoch kein planungsrechtliches Handlungserfordernis nach sich ziehen. Es ergeben sich keinerlei Hinweise auf einen städtebaulichen Missstand. Vielmehr bleiben im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Auch hinsichtlich der Belüftung ist festzustellen, dass mit der geplanten Bebauung weiterhin Bedingungen für eine ausreichende Luftzirkulation gegeben sind. Die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung wird sich mit Realisierung des Planvorhabens leicht verbessern. Lediglich für die unbebauten Bereiche des Bahnhofvorplatzes des Bahnhof Südkreuz und des Busbahnhofs wird sich der Luftaustausch leicht verringern.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1. Bauweise

Der Bebauungsplan XI-231abb sieht keine Festsetzung der Bauweise vor. Eine entsprechende Festsetzung ist vor dem Hintergrund der geplanten Baukörperausweisung, durch die die Stellung der Baukörper bestimmt wird, entbehrlich.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO sollen für das Kerngebiet mittels Baugrenzen, die sich am städtebaulichen Konzept des Siegerentwurfs des 2021/22 unter Mitwirkung des Landes Berlin durchgeführten Planungswettbewerbs orientieren (Baukörperausweisung), festgesetzt werden.

Geplant ist ein Gebäudeensemble, bestehend aus zwei Baukörpern einschließlich Hochpunkt, die durch ihre Stellung und Gebäudekanten einen sich nach Osten aufweitenden Stadtplatz ausbilden.

Entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen die überbaubaren Flächen in einer Entfernung von 9,6 m zum benachbarten Grundstück, um einen angemessenen Abstand zur hier existierenden Bebauung gewährleisten zu können. Das 7. Vollgeschoss ist zudem als „gestalterisches“ Staffelgeschoss auszubilden und um weitere mind. 1,6 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Nordosten des Plangebiets beträgt der Abstand der festgesetzten Baugrenzen zu den hier verlaufenden Bahnanlagen im Minimum 15-16 m. Ziel ist hier die Gewährleistung eines angemessen

breiten Freiraums zwischen Bahndamm und Neubebauung, in dem unter anderem ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg verlaufen soll.

Als Teil des südlichen Baukörpers sehen die Festsetzungen zum Bahnhofsvorplatz (Hildegard-Knef-Platz) hin ein schlankes Hochhaus mit einer markanten sechseckigen Grundform vor. Mit dieser kann eine in alle Richtungen ansprechende städtebauliche Dominante ausgebildet werden. Das Hochhaus nimmt entlang der Wilhelm-Kabus-Straße zunächst die Bauflucht der Hedwig-Dohm-Straße auf, während es im Süden zum Hildegard-Knef-Platz hin von der Bauflucht der Ella-Barowsky-Straße leicht abgewinkelt ist. Nach Norden hin greift das Hochhaus den Knick der Wilhelm-Kabus-Straße auf, verläuft ab diesem Eckpunkt jedoch aus Symmetriegründen von der Straßenverkehrsfläche leicht abgesetzt. Zur Aufnahme der Bauflucht entlang der Ella-Barowsky-Straße ist südwestlich des Hochhauses oberhalb der festgesetzten Arkaden ein Heranbauen an die Straßenverkehrsfläche zulässig.

Um den städtischen Charakter der Bebauung zu unterstreichen, sind für den südlichen Baukörper gemäß Bebauungsplan eine Arkadengestaltung vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt daher für diesen entlang der Ella-Barowsky-Straße sowie der Wilhelm-Kabus-Straße Arkaden fest. Die Ausbildung von Arkaden war bereits Gegenstand der Projektstudie des Architekten Enno Schneider und wurde im 2021/22 durchgeführten Planungswettbewerb von den Wettbewerbssiegern für den südlichen Baukörper planerisch fortgeführt.

In der exponierten Lage gegenüber dem Hildegard-Knef-Platz ist die Arkade im Bereich des geplanten Hochhauses über 2 Vollgeschosse und eine Breite von mindestens 4,0 bzw. 3,8 m, an der Ella-Barowsky-Straße nach Westen weiterführend mindestens über mindestens 1 Vollgeschoss und eine Breite von kurz 3,8 m, folgend 2,5 m auszubilden. Der Arkadenbereich kann z. B. als Außenfläche angrenzender Gastronomiebetriebe dienen und somit zur Belebung des Straßenraums sowie der Ausbildung eines attraktiven Stadtbilds beitragen.

Beim nördlichen Baukörper wird – abweichend vom ursprünglichen städtebaulichen Konzept des Wettbewerbssiegers – entlang der Wilhelm-Kabus-Straße ein Abrücken der Bebauung um 2,0 m vorgesehen. Mit diesem wird angrenzend und nördlich des Baukörpers eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche zur sicheren Führung des Rad- und Fußverkehrs im westlichen Bereich der Wilhelm-Kabus-Straße ermöglicht (siehe Kapitel III./3.4.2).

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept beinhalten für den nördlichen wie auch südlichen Baukörper jeweils zwei tiefe Gebäudeeinschnitte, bestehend aus kleineren Innenhöfen und vorgelagerten niedrigen Gebäudeteile, die entsprechend den Höhenfestsetzungen (siehe Kapitel III./3.2.5.) durch Baugrenzen untergliedert sind. Zwei der Innenhöfe sind gemäß dem städtebaulichen Konzept nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.4. Weitere Arten der Nutzung

3.4.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Das Plangebiet soll oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten der Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr gehalten werden. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen im Kerngebiet unzulässig sind.

Stellplätze für die Besucher und Beschäftigten der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen sollen in einer Tiefgarage konzentriert werden. Auch die Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer gemäß § 49 Abs. 1 BauO Bln können und sollen in der Tiefgarage untergebracht werden.

Der exakte Stellplatzbedarf ist von einer vollständigen Festlegung der Nutzungsaufteilung abhängig. Aktuell gehen die Planungen von einer Tiefgarage für etwa 150 Kfz-Stellplätze sowie ca. 400 Fahrradstellplätze aus. Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausreichen, um die notwendige und zudem sinnvoll geschnittene Tiefgarage unterzubringen, sieht der Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung zusätzliche Flächen für eine bis zu zweigeschossige Tiefgarage vor.

Die durch die Tiefgarage unterbaubaren Flächen reichen durchgehend an die beiden angrenzenden öffentlichen Straßen heran. Lediglich östlich des Hochpunkts ist ein überwiegend 3,5 m breiter Bereich von einer Unterbauung ausgenommen, um hier – in Umsetzung des Niederschlagsentwässerungskonzepts – eine Rigole zur Versickerung der auf den nördlich angrenzenden versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer anordnen zu können.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt nach aktueller Planung über eine zentrale Tiefgaragenzufahrt (Einfahrt und Ausfahrt) an der Ella-Barowsky-Straße.

Gemäß der § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind bei Bauvorhaben, die Fahrradverkehr erwarten lassen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind, wie die übrigen Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Tiefgarage zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.4.2. Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Ella-Barowsky-Straße und Wilhelm-Kabus-Straße erschlossen. Die Auswirkungen des durch das Planvorhaben induzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde gutachterlich untersucht, bewertet und in der Begründung dargestellt (siehe IV./2.).

Das Planungsrecht für die im November 2024 begonnene Umgestaltung der Ella-Barowsky-Straße wurde im geplanten Ausbauzustand über den eigenständigen Bebauungsplan XI-231aba hergestellt (siehe I./3.9.2.), so dass die betroffene an das Plangebiet grenzende Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XI-231abb ist.

Im Bereich der Wilhelm-Kabus-Straße ist die Straßenverkehrsfläche in ihrem derzeitigen Ausbauzustand über den Bebauungsplan 7-47 festgesetzt worden (siehe I./3.9.2.). Mit dem Bebauungsplan XI-231abb soll nunmehr die westliche Straßenbegrenzungslinie der Wilhelm-Kabus-Straße zwischen den Punkten A5 im Süden und A7 im Norden aufgehoben werden und unter Berücksichtigung eines möglichen Umbaus der Wilhelm-Kabus-Straße nach den Vorgaben des Mobilitätsgesetzes durch eine leicht geänderte Straßenbegrenzungslinie ersetzt werden, da die vorhandenen Rad-

und Gehwegbreiten der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsanlagen nicht mehr den Anforderungen der AV Geh- und Radwege (mit Stand 31.03.2023) entsprechen, die bei Aus- und Umbaumaßnahmen heute zu berücksichtigen wären. Dabei war auch zu würdigen, dass die Radverkehrsanlagen der Wilhelm-Kabus-Straße Bestandteil des Radvorrangnetzes sind. Mit der Festsetzung wird die Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kabus-Straße in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilungen IV, V und VI sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat VI MI auf einer Länge von rd. 67 m um einen 0,9 m breiten Streifen nach Westen hin in das Plangebiet hinein erweitert. Zwischen den Punkten A5 und A6 ergibt sich (auf einer Länge von rd. 9 m) aufgrund der Kurvengeometrien ein abweichendes Maß. Die auf Höhe des nördlichen Baukörpers bereits bisher vorgesehene weitergehende Aufweitung der Straßenverkehrsfläche auf bis zu 2,1 m zur Gewährleistung einer sicheren Führung des Rad- und Fußverkehrs in diesem Bereich wird beibehalten (Verschwenkung des Geh- und Radwegs südlich der Fahrbahnverengung im Bereich der Bahnbrücke). Mit der nunmehr vorgesehenen Festsetzung wird für einen zukünftigen Ausbau des westlichen Geh- und Radwegs der Wilhelm-Kabus-Straße durchgehend eine Mindestbreite von 5,2 m gewährleistet; nördlich des geplanten Hochpunkts ergibt sich i.d.R. ein Maß von 5,4 m. Von einer noch stärkeren Aufweitung wird abgesehen, da diese für das geplante Vorhaben der Grundstückseigentümerin unverhältnismäßige wirtschaftliche Auswirkungen nach sich zöge. Die zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche umfasst 124 m².

Die im Bebauungsplan XI-231abb zur Festsetzung vorgesehene Straßenverkehrsfläche soll – unabhängig von der beabsichtigten öffentlichen Widmung – im Eigentum der BSR als Grundstückseigentümerin verbleiben. Die BSR verzichtet hierbei im im Mai 2025 mit dem Land Berlin geschlossenen städtebaulichen Vertrag auf die Geltendmachung eines Übernahmeverlangens nach § 40 Abs. 1 BauGB und hat der Widmung dieser Flächen als Straßenverkehrsfläche bereits jetzt zugestimmt.

Für die entsprechend den Bebauungsplänen XI-231aba und 7-47 verbleibenden Straßenbegrenzungslinien, die nun zwischen den Punkten A1, A2, A3, A4 und A5 mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XI-231abb zusammenfallen, ist eine zeichnerische Festsetzung nicht möglich. Zu diesen erfolgt daher eine textliche Regelung (textliche Festsetzung Nr. 14). Da sodann die unmittelbar nördlich des Plangebiets gelegene Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kabus-Straße auch die eingezäunte dreieckige Fläche östlich des Bahndamms umfasst, erfolgt auch für den mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XI-231abb zusammenfallenden Abschnitt zwischen den Punkten A7 und A8 eine textliche Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Textliche Festsetzung Nr. 14

*Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten **A1, A2, A3, A4** und **A5** sowie zwischen den Punkten **A7** und **A8** ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um eine Behinderung des Straßenverkehrs zu vermeiden, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 22 im Kreuzungsbereich der Wilhelm-Kabus-Straße und der Ella-Barowsky-Straße Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt im Ergebnis der Behördenbeteiligung. Sie basiert auf im Rahmen der Erarbeitung eines Lade- und Lieferkonzepts (VCDB, Juni 2021) stattgefundenener

grundlegender Abstimmungen zu Verkehrserschließung und erforderlichen Grundstückszufahrten auf Grundlage der Projektstudie des Architekten Enno Schneider.

Im Bereich der Wilhelm-Kabus-Straße endet der von der textlichen Festsetzung umfasste Bereich am nördlichen Ende des mittleren Fahrbahnteilers. Für weitere Bereiche der Wilhelm-Kabus-Straße wäre zukünftig (im Rahmen einer straßenbehördlichen Anordnung) eine Linksausfahrt zu unterbinden. Im Bereich der Ella-Barowsky-Straße korrespondiert der von der textlichen Festsetzung umfasste Bereich mit der Ausführungsplanung für die Umgestaltung der Straße.

Die gegenwärtigen Planungen sehen nunmehr vor, den gesamten durch Beschäftigte und Besucher induzierten Verkehr über eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Ella-Barowsky-Straße abzuwickeln. Für Liefer-, Müll- sowie Feuerwehrfahrzeuge ist eine Umfahrung westlich und nördlich der Baukörper mit Einfahrt an der Ella-Barowsky-Straße und Ausfahrt im Norden der Wilhelm-Kabus-Straße vorgesehen. Das Lade- und Lieferkonzept wurde auf dieser Grundlage fortgeschrieben und ist als Anlage Bestandteil des im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags.

Textliche Festsetzung Nr. 22

*Entlang der Linie zwischen den Punkten **A2, A3, A4, A5, A6** sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.5. Immissionsschutz

3.5.1. 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 zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Sie gilt dabei für die Errichtung von Neuanlagen bzw. für den Austausch alter Anlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß, dem Stand der Technik entsprechend, möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeldioxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL 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 den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die 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. 23a BauGB)

3.5.2. Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen Bebauung. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den maßgeblichen Emissionsquellen vorgenommen (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb ist einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt, die insbesondere vom Bahnverkehr von den nördlich und östlich verlaufenden Bahnflächen sowie von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen ausgehen. Dem hingegen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch außerhalb des Plangebiets vorhandene und zulässige gewerbliche Nutzungen zu erwarten (ausführlicher siehe jeweils II./2.2., Lärm).

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind folgende Geräuschbelastungen durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene) im Planfall bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zu erwarten:

- Nördlicher Baukörper: Lr, Tag $\approx 72 - 77$ dB(A) und Lr, Nacht $\approx 69 - 73$ dB(A) und
- Südlicher Baukörper: Lr, Tag $\approx 71 - 73$ dB(A) und Lr, Nacht $\approx 67 - 69$ dB(A).

Damit werden sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm im Kerngebiet in Höhe von tags/nachts $\leq 63/53$ dB(A) als auch die ergänzend heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 64/54 dB(A) für Kerngebiete deutlich überschritten. Auch die Anhaltswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, oberhalb derer eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden deutlich überschritten.

Ergänzend zur Berechnung der Situation bei freier Schallausbreitung wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch die Schallausbreitung in Verbindung mit der geplanten Bebauung untersucht. Hierbei spielen Effekte wie die Gebäudereflexion und Abschirmung eine wichtige Rolle. Es zeigt sich, dass sich die höchsten Geräuschbelastungen am nördlichen Baukörper an den Nord-, Nordost- und Ostfassaden ergeben. Am südlichen Baukörper ergeben sich diese an der Nordost- sowie Ostfassade des geplanten Hochhauses und fallen darüber hinaus geringfügig geringer aus im Vergleich zur Situation bei freier Schallausbreitung.

Maßgeblich für die hohen Geräuschbelastungen ist vor allem der Schienenverkehr.

Aufgrund der hohen Geräuschbelastung stellt die Festsetzung eines Kerngebiets unter Ausschluss dauerhafter Wohnnutzungen einen wesentlichen Ansatz zur Konfliktlösung dar.

Eine Trennung der Nutzungen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) würde im vorliegenden Fall das räumliche Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Emissionsorten verlangen. Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets und dessen Umlagerung von lärmemittierenden Verkehrswegen ist jedoch keine baulich sinnvolle Gliederung möglich, bei der die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ohne weitere Maßnahmen eingehalten würden. Zudem wären die resultierenden Freiflächen entlang der Verkehrswege nicht sinnvoll nutzbar. Eine deutliche Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche würde gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen und eine wirtschaftliche Verwendung der Grundstücke unmöglich machen. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen einen Mindestabstand von 25 m zu den nächstgelegenen Gleisen auf.

Zum Lärmschutz gegenüber den Verkehrsräuschen scheidet aufgrund der örtlichen und der akustischen Bedingungen auch die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Walles gegenüber der geplanten Bebauung aus. Höhe und Struktur aktiver Schallschutzmaßnahmen stehen in einem engen Abhängigkeitsverhältnis zu Entfernung, Höhenlage und Charakter der schutzbedürftigen Nutzung; Lärmschutzanlagen sind darüber hinaus in der Regel möglichst nah an der Lärmquelle anzuordnen. Eine entsprechend hohe Lärmschutzwand entlang der Straßen wird der innerstädtischen Lage des Plangebiets jedoch nicht gerecht, da hier neben der Erschließung (z. B. notwendige Wegequerungen) auch stadtgestalterische Belange zu berücksichtigen sind. In der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) wurde die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen an den Schienenwegen betrachtet. Aktive Lärminderungsmaßnahmen wären allenfalls in Form von Schienenstegdämpfern denkbar, da Lärmschutzwände bei der zulässigen Gebäudehöhe allenfalls die untersten Etagen schützen könnten. Die durch Schienenstegdämpfer erreichbare Pegelminderung beträgt ca. 2 dB. Der Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 würde damit großflächig immer noch überschritten werden, so dass auch hier weiterhin ein Erfordernis für gebäudebezogene Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm am Tag und in der Nacht besteht. Da durch eine Lärmschutzwand keine qualitativ andere Situation hergestellt wäre, wurde – auch mit Blick auf die Kosten und Sichtbehinderung – von der Planung entsprechender bahnbegleitender Schallschutzmaßnahmen abgesehen. In Hinblick auf den Verkehrslärm wird die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet somit ausschließlich über ausreichend schalldämmende Außenbauteile sichergestellt.

Die Auswirkungen der durch das Planvorhaben induzierten zusätzlichen Verkehre in den umliegenden Straßen sowie von planinduzierten reflexionsbedingten Pegelerhöhungen werden ebenso wie in diesem Zusammenhang umzusetzende Maßnahmen zur Lösung bestehender Lärmkonflikte insbesondere im Bereich der umgebenden Wohnbebauung ausführlich unter II./2.2., Verkehrslärm sowie unter III./4.1. dargestellt. Da diese nicht mit Festsetzungen im Bebauungsplan einhergehen, wird an dieser Stelle auf eine nochmalige Wiedergabe verzichtet.

Lärminderung der Tiefgaragenzufahrten, Anliefer- und Entsorgungszonen

In der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) wurden die Auswirkungen aus der Tiefgaragennutzung und dem Lieferverkehr auf die innerhalb und außerhalb

des Plangebiets befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht (siehe II./2.2., Gewerbelärm). Der Fachgutachten bezieht sich auf die – eng mit dem Bebauungsplan korrespondierende – Gebäude- und Freianlagenplanung in Form des fortgeschriebenen Siegerentwurfs aus dem 2021/22 durchgeführten Planungswettbewerb. Diese sieht für den südlichen Baukörper eine zentrale Anliefer- sowie Entsorgungszone vor der Westfassade und für den nördlichen Baukörper eine zentrale Anlieferzone vor dessen Nordostfassade und eine Entsorgungszone vor der Westfassade vor.

Zur Minimierung der Geräuschbelastung (Gewerbelärm), die sich aus der Tiefgaragennutzung ergeben kann, sind die Innenwände und Decken von Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten bis zu einer Tiefe von 8 m hoch schallabsorbierend auszuführen. Der Begriff „hoch schallabsorbierend“ ist in der ZTV-Lsw 06 definiert. Hoch schallabsorbierend sind Wände beziehungsweise Decken mit einem Absorptionsgrad von $DL_a \geq 8$ dB.

Ein weiterer Regelungsbedarf zum Schutz umliegender schutzbedürftiger Nutzungen vor Gewerbelärm ist nicht gegeben. Dies setzt voraus, dass die zentrale Anlieferzone für den nördlichen Baukörper, so wie es die aktuelle Freianlagen- und Gebäudeplanung auch vorsieht, vor dessen Nordostfassade geschaffen wird.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken von Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten bis zu einer Tiefe von 8 m hoch schallabsorbierend auszuführen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.3. Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall

Das Plangebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen grenzen unmittelbar südlich an bestehende Bahnanlagen. Da es durch den Bahnverkehr zu unzulässigen Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, erfolgten baudynamische Untersuchungen zur Beurteilung der an den Gebäuden zu erwartenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Dezember 2024).

Die Analyse der Ergebnisse zeigt, dass einzelne Zugfahrten (v. a. Güterzüge) spürbar wahrgenommen werden können bzw. als einzelne Schallereignisse zu hören sind. Dies gilt vor allem für die Abend- und Nachtstunden sowie bei niedrigen Umgebungsgeräuschen. Dennoch wird der Anhaltswert A_1 tags der DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen“ gerade noch eingehalten. Die Anforderungen der DIN 4150-2 für die spürbaren Erschütterungen werden eingehalten. Im Hinblick auf sekundäre Luftschallimmissionen überschreiten die Maximalpegel während der Güterzugvorbeifahrt für einige Estrich-Abstimmfrequenzen die Richtwerte der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zur Beurteilung für Büronutzung in Massivbauweise. Bis zu einem Abstand von < 45 m sind für eine Büronutzung Maßnahmen erforderlich. Auch die Mittelungspegel können für eine planungsrechtlich zulässige Hotelnutzung mit einem Abstand von < 65 m nicht sicher eingehalten werden und erfordern bis zu diesem Abstand Maßnahmen zur Minderung störender Einwirkungen.

Die geplanten Baukörperfestsetzungen gewährleisten einen in den Prognoseberechnungen zu Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus Schienenverkehr (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Dezember 2024) empfohlen Mindestabstand des Gebäudes von 25 m zur nächstgelegenen Gleismitte (Strecke 6170). Damit eine Büronutzung darüber hinaus auch ohne elastische Gebäudelagerung möglich ist, sollten bis zu einem Abstand von 45 m die Deckeneigenfrequenzen auf einen Bereich von < 25 Hz begrenzt werden. Ferner sollte die Estrichabstimmfrequenz auf einen Bereich von < 80 Hz abgestimmt werden. Im Falle einer Hotelnutzung gilt dies bei einem Gleismittenabstand von < 65 m.

Zum Schutz der innerhalb des Kerngebiets zulässigen Nutzungen vor Erschütterungen und Immissionen aus Sekundärluftschall wird eine textliche Festsetzung zur schwingungstechnischen Entkopplung der Gebäude von den Bahnanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 45 m bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einem Abstand von 65 m zum nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Bahn errichtet oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden müssen.

Die Regelung gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme entsprechende oder vergleichbar wirksame Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur ergriffen werden. Ein entsprechender Nachweis dieser Wirkung obliegt der Grundstückseigentümerin und muss auf Basis der dann konkretisierten Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 45,0 m, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einem Abstand von 65,0 m zum nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Bahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.6. Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds dienen sollen. Die getroffenen Festsetzungen und Regelungen wirken sich zugleich ausgleichend in Hinblick auf die Überschreitung des in der BauNVO verankerten Orientierungswerts der Obergrenze der Geschossfläche in Kerngebieten gemäß § 17 BauNVO aus und tragen zu gesunden Arbeitsverhältnissen bei.

3.6.1. Anpflanzfläche

In der Planzeichnung ist am nördlichen Rand des Plangebiets, zwischen dem vorgesehenen öffentlich nutzbaren Weg (siehe III./3.7.1.) und den Bahnanlagen, eine rd. 764 m² große Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Ziel ist die gestalterische Aufwertung des Wegs durch grünordnerische

Maßnahmen sowie dessen Abschirmung gegenüber den Bahnflächen. Zudem soll durch Anpflanzmaßnahmen die Funktion der Bahnanlagen im städtischen Biotopverbundsystem gestärkt werden. Die Fläche ist unter Erhaltung der vorhandenen Bäume und Bepflanzungen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen, strukturreichen, mehrschichtigen Gehölzsaums aus Bäumen und Sträuchern entsteht. Im Zuge der Realisierung der Fläche zum Anpflanzen ist die DB-Richtlinie 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Indem die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sichert die Festsetzung trotz der beabsichtigten hohen Baudichte einen gewissen Grünanteil im Plangebiet. Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima (thermische Entlastung des Umfeldes im Sommer) und das biotische Gefüge verbunden. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen, strukturreichen, mehrschichtigen Gehölzsaums aus Bäumen und Sträuchern entsteht. Die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.6.2. Baumpflanzungen

Zur Sicherung einer durchgrünten Bebauungsstruktur erfolgt für das Kerngebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 19 ist im Kerngebiet pro angefangener 1.400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Daraus ergibt sich die Anpflanzung von mindestens neun Bäumen, wodurch der Verlust der geschützten Bäume im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Mit der Festsetzung wird zugleich sichergestellt, dass die Bäume südlich des öffentlich nutzbaren Geh- und Radwegs (Fläche a) und damit zusätzlich zur Entwicklung der Fläche für Anpflanzungen entlang des Bahndamms gepflanzt werden.

Mit der Festsetzung soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Neben ihrer Bedeutung für die Aufenthaltsqualität wirken sich die Baumpflanzungen durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung auch positiv auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt aus.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Im Kerngebiet ist pro angefangener 1.400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bäume sind südlich der Fläche a zu pflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.6.3. Dachbegrünung

Aufgrund der fast vollständigen Über- und Unterbauung des festgesetzten Kerngebiets sind die Dachflächen der Gebäudeteile mit einer festgesetzten Oberkante von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN, d.h. die beiden Hauptbaukörper extensiv zu begrünen. Gleiches gilt für die Dachflächen der vier mit den Buchstaben c, d, e und f bezeichnen Innenhöfe. In den vorgenannten Bereichen darf der Anteil technischer Einrichtungen, Belichtungsflächen bzw. Terrassen, die von der Verpflichtung einer Begrünung ausgenommen sind, höchstens 40 % betragen. Der Wert korrespondiert mit Festsetzungen im Bereich anderer festgesetzter und im Verfahren befindlicher Bebauungspläne mit gewerblichen Nutzungen auf der „Schöneberger Linse“ und grundsätzlich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen.

Von der Festsetzung einer Begrünung ausgenommen sind die Dachflächen der schmalen Staffageschosse sowie der den vier kleinen Innenhöfen vorgelagerten Gebäudeteile. Insbesondere letztere sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept als Dachterrassen ausgebildet werden und stehen aufgrund dieser Nutzung nicht für eine Dachbegrünung zur Verfügung. Bei dem ca. 65 m hohen Hochhaus kämen die positiven Effekte einer Dachbegrünung nur bedingt zum Tragen. Daher wird auch in diesem Bereich auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

In Summe aller Dachflächen ergibt sich für das Planvorhaben unter Berücksichtigung der ausgenommenen Flächen für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen ein Dachbegrünungsanteil von mindestens 42 %.

Als Art der Dachbegrünung wird bestimmt, dass hier eine extensive Ausführung zum Tragen kommt. 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). U.a. um ein gewisses Wasserspeichervermögen zu ermöglichen, ist eine Substratmächtigkeit von mindestens 15 cm vorzusehen. Die festgesetzte Art der Dachbegrünung kann kostengünstig hergestellt werden.

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. So sieht auch das vorliegende Niederschlagsentswässerungskonzept (VOIGT INGENIEURE GmbH, Berlin, Dezember 2023) eine örtliche Verdunstung und Versickerung des anfallenden Regenwassers vor.

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.

Die festgesetzte Begrünung von Dächern trägt dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die Dachflächen der Gebäudeteile mit einer festgesetzten Oberkante von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 21

Die mit den Buchstaben c, d, e und f bezeichneten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.7. Sonstige Festsetzungen

3.7.1. Geh- und Radfahrrechte

Der Bebauungsplan bereitet entlang der Bahnanlagen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vor. Diese Festsetzung soll verbesserte öffentliche Wegebeziehungen innerhalb des Plangebiets und der „Schöneberger Linse“ ermöglichen und dabei die privatnützige Grundstückssituation aufrechterhalten. Die entsprechende Wegetrasse ist Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit dem Baugrundstück zugehörig. Durch die Festsetzung des Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Fläche ist von der Grundstückseigentümerin für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten und wird durch die Festsetzung vor widersprechenden Nutzungen (z. B. Errichtung baulicher Anlagen) geschützt, die die Ausübung des Geh- und Radfahrrechts behindern oder unmöglich machen würden. Mit der Festsetzung wird noch kein Nutzungsrecht für die öffentliche Nutzung begründet und es ist auch keine Widmung der Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche damit verbunden. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. Grunddienstbarkeit) oder durch die Eintragung einer Baulast gemäß Bauordnung. Im Rahmen des im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich die Eigentümerin (BSR), den Fuß- und Radweg anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und letzteres durch Baulast oder Dienstbarkeit zu sichern.

Das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht ermöglicht eine fußläufige Erschließung der geplanten Neubebauung abseits der Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus wird die städtebauliche Einbindung des Plangebiets in das in Entwicklung befindliche Stadtquartier im Bereich der „Schöneberger

Linse“ gefördert. So wird eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung entlang der Bahnanlagen in Richtung der Gotenstraße gesichert. Gleichwohl dient der Geh- und Radweg, in dessen Bereich in Teilen auch die Umfahrung des Gebäudeensembles durch Liefer-, Müll- sowie Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen ist, vorrangig der Gebäudeerschließung innerhalb des Plangebiets.

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der Lage an öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich gesichert. Die Einräumung von Fahrrechten zugunsten von Rettungsdiensten liegt im eigenen Interesse der Grundstückseigentümerin. Diesbezüglich besteht daher kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Textliche Festsetzung Nr. 23

*Die Fläche **a** ist im Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten **B1** und **B2** bis zur Wilhelm-Kabus-Straße in einer Breite von mindestens 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.7.2. Gestaltungsfestsetzung zu Werbeanlagen

Werbeanlagen sind insbesondere im Umfeld bedeutender Bahnhöfe auch Bestandteil des großstädtischen Flairs und führen im Allgemeinen nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds. Gerade in einer Metropole können sie sogar identitätsstiftend für einen bestimmten Ort wirken. Die Höhe der im Plangebiet zulässigen Bebauung und die umgebenden sensiblen Nutzungen erfordern allerdings Regelungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen, da Werbeanlagen insbesondere am oder auf dem Dach des geplanten Hochhauses eine extreme Fernwirkung haben können und ihre Gestaltung deswegen geregelt werden muss. Zudem soll eine Masierung von Werbeanlagen vermieden werden. Die Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen (auch Großflächenwerbung) richtet sich nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln); Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf umliegenden Trassen (z. B. Bahnanlagen, Autobahn) sind zu gewährleisten.

Im Sinne eines einheitlichen Umgangs mit stadtbildprägender Werbung hat die seinerzeitige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im September 2014 das Handbuch „Stadtbild Berlin - Werbekonzept“ veröffentlicht. Hierin wird dem Bahnhof Südkreuz einschließlich Bahnhofsvorplatz eine besondere Stadtbildprägung beigemessen. Unter Berücksichtigung der Charakteristika der Stadt Berlin folgt das Werbekonzept folgenden Zielsetzungen:

- Werbung darf auffallen - ohne zu stören.
- Besondere Anforderungen an die Qualität und die angemessene Quantität von Werbung werden in Räumen gestellt, die für Identität und Image der Stadt oder einzelner Quartiere von besonderer Bedeutung sind.
- Werbung soll in Stadträumen, in denen sie funktionaler Bestandteil ist, qualifiziert und dem Standort angemessen entwickelt werden.
- In Stadträumen bzw. bei Gebäuden mit besonderer Sensibilität gegenüber Werbung muss sich Werbung dem Charakter, der Funktion und der städtebaulichen Gestalt unterordnen.

- Bei der Bewertung von störender Häufung und Verunstaltung ist die Gesamtausstattung eines Ortes mit Werbung, sowohl auf privaten Grundstücken wie im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.
- Im Zuge der technischen Entwicklung ist zukünftig die Wirkung (bzw. Störung) durch Licht und Bewegung bei Werbeflächen verstärkt zu prüfen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass insbesondere Werbung auf den Dachflächen störend auf das umliegende Ortsbild wirken kann, da diese typischerweise auf Fernwirkung zielt. Das geplante Kerngebiet ist in westliche und in südliche Richtung von Wohnnutzungen umgeben; auch nördlich der Bahnanlagen schließen Wohngebiete an. Werbeanlagen auf Dachflächen würden hier beeinträchtigend wirken. Auch wechselndes oder bewegtes Licht zulässiger Werbung stellt eine störende Emission dar, da es durch Schlagschatten zu erheblichen Belästigungen für die Anwohnenden kommen kann. Mit der Festsetzung sollen eine verträgliche Nachbarschaft von Wohn- und Kerngebietsnutzungen sowie die Aufenthaltsqualität des Außenraums gefördert werden. Es wurden ergänzende Regelungen zur Errichtung von Werbeanlagen in den im Mai 2025 geschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen (maximale Länge der Werbung, blendfreie Gestaltung; siehe Kapitel II./3.10).

Textliche Festsetzung Nr. 24

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

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

3.8. Hinweise

3.8.1. Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden durch den Bebauungsplan XI-231abb außer Kraft gesetzt. Mit dem Hinweis Nr. 1 wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtsatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Hinweis Nr. 1

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

3.8.2. Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsfläche für die im Plangebiet zwischen den Punkten A5 im Süden und A7 im Norden vorgesehene leichte Aufweitung der Wilhelm-Kabus-Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Hinweis Nr. 2

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.8.3. Pflanzliste

Der Hinweis Nr. 3 bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen Nr. 18 sowie 19 und stellt die Verwendung geeigneter Gehölzarten für die entlang der Bahnanlagen vorgesehene Grundstücksbegrünung sowie für die sonstigen Baumpflanzungen im Kerngebiet (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sicher:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Walnuss (*Juglans regia*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Die Pflanzliste liegt der Begründung zum Bebauungsplan auch als Anlage bei (siehe C./II.). Die ausgewählten überwiegend gebietsheimischen Gehölzarten orientieren sich i.W. an den Pflanzlisten, die zu den umliegenden Bebauungsplangebieten entwickelt wurden. Sie berücksichtigen ferner die Regelungen der DB-Richtlinie 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“.

Hinweis Nr. 3 (Pflanzliste)

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 18 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

3.9. Städtebauliche Kennzahlen

Für den Bebauungsplan XI-231abb ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Tabelle 7: Flächenbilanz Bebauungsplan XI-231abb

	Fläche	Anteil
Kerngebiet	11.824 m ²	99,0 %
<i>davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>764 m²</i>	<i>6,4%</i>
Straßenverkehrsfläche	124 m ²	1,0 %
Gesamt	11.948 m²	100 %

3.10. Städtebaulicher Vertrag

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde im Mai 2025 ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan XI-231abb zwischen dem Land Berlin und den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) als Grundstückseigentümerin und Projektträgerin abgeschlossen. Der Vertrag regelt die Beteiligung der Projektträgerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich werden mit dem städtebaulichen Vertrag die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 BauGB gefördert und gesichert. Die Projektträgerin führt die übernommenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Die Vertragspartner sind sich einig, dass Berlin für die Beplanung und Entwicklung des Vertragsgebiets – von den eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten tragen soll.

Der städtebauliche Vertrag umfasst die folgenden dargestellten abwägungsrelevanten Regelungen:

Berücksichtigung städtebaulicher Grundsätze

Die Projektträgerin verpflichtet sich, die Bebauung des Plangebiets gemäß dem Bebauungsplan durchzuführen, wobei die folgenden städtebaulichen Grundsätze des Vertrags zu beachten sind:

- Unterbringung der Firmenzentrale der Projektträgerin und ggf. anderer Nutzer mit Büronutzung im nördlichen Baukörper.
- Realisierung vor allem von Büro- und/oder ggf. Hotelnutzung und/oder ggf. auch Einzelhandel im südlichen Baukörper.
- Umsetzung der mit dem Bezirk abgestimmten inneren Erschließung (insbesondere Organisation der Zufahrten, nutzungsabhängige An- und Abfahrt, Anlieferung, Feuerwehrezufahrt und Entsorgung) entsprechend eines beigefügten Lade- und Lieferkonzepts.
- Bau einer Tiefgarage mit ca. 150 Kfz-Stellplätzen.
- Berücksichtigung der Anforderungen an nachzuweisende Fahrradstellplätze gemäß der AV Stellplätze.
- Überwiegend öffentlich zugängliche Nutzung der Erdgeschosszonen; der diese umgebende Außenraums ist so anzulegen, dass Zugänglichkeit und Vernetzung mit dem Umfeld gewährleistet sind; Ermöglichung einer öffentlich zugänglichen oder gemeinschaftlichen Teilnutzung vorzugsweise im obersten Geschoss des geplanten Hochhauses.
- Umsetzung eines ökologischen, innovativen und energiesparenden Nachhaltigkeitskonzepts
- Herstellung des Arbeitsschutzgeländers auf dem Hochhaus gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 auf Grundlage der radarsignaturtechnischen Bewertung des Bauvorhabens mit einer Eigenhöhe von 1,1 m (OK 109,1 m ü NHN), Zwischen- und Geländeholm sowie einem Regelabstand der tragenden vertikalen Pfosten von ca. 1,5 m, maximal jedoch bis zu 2,6 m.

Ausschluss der Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs

Die Projektträgerin verpflichtet sich sicherzustellen, dass die Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe im südlichen Teil des Vertragsgebiets nicht mehr als 800 m² beträgt. Im nördlichen Teil des Vertragsgebiets darf die Gesamtverkaufsfläche für die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 300 m² betragen.

Lärmschutz

Im Rahmen der Regelungen zum Lärmschutz verpflichtet sich die Projektträgerin, den von geringfügigen Erhöhungen der Gesamt-Verkehrslärmbelastung durch Reflexion des Schienenverkehrslärms betroffenen Wohnungseigentümern der Gebäude Torgauer Straße 2 und 1 sowie Naumannstraße 82 und 80 einen Anspruch (§ 328 Abs. 1 BGB) auf Kostentragung für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen die planinduzierte Verkehrslärmpegelerhöhung an den betreffenden Fenstern zu gewähren, soweit an diesen Gebäuden die Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuscheinwirkung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, bereits im Prognosenullfall überschritten ist.

Sofern betroffene Wohnungseigentümer der Gebäude Torgauer Straße 2 und 1 und Naumannstraße 82 und 80 angesichts der Schienenverkehrslärmbelastung Maßnahmen für eine weitergehende Lärminderung ergreifen möchten, wird die Grundstückseigentümerin alternativ einen Anspruch (§ 328 Abs. 1 BGB) auf Kostenbeteiligung in Höhe des Verursachungsbeitrags des Bauvorhabens an der Gesamt-Verkehrslärmbelastung an den betreffenden Fenstern gewähren. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich ferner, die betreffenden Wohnungseigentümer spätestens zu Beginn der Ausführung des Bauvorhabens über die Gewährung des vorgenannten Anspruchs zu informieren und die Maßnahme nach Rückmeldung der Eigentümerinnen und Eigentümer zügig umzusetzen.

Herrichtung und Unterhaltung von Rad- und Gehwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Projektträgerin

Die Projektträgerin verpflichtet sich dazu, innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Fläche einen mindestens 4,0 m breiten Fuß- und Radweg anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und öffentlich zugänglich zu machen. Die konkrete Gestaltung erfolgt gemäß qualifiziertem Freianlagenplan und ist mit dem Bezirksamt, FB Straßen abzustimmen.

Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf ihren Flächen, die nach dem Bebauungsplan mit Geh- und Radfahrrechten zu belasten sind, entschädigungslos Baulasten oder ggf. Dienstbarkeiten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen und für die Verkehrssicherung und Unterhaltungspflicht zu sorgen.

Die Projektträgerin strebt ferner eine Vereinbarung mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks Ella-Barowsky-Straße 44 für einen Anschluss an die geplante öffentlich zugängliche Durchwegung zwischen dem nördlichen und südlichen Baukörper an.

Zudem verpflichtet sich die Projektträgerin dazu, nicht überbaubare Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 18 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt vorab ein Pflanzvorschlag zur Abstimmung vorzulegen. Im Zuge der Realisierung der Fläche zum Anpflanzen ist die DB-Richtlinie 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Ferner sind mindestens 30 % der Fläche zwischen dem nördlichen und südlichen Baukörper zu begrünen. Sind oberhalb der Tiefgarage Baumpflanzungen vorgesehen, so ist hierbei von der Projektträgerin eine ausreichende Erdüberdeckung von mind. 1,0 m Mächtigkeit zu gewährleisten. Bei der Pflanzung von mittelgroßen Bäumen oberhalb der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Tiefgarage sind Unterflurverankerung für die Baumpflanzungen vorzusehen. Bei Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen.

Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Verwaltung, den Betrieb, die Unterhaltung und die Verkehrssicherung für die in ihrem Eigentum befindlichen Rad- und Fußwege sowie Freiflächen, auch soweit diese öffentlich zugänglich sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die zur Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Flächen an der Wilhelm-Kabus-Straße (s.u.).

Die Umsetzung der Maßnahmen gemäß einem qualifizierten Freianlagenplan ist mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung.

Die Projektträgerin verpflichtet sich, die in ihrem Eigentum befindlichen, zur Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Flächen an der Wilhelm-Kabus-Straße dem Land Berlin dauerhaft für die Anlegung eines Geh- und Radwegs zur Verfügung zu stellen und auf die Geltendmachung eines Übernahmeverlangens nach § 40 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Das Land Berlin wird diese Flächen als öffentliches Straßenland widmet, sobald der Gehweg auf diesen Flächen hergestellt wurde. Die Projektträgerin stimmt der Widmung bereits jetzt zu. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen obliegt Berlin (vgl. § 7 BerlStrG). Die Projektträgerin sichert dem Land Berlin (FB Straßen) innerhalb dieser Fläche den Abtrag der verbleibenden Kellerwände (unterirdische Bestandswände in Ziegelbauweise) von 1,00 m Tiefe zu, sofern die Berliner Wasserbetriebe zum Bauvorhaben keine anderen Anforderungen bzgl. der Abtragung der Kellerwände und Abständen zu bestehenden Leitungen im Straßenraum stellt. Sollte sich im Zuge künftiger Leitungsbaumaßnahmen innerhalb dieser Flächen ein Mehraufwand für Berlin aufgrund der im Erdreich verbliebenen Anlagenreste ergeben, wird die Projektträgerin die mit dem zusätzlichen Aufwand verbundenen Zusatzkosten Berlin auf Nachweis erstatten. Die im Erdreich verbliebenen Anlagenreste gehören zum Grundstück und sind Bestandteil der Grundstücksübernahme von Rechtsnachfolgenden.

Die Projektträgerin verpflichtet sich ferner, die Herstellung und Gestaltung der zur Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Flächen nach der AV Geh- und Radwege bis maximal sechs Monate nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens vorzunehmen. Die konkrete Gestaltung der Geh- und Radwege wird in einem gesonderten Erschließungsvertrag zwischen Projektträgerin und der Amtsleitung des Straßen- und Grünflächenamts vereinbart.

Hinsichtlich der Straßenbäume wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten, dass es für den Fall, dass Bäume im öffentlichen Straßenraum im Zuge der Baumaßnahmen weichen müssen, der Bemessung einer Ausgleichszahlung oder Ersatzpflanzung durch das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen bedarf. Auch zu Fragen des Schutzes von Straßenbäumen sind von der Projektträgerin Abstimmungen mit dem vorgenannten Fachbereich durchzuführen.

Werbeanlagen

Zusätzlich zur textlichen Festsetzung Nr. 24 verpflichtet sich die Projektträgerin zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung dieser den öffentlichen Raum betreffenden Anlagen zu weiteren Regelungen. Werbeanlagen dürfen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen und das Licht muss blendfrei gestaltet sein. Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit dem Land Berlin abzustimmen.

Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Basierend auf der Strukturkartierung und dem Artenschutzfachbeitrag verpflichtet sich die Projektträgerin zu verschiedenen Maßnahmen zum Schutz von Tierarten gemäß der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten. Zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gehören:¹⁶

- Regelungen zum „vogelfreundlichen“ Bauen mit Glas sowie
- Regelungen zu einer „insektenfreundlichen“ Beleuchtung.

Des Weiteren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) vorgesehen bzw. bereits umgesetzt wie:

- das Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Gebäuden
- das Umhängen vorhandener Nistkästen an Bäume und
- das Umsetzen von vorhandenen, an Stangen befestigten Nistkästen für Vögel und
- das Umhängen von vorhandenen Fledermauskästen an Gebäuden.

Bodenschutz, Altlasten, Versickerung

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt. Anfallender Bodenaushub ist sachgerecht zu behandeln, deklarieren und zu entsorgen. Die notwendigen Deklarationsuntersuchungen sind nach Maßgabe der BBodSchV bzw. ErsatzbaustoffV durchzuführen. Weiterhin muss der Verbleib und Ausbau mehrerer unterirdischer Lagerbehälter bauvorbereitend überprüft und ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, wobei das Vorgehen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen ist.

Unter Beachtung des Entwässerungskonzepts der Fa. Voigt Ingenieure vom 01.12.2023 und des Hinweisblatts zur Regenwassereinleitung in Berlin muss für das Niederschlagswasser im Plangebiet eine Kombination aus Gründächern, Retentionsflächen und Rigolen erfolgen, um das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung ist einzuholen und die bauliche Ausführung mit der Wasserbehörde abzustimmen. Hierzu ist der Nachweis zu erbringen, dass der Boden unterhalb der Rigolenkörper

¹⁶ In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen V_A 1 bis V_A 3 aus dem städtebaulichen Vertrag gestrichen worden, da der betreffende Baum- und Gehölzbestand sowie die aufstehenden Gebäude bereits im Winter 2024/25 vollständig beseitigt worden sind.

frei von Schadstoffen ist sowie sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt ggf. Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Als Nachweis, dass aufgrund der Unterschreitung des Abstands von 2,0 m zwischen der vorgesehenen Sickerrigole auf der östlichen Seite des südlichen Baukörpers und der neu definierten Bauzeile zur Wilhelm-Kabus-Straße keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke auftreten können, ist dem städtebaulichen Vertrag eine Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH beigelegt, die bestätigt, dass Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums ausgeschlossen werden können.

Die Projektträgerin verpflichtet sich dazu, frühzeitig einen Antrag auf Stellungnahme zu Kampfmitteln bei der zuständigen Ordnungsbehörde zu stellen und deren Empfehlungen zu folgen.

Sicherung der Vertragserfüllung

Die Projektträgerin räumt dem Land Berlin Dienstbarkeiten für ein Geh- und Radfahrrecht ein.

Der Vertrag legt ferner fest, dass bei Nichteinhaltung bestimmter Pflichten seitens der Projektträgerin Vertragsstrafen fällig werden. Dies betrifft insbesondere jeden Fall der Zuwiderhandlung der Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe.

Nachweispflichten

Die Projektträgerin verpflichtet sich, bei der Beantragung von Baugenehmigungen oder der Vorlage erforderlicher Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung bestimmter Vertragsbestimmungen schriftlich nachzuweisen. Dazu gehören unter anderem die Einhaltung städtebaulicher Grundsätze, die Einhaltung der Festlegungen für Einzelhandelsbetriebe, die Information der betreffenden Wohnungseigentümer der Gebäude Torgauer Straße 2 und 1 sowie Naumannstraße 82 und 80 über die Gewährung des Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen sowie die zügige Umsetzung dieser Maßnahme, die Herstellung von Geh- und Radwegen, die Bepflanzung von Flächen, Regelungen zur Begrünung, die Wiederherstellung und Gestaltung der Geh- und Radwege auf den zur Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Flächen, die Einhaltung von Werbeanlagenregelungen und die Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen 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 Klimaanpassung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele beizutragen. 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 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 (siehe V.).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- und die Belange der Verteidigung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Grundstückseigentümerin,
- und die Belange der benachbarten Wohnbevölkerung sowie benachbarter Gewerbebetriebe.

Die Abwägung wird nach Kenntnis der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehen, ergänzt.

4.1. Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des bis Ende März 2021 als Recyclinghof der Berliner Stadtreinigungsbetriebe genutzten Standorts. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Konzept sieht qualitativ hochwertige Kerngebietsnutzungen unter Ausschluss von Wohnungen vor. Die vorliegende Planung entspricht somit dem unter anderem im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 dargelegten übergeordneten Ziel, den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken und Wachstum zu gestalten.

Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt in Verbindung mit den umliegend festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplänen potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen könnten. Die Schaffung einer abschirmenden Bebauung entlang der Bahnanlage sowie die bauliche Fassung entlang der Ella-Barowsky-Straße und der Wilhelm-Kabus-Straße wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfelds und insgesamt mindernd im Hinblick auf die Lärmbelastungen des Bahnverkehrs aus.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Abstandsflächen / Besonnung und Belichtung sowie Belüftung

Unter die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fallen die Anforderungen im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Blick auf Besonnung und Belichtung vorliegen. Werden Abstandsflächen unterschritten, so ist hinsichtlich der Besonnungs- bzw. Verschattungssituation eine Einzelfallprüfung mit Berücksichtigung der konkreten Umstände geboten, deren Ergebnisse grundsätzlich unter Würdigung nachbarlicher Interessen einer Abwägung zugänglich sind.

Mit den geplanten Baukörperfestsetzungen werden die nach der Berliner Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden für die bis zu 7-geschossigen Gebäude/Gebäudeteile durchgehend eingehalten.

Lediglich das im Kreuzungsbereich Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße geplante Hochhaus verursacht an drei Stellen Abstandsflächenüberschreitung zur Straßenmitte hin. Darüber hinaus kommt es innerhalb des Plangebiets im Bereich der vier vorgesehenen Gebäudeeinschnitte sowie zwischen dem nördlich und dem südlich vorgesehenen Baukörper zu verschiedenen Abstandsflächenüberschreitungen. Im Ergebnis der Prüfung und Bewertung der vorgenannten Abstandsflächenüberschreitungen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung gewahrt. Auch hinsichtlich der Belüftung ist festzustellen, dass mit der geplanten Bebauung weiterhin Bedingungen für eine ausreichende Luftzirkulation gegeben sind.

Formal kommt in den vorgenannten Fällen hinsichtlich des Abstandsflächenrechts § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln zur Anwendung: „Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.“ Eine solche Festsetzung ist im Bebauungsplan XI-231abb mit der erweiterten Baukörperausweisung vorgesehen (ausführlicher siehe III./3.2.7.).

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) zeigt, dass das Plangebiet einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm im Kerngebiet deutlich überschritten werden. Da aufgrund der Lage und Ausdehnung des beplanten Grundstücks eine für Wohnnutzungen angemessene Lärmabschirmung nicht erreicht werden kann, werden Wohnnutzungen im Plangebiet generell ausgeschlossen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen in einer städtebaulich ver-

tretenbaren Höhe werden aufgrund ihrer insbesondere in den oberen Geschossen mangelnden Wirksamkeit und durch das verbleibende Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen in der Planung nicht berücksichtigt. In Hinblick auf den Verkehrslärm wird die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ausschließlich über ausreichend schalldämmende Außenbauteile sichergestellt. Die Wahrung der entsprechenden Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile ist durch die in Berlin als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 gewährleistet (ausführlicher siehe unter II./2.2. und III./3.5.2.).

Die durch das Planvorhaben verursachte Zunahme des Straßenverkehrs trägt mit einer Erhöhung von teilräumlich bis zu $\leq 0,6$ dB nur unwesentlich zur Verkehrslärmsituation im Umfeld bei. An der Ella-Barowsky-Straße, östlich der Gotenstraße verringert sich die Verkehrslärmbelastung aufgrund der Abschirmung des Schienenverkehrslärms durch die geplante Bebauung teilräumlich spürbar. Da die Gesamt-Verkehrslärmbelastung an Wohngebäuden entlang der Gotenstraße südlich der Ella-Barowsky-Straße sowie an der Kreuzung Ella-Barowsky-Straße/Gotenstraße jedoch bereits im Prognose-Nullfall zur Nachtzeit über der Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuscheinwirkung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, liegt, resultieren daraus dennoch Handlungserfordernisse (ausführlicher siehe unter II./2.2.).

Wirkungsvolle Maßnahmen zur Lösung des Lärmkonflikts insbesondere im Bereich der Wohnbebauung in der Umgebung, die die Verkehrslärmbelastung maßgeblich reduzieren, sind nur außerhalb des Plangebiets möglich. Hier empfiehlt die schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) zum Schwerpunkt Straßenverkehrslärm Maßnahmen zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeiten sowie die Verwendung von lärminderndem Straßenbelag.

Der Plangeber wird darauf hinwirken, dass die im Rahmen des Straßenbebauungsplans XI-231aba vorgesehene Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Ella-Barowsky-Straße zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und Gotenstraße, gegenüber dem heutigen Stand, im Zuge der Umgestaltung der Straße auf 30 km/h umgesetzt und die heute bereits vorhandene Höchstgeschwindigkeit westlich der Gotenstraße (Tempo 30) dauerhaft beibehalten wird.

Für die Ella-Barowsky-Straße sieht der Plangeber im Rahmen des rechtskräftigen Straßenbebauungsplans XI-231aba vor, die derzeit in einem Teilabschnitt gegebene Einbahnstraßenregelung aufzuheben und die zulässige Höchstgeschwindigkeit tags und nachts durchgängig auf 30 km/h zu begrenzen. Bereits im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 ist, wird für das Quartier „Schöneberger Linse“ die Umgestaltung der Ella-Barowsky-Straße zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger als wesentliches städtebauliches Ziel definiert. Während die asphaltierte Fahrbahn in ihrer bestehenden Breite im Wesentlichen erhalten bleiben soll, soll die Aufenthaltsqualität der hieran angrenzenden Bereiche durch die Neuordnung von Rad- und Gehwegen, Stellplätzen für Fahrräder und Pkw sowie durch Baumpflanzungen und einen Stadtplatz südöstlich der Kreuzung mit der Gotenstraße deutlich erhöht werden. Das Erfordernis eines dergestalt aufgewerteten Stadtraums ergibt sich einerseits aus der teilweise bereits erfolgten und teilweise noch geplanten Ausweitung der Wohnnutzungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ und andererseits aus den hoch frequentierten Verkehrsachsen (Sachsendamm, Bahntrasse), die das Stadtquartier begrenzen und von denen Lärmemissionen in erheblichem Umfang ausgehen. Die Ausweisung einer Tempo-30 Zone soll ferner nicht nur zur Beruhigung der zentralen Quartiersachse und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen, sondern auch den erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherheit im Hinblick auf angrenzende Schul- und Kitastandorte sowie Spielplätze gerecht werden.

Auf dieser Basis wurde zwischenzeitlich die Ausführungsplanung für den Abschnitt zwischen Gotenstraße und Wilhelm-Kabus-Straße erstellt. Die Umsetzung der Baumaßnahme ist für die Jahre 2024-2026 vorgesehen und hat im November 2024 begonnen.

Dass die geplante Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auch im Abschnitt zwischen der Wilhelm-Kabus-Straße und der Gotenstraße nicht nur eine planerische Willensbekundung darstellt, sondern in der aktuellen Straßenplanung auch berücksichtigt ist, wurde seitens der verfahrensführenden Behörde (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen) im Januar 2024 erneut bestätigt.

Die mit der Geschwindigkeitsbegrenzung einhergehende Minderung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung wird bei ca. 3 dB liegen und im Übrigen damit die zu erwartende planinduzierte Erhöhung von $\leq 0,4$ dB deutlich überkompensieren.

Folgende weiteren lärmindernden Maßnahmen hat der Plangeber in Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Verfahren geprüft:

- Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, minst zur Nachtzeit, auf 30 km/h auch auf der Gotenstraße zwischen Ella-Barowsky-Straße und Sachsendamm.
- Aufbringung eines lärmarmen Fahrbahnbelags im Bereich der Ella-Barowsky-Straße zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und Gotenstraße zumindest im Rahmen des nächsten Sanierungszyklus (bei der aktuellen Umgestaltung ist diese Maßnahme nicht mehr umsetzbar).¹⁷
- Aufbringung eines lärmarmen Fahrbahnbelags im Bereich der Gotenstraße mindestens zwischen Ella-Barowsky-Straße und Sachsendamm im Rahmen des nächsten Sanierungszyklus.¹²

Im Ergebnis der Prüfung und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen wird für die Gotenstraße von Sachsendamm bis Torgauer Straße durch die Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h für jede Tageszeit angeordnet werden (Anhörung/Anordnung gemäß § 45 Straßenverkehrs-Ordnung im Dezember 2024 bereits erfolgt). Die mit der Geschwindigkeitsbegrenzung einhergehende Minderung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung wird bei ca. 3 dB liegen und damit die zu erwartende planinduzierte Erhöhung im Bereich der südlichen Gotenstraße ($\leq 0,6$ dB tags / $\leq 0,6$ dB nachts) einschließlich Kreuzungsbereich zur Ella-Barowsky-Straße überkompensieren.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass mit der Maßnahme an der Gotenstraße an der überwiegenden Anzahl von Gebäuden¹⁸ die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (nachts: 60 dB(A)), die bereits im Prognose-Nullfall überschritten wird, eingehalten bzw. unterschritten wird. Gleiches gilt für Wohngebäude im Bereich der Kreuzung Gotenstraße/Ella-Barowsky-Straße.

Weiterhin wurde im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) festgestellt, dass Gebäudereflexionen des Schienenverkehrslärms durch das im Norden des Plangebiets XI-231abb zulässige Gebäude zu einer - wenn auch unterhalb der Wahrnehm-

¹⁷ Die damit einhergehende Minderung der Gesamt-Verkehrslärmbelastung liegt bei ≥ 2 dB gegenüber den in der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2024) ausgewiesenen Werten, und zwar auch bei Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h.

¹⁸ außer in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse und zum Sachsendamm

barkeitsschwelle liegenden – Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den bestehenden Wohngebäuden Quartiersweg 5 und 6 sowie an der Torgauer Straße 2 und 1 (einschließlich der angrenzenden Gebäude Naumannstraße 82 und 80) führen werden. Bereits im Prognosenullfall, d.h. ohne Umsetzung der Planung, liegt die Gesamt-Verkehrslärmbelastung in den o.g. Bereichen über der Schwelle, oberhalb derer bei dauerhafter Geräuscheinwirkung eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann (tags/nachts: 70/60 dB(A)).

In Bezug auf den Schienenverkehrslärm konnte in der schalltechnischen Untersuchung gezeigt werden, dass die im Zuge der bauphysikalischen Gebäudeplanung ermittelte Schalldämmung der Außenbauteile für den Quartiersweg 5 und 6 auch für die Geräuschbelastung einschließlich der Gebäudereflexionen aus dem Plangebiet ausreichend hoch ist und so gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Es wurde auch geprüft, ob eine schallabsorbierende Fassade am nördlichen Gebäude im Plangebiet (Bauteil A) mit verhältnismäßigem Aufwand eine relevante Pegelreduktion erzeugen könnte. Eine relevante Reduzierung konnte hierbei nicht nachgewiesen werden.

Auch an den Gebäuden Torgauer Straße 2 und 1 sowie den anschließenden Gebäuden Naumannstraße 82 und 80 sind die geringfügigen Erhöhungen (Südwestfassade: tags/nachts: 0,2 bis 0,3 dB, Ostfassade: tags/nachts: 0,2 bis 0,5 dB) nicht mit schallabsorbierenden Maßnahmen an dem nördlichen Gebäude im Plangebiet zu kompensieren (ausführlicher siehe unter II./2.2.). Darüber hinaus wurden Lärmschutzwände geprüft. Lärmschutzwände an der Bahn müssten, um eine deutliche Pegelreduktion zu erzeugen, zumindest den Sichtkontakt zwischen Fenster und Bahngleisen unterbinden. Derart hohe Wände erscheinen als Kompensationsmaßnahme städtebaulich nicht realistisch und wünschenswert.

Die vorhandenen Kastenfenster in den Gebäuden Torgauer Straße 2 und 1 sowie Naumannstraße 82 und 80 weisen eine gewisse Schalldämmung auf. Hier wird zu prüfen sein, ob diese ausreichend hoch ist. Falls nicht sind die Kastenfenster, soweit möglich, schalltechnisch zu ertüchtigen oder ggf. gegen Standardfenster mit ausreichender Schalldämmung auszutauschen. Eine entsprechende Regelung ist Gegenstand des im Mai 2025 mit der Grundstückseigentümerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags. Im Rahmen der Regelungen wird die Grundstückseigentümerin den betroffenen Wohnungseigentümern einen Anspruch (§ 328 Abs. 1 BGB) auf Kostentragung für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen die planinduzierte Verkehrslärmpegelerhöhung an den betreffenden Fenstern gewähren. Sofern betroffene Wohnungseigentümer der Gebäude Torgauer Straße 2 und 1 und Naumannstraße 82 und 80 angesichts der Schienenverkehrslärmbelastung Maßnahmen für eine weitergehende Lärminderung ergreifen möchten, wird die Grundstückseigentümerin alternativ einen Anspruch (§ 328 Abs. 1 BGB) auf Kostenbeteiligung in Höhe des Verursachungsbeitrags des Bauvorhabens an der Gesamt-Verkehrslärmbelastung an den betreffenden Fenstern gewähren. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag ferner, die betreffenden Wohnungseigentümer spätestens zu Beginn der Ausführung des Bauvorhabens über die Gewährung des vorgenannten Anspruchs zu informieren und die Maßnahme nach Rückmeldung der Eigentümer zügig umzusetzen.

Gewerbelärm

Hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Gewerbelärm wird unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzung zur Lärminderung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Anordnung der Anlieferzonen entsprechend der aktuelle Freianlagen- und Gebäudeplanung von einer Verträglichkeit mit

den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgegangen. Die im Umfeld ansässigen Betriebe sind aufgrund ihrer überwiegenden Büro- und Dienstleistungsorientierung mit den beabsichtigten Kerngebietsnutzungen vereinbar (ausführlicher siehe unter II./2.2. und III./3.5.2.).

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Da es gemäß gutachterlichen Untersuchungen (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Dezember 2024) durch den Bahnverkehr voraussichtlich zu Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen wird, sind Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen erforderlich (z. B. schwingungstechnische Entkoppelung der Gebäude von den Bahnanlagen). Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme entsprechende oder vergleichbar wirksame Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur ergriffen werden.

Lufthygiene

Auswirkungen durch Luftschadstoffe von Seiten der südlich verlaufenden Stadtautobahn A 100 sind nicht zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden im Plangebiet sowie in planungsrelevanter Umgebung sicher eingehalten werden. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt allerdings vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung im Bebauungsplan die im Plangebiet zulässigen Brennstoffe beschränkt. Diese Maßnahme der Luftreinhaltung wird sich ebenfalls positiv auf die Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirken.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Erhaltung und Fortentwicklung der „Schöneberger Linse“ im Allgemeinen und des Plangebiets im Besonderen. Die „Schöneberger Linse“ soll dabei entsprechend den übergeordneten Planungen zu einem attraktiven und gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden. Bereits im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs 1993/1994 und erneut im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ ist (seit 2020 Programm „Nachhaltige Erneuerung“¹), wurde die Umgestaltung der „Schöneberger Linse“ zu einem attraktiven Stadtquartier als zentrales städtebauliches Ziel definiert. Die in den vergangenen Jahren südlich und westlich des Plangebiets erfolgten Baumaßnahmen haben bereits einen erheblichen Beitrag zur Erreichung dieses Entwicklungsziels geleistet und wichtige Impulse für die Entwicklung des Gebiets ausgelöst. Die vorliegende Planung einer Folgenutzung des ehemaligen Recyclinghofs bildet den letzten Baustein zur Gewährleistung einer vom Land Berlin stadtentwicklungsstrukturell langfristig geplanten städtebaulichen Ordnung im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz.

Durch die angestrebte Bebauungsstruktur wird der Straßenraum entlang des Wilhelm-Kabus-Straße und der Ella-Barowsky-Straße räumlich gefasst und durch das Hochhaus identitätsstiftend qualifiziert. Zudem wird ein ehemals monofunktional genutztes Grundstück für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht/geöffnet und damit die Umgebung aufgewertet. Die Planung trägt zu einem positiven städtebaulichen Gesamtbild der „Schöneberger Linse“ bei.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der künftigen Bebauung wurde in den Jahren 2021/22 – unter Berücksichtigung bisher abgestimmter planerischer Belange – ein mehrstufiger Planungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

Das im südöstlichen Teil des Plangebiets geplante Hochhaus mit rd. 65 m Höhe und maximal 17 Vollgeschossen wird als städtebauliche Dominante den östlichen Eingangsbereich der „Schöneberger Linse“ prägen. Die Gebäudehöhe der übrigen Bebauung fügt sich in die angrenzenden Bebauungsstrukturen ein. Die neuen Gebäude nehmen zudem die Fluchten entlang der Ella-Barowsky-Straße sowie der Hedwig-Dohm-Straße auf. Diese Planungen entsprechen den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin nach der Wiedervereinigung zur Qualifizierung der „Schöneberger Linse“ und des Umfelds des Bahnhofs Südkreuz zu einem nachhaltigen urbanen Stadtquartier an der Schnittstelle der ehemaligen Bezirke Tempelhof und Schöneberg.

Um den städtischen Charakter der Bebauung zu unterstreichen, ist für den südlichen Baukörper gemäß Bebauungsplan zudem eine Arkadierung vorgesehen.

Die bahnbegleitende Anpflanzfläche, die einerseits die Bebauung optisch gegenüber den Bahnanlagen abgrenzen und andererseits den Grünzugcharakter entlang der Bahntrasse unterstreichen soll, wertet darüber hinaus den hier geplanten öffentlich nutzbaren Geh- und Radweg auf.

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Als weiterer wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle möglicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Aussagen zum Immissionsschutz (gesunde Arbeitsverhältnisse) sowie zum Verkehr (Mobilität) sind den vor- und nachstehenden Abschnitten dieses Kapitels zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im Bestand zu rd. 95 % voll versiegelt; vegetationsgeprägte Flächen sind nur in geringem Ausmaß vorhanden und zumeist nur von geringem Biotopwert. Einzig im Norden des Plangebiets, entlang der Bahntrasse befinden sich Gehölzbestände mit einer gewissen Wertigkeit für die biologische Vielfalt. Diese sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Plangebiet sind nur wenige nach BaumSchVO geschützte Bäume vorhanden. Mit einer Festsetzung zu Baumpflanzungen können abzusehende Verluste vollständig ausgeglichen werden. Über eine Dachbegrünung sollen zudem die klimatischen Bedingungen verbessert und die biologische Vielfalt gefördert werden.

Von der Umsetzung der Planung sind auch für die Fauna relevante Strukturen betroffen. Daher wurden zur Ermittlung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten faunistische Erfassungen durchgeführt (Ökoplan, Berlin, September 2017 und Januar 2024). In einem Artenschutzfachbeitrag wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen überprüft und die zu berücksichtigenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt (Ökoplan, Berlin, Mai 2025), deren Umsetzung über vertragliche Regelungen mit der Grundstückseigentümerin vereinbart wurden.

Es ist beabsichtigt, das im Bereich der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser vor Ort vollständig zu verdunsten und zu versickern. Eine entsprechende Entwässerungskonzeption ist erarbeitet worden. Dabei sind auch die vorliegenden Bodenuntersuchungen berücksichtigt worden. Aufgrund des notwendigen Bodenaushubs wird sichergestellt, dass ein Großteil der möglicherweise belasteten Aufschüttungen aus dem Plangebiet entfernt wird.

Durch die Planung wird ein vormals gewerblich / industriell genutztes und derzeit städtebaulich unbefriedigend erscheinendes Grundstück in innerstädtischer, sehr gut erschlossener Lage baulich entwickelt. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich.

Wirtschaft und Versorgung der Bevölkerung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Vielzahl an kerngebietstypischen gewerblichen Nutzungen zu, solange diese die Wohnnutzungen in der Umgebung nicht wesentlich stören. So werden beispielsweise Vergnügungsstätten, Bordelle und dominierender (großflächiger) Einzelhandel ausgeschlossen. Mit einer zusätzlichen flächenmäßigen Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen werden zudem negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur verhindert. Mit der Schaffung eines hochwertigen Wirtschaftsstandorts in verkehrlich optimaler Lage wird dem Bedarf an Gewerbe- und Büroflächen im Land Berlin Rechnung getragen.

Die Planungsinhalte entsprechen zudem dem übergeordneten Ziel den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken und Wachstum zu gestalten. Der angestrebten räumlichen Konzentration von Büroprojekten sowie der angestrebten Nutzung von Bürostandorten als Impuls für die räumliche Stadtentwicklung kann mit der Umwandlung eines ehemaligen Recyclinghofs mit hervorragender Erschließung und bedeutender stadträumlicher Lage zu einem qualitativ hochwertigen Kerngebiet entsprochen werden.

Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die planungsrechtliche Sicherung der Herausbildung eines innerstädtischen Kerngebiets mit hoher baulicher Dichte ermöglicht die Ansiedlung neuer Unternehmen. Die BSR plant zudem auf dem Grundstück die Errichtung ihrer Unternehmenszentrale, um die bislang im Stadtgebiet verstreuten Verwaltungsstellen auf dem zentral gelegenen und hervorragend erschlossenen Grundstück am Bahnhof Südkreuz zu konzentrieren. Der Bebauungsplan XI-231abb kann durch die Schaffung neuer Dienstleistungsflächen im Bereich der „Schöneberger Linse“ und im Umfeld des EUREF-Campus zur Stärkung des Standortes Südkreuz und zur Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum beitragen.

Telekommunikationswesen

Belange des Telekommunikationswesens sind durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Planvorhaben hat keine dauerhaften Auswirkungen auf die Richtfunkstrecke der LAN-COM-East GmbH.

Personen- und Güterverkehr

Die von Seiten der nördlich an das Plangebiet grenzenden Schienenwege ausgehenden relevanten Emissionen sind gutachterlich untersucht worden. Entsprechende Aussagen zum Immissionsschutz im Hinblick auf Lärm und Erschütterungen finden sich in einem vorstehenden Abschnitt (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) dieses Kapitels sowie den entsprechenden Kapiteln der Begründung. Von einer Beeinträchtigung der Bahnnutzung durch die heranrückende Bebauung ist daher nicht auszugehen; Wohnnutzungen sind zudem ausgeschlossen.

Die Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Regenentwässerung wurden gutachterlich geprüft, so dass auch an diesem Punkt eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen ausgeschlossen werden kann.

Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsvermeidung / -verringering

Die verkehrlichen Belange werden durch die - bereits über angrenzende Bebauungspläne erfolgte - planungsrechtliche Sicherung der Ella-Barowsky-Straße im geplanten Ausbauzustand und der Wilhelm-Kabus-Straße in ihrem bisherigen Verlauf berücksichtigt. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich gewährleistet. Zur Ermöglichung ausreichender Geh- und Radwegbreiten nach den Vorgaben des Mobilitätsgesetzes wird die Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kabus-Straße mit dem Bebauungsplan XI-231abb zudem zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Punkt A5 im Süden um einen 0,9 m breiten Streifen nach Westen hin in das Plangebiet hinein erweitert.¹⁹ Im Nordwesten der Wilhelm-Kabus-Straße ist mit dem Bebauungsplan XI-231abb eine punktuelle Aufweitung der Straßenverkehrsfläche auf bis zu 2,1 m zur Gewährleistung einer sicheren Weiterführung des Rad- und Fußverkehrs vorgesehen. Von einer noch stärkeren Aufweitung wird abgesehen, da diese für das geplante Vorhaben der Grundstückseigentümerin unverhältnismäßige wirtschaftliche Auswirkungen nach sich zöge (ausführlicher siehe III.3.4.2).

Die Auswirkungen des durch die künftigen Besucher/innen und Beschäftigten des Kerngebiets induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (VCDB GmbH, Berlin, November 2024). Durch die Lagegunst des Gebiets am Fernbahnhof Südkreuz mit seiner guten Erreichbarkeit im Umweltverbund wird eine geringere Nutzung des motorisierten Individualverkehrs begünstigt. Die für die Gebietsentwicklung getroffenen Annahmen im Rahmen des Bebauungsplans XI-231abb erzeugen ein Verkehrsaufkommen, das unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Umfeld der „Schöneberger Linse“ von der direkt erschließenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann. Bereits im Prognose-Nullfall auftretende Defizite in der Leistungsfähigkeit im Bereich des Sachsendamms werden durch das Planvorhaben nicht wesentlich verstärkt.

Ein Parksuchverkehr auf der „Schöneberger Linse“ und Umgebung kann durch die geplante Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen vermieden werden. Zudem werden ca. 400 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen; somit wird die Attraktivität von Fahrradmobilität für die Nutzenden gesteigert.

¹⁹ zw. den Punkten A5 und A6 ergibt sich aufgrund der Kurvengeometrien ein abweichendes Maß

Verteidigung

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die in einer Entfernung von ca. 2.550 m – und damit knapp außerhalb des angeordneten Schutzbereichs – befindliche militärische Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof (LV-Anlage Tempelhof) wurde eine radarsignaturtechnische Bewertung durchgeführt und zuletzt 2024 fortgeschrieben (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024²⁰). Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante von 108,5 m über NHN (rd. 65 m über Gelände) für das geplante Hochhaus trägt den Belangen der Bundeswehr im Zusammenhang mit der LV-Anlage Tempelhof ausreichend Rechnung. Mit der nunmehr zulässigen und im Laufe des Planverfahrens reduzierten Bauhöhe wird sowohl den Belangen der Bundeswehr als auch den privaten Interessen der Grundstückseigentümerin und den städtebaulichen Interessen des Landes Berlin entsprochen bzw. werden diese gerecht austariert (ausführlicher siehe III.3.2.5.).

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit Stellungnahme vom 25. Februar 2025 mitgeteilt, dass seitens der Bundeswehr keine Einwände zum Planvorhaben bestehen.

4.2. Private Belange

Grundstückseigentümerin

Der vorliegende Angebotsbebauungsplan betrifft das Grundstück eines kommunalen Entsorgungunternehmens. Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) planen hier im nördlichen Teilbereich die Errichtung ihrer Unternehmenszentrale sowie die Konzentration der bislang im Stadtgebiet verstreuten Verwaltungsstellen auf dem zentral gelegenen und hervorragend erschlossenen Grundstück am Bahnhof Südkreuz. Daneben sollen im südlichen Teilbereich weitere Büronutzungen, aber auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel vorgesehen werden. Die Nutzung des Grundstücks als Recyclinghof wurde Ende März 2021 eingestellt. Die Betriebserlaubnis für den Recyclinghof ist zwischenzeitlich erloschen und der Recyclinghof geschlossen.

Da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen Grundstückseigentümerin und plangebendem Bezirk erarbeitet worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Grundstückseigentümerin berücksichtigt worden sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am Siegerentwurf eines 2021/22 durch die BSR –in enger Abstimmung mit dem Land Berlin – durchgeführten Planungswettbewerbs.

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie die Schaffung einer Anpflanzfläche entlang des Bahndamms sind aus Gründen der Schaffung attraktiver Freiflächen sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für die Entwicklung des Bauvorhabens. Gleiches gilt für die Festsetzung von 124 m² Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück der BSR.

²⁰ bzw. Public-Report von September 2024

Benachbarte Wohnbevölkerung sowie benachbarte Gewerbebetriebe

Südlich der Ella-Barowsky-Straße und westlich des Plangebiets sind in den vergangenen Jahren neue Wohn- und Geschäftsgebäude entstanden. Eine Auseinandersetzung zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – insbesondere die Besonnung und Belichtung sowie den Immissionsschutz betreffend – findet sich unter III./4.1..

Vor allem die benachbarte Wohnbevölkerung profitiert von der beabsichtigten Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit südlich der Bahnanlage. In Verbindung mit der Anpflanzfläche wird hierdurch eine Verbindungsfunktion zwischen der Gotenstraße und dem Bahnhof Südkreuz abseits der Straßen ermöglicht.

Die künftig zulässigen Nutzungen stehen nicht im Konflikt mit den bereits vorhandenen Gewerbebetrieben, sondern stellen eine sinnvolle Ergänzung im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der „Schöneberger Linse“ dar und fügen sich daher in das Gesamtbild ein.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert (siehe II.2.).

2. Verkehrliche Auswirkungen

Das Planvorhaben ist verkehrlich überdurchschnittlich gut erschlossen. Durch die Nähe zum Fernbahnhof Südkreuz steht in direkter Nachbarschaft ein umfangreiches Angebot im öffentlichen Verkehr zur Verfügung. Die Voraussetzungen, einen Großteil des Neuverkehrs mit dem Umweltverbund abwickeln zu können, sind dementsprechend gut. Zugleich ist das Planvorhaben durch die Nähe zu den Autobahnen A 100 und A 103 auch gut mit Kraftfahrzeugen erreichbar. Beide Verkehrssysteme weisen in den Verkehrsspitzenzeiten eine hohe Auslastung auf, wobei im ÖPNV noch grundsätzlich Kapazitätssteigerungen möglich sind.

Die gegenwärtigen Planungen sehen für das Planvorhaben vor, den gesamten durch Beschäftigte und Besucher induzierten Verkehr über eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Ella-Barowsky-Straße abzuwickeln. Für Liefer-, Müll- sowie Feuerwehrfahrzeuge ist eine Umfahrung westlich und nördlich der Baukörper mit Einfahrt an der Ella-Barowsky-Straße und Ausfahrt im Norden der Wilhelm-Kabus-Straße vorgesehen. Für Kfz ist nach derzeitiger Planung die Errichtung einer Tiefgarage mit etwa 150 Stellplätzen beabsichtigt. Der Parkierungsbedarf ist knapp bemessen, wird aber aufgrund der hohen Lagegunst als ausreichend eingeschätzt.

Die verkehrlichen Auswirkungen, die bei einer Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet und bewertet (VCDB GmbH, Berlin, November 2024). Die Bearbeitung erfolgte unter Bezugnahme zur heutigen Verkehrssituation als Grundlage der Analyse, zum Prognosehorizont 2030 sowie der aktuell absehbaren Entwicklung im Bereich der „Schöneberger Linse“. In der Verkehrsuntersuchung wurden bezüglich der Verkehrsmengen auf der Straße im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall jeweils zwei unterschiedliche Szenarien betrachtet. Einmal mit vorhandener Verbindungsstraße zwischen der Autobahnabfahrt Sachsendamm und der Ella-Barowsky-Straße und einmal ohne Verbindungsstraße (gemäß derzeitigen Überlegungen zur Umwidmung der Straßenverkehrsfläche). Das Szenario „mit Verbindungsstraße“ stellt das Basis-Szenario dar.

Planinduziert ist insgesamt mit einer Zunahme des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs²¹ von 5.500 Kfz-Fahrten/24 Stunden zu rechnen (DTV_w). Durch Entwicklung des Plangebiets ist in den umliegenden Straßen eine Zunahme der Verkehrsmengen des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten, vor allem auf der Ella-Barowsky-Straße, der Wilhelm-Kabus-Straße und der Hedwig-Dohm-Straße.

Es ergeben sich folgende Verkehrsbelegungen für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV_w) des Prognose-Planfalls mit Verbindungsstraße:

²¹ Die folgenden Werte beziehen sich auf den für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte relevanten durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV_w, Montag bis Freitag), die in Kapitel II.2.2 genannten Werte auf die für die schalltechnische Untersuchung relevante durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV, Montag bis Sonntag)

- Ella-Barowsky-Straße (östlich Gotenstraße): 6.500 bis 7.500 Kfz/24 Std.
(gegenüber 5.000 bis 5.900 Kfz/24 Std. im Prognose-Nullfall)
- Wilhelm-Kabus-Straße: 17.300 bis 17.500 Kfz/24 Std.
(gegenüber 16.600 bis 16.700 Kfz/24 Std. im Prognose-Nullfall)
- Hedwig-Dohm-Straße: 19.500 bis 20.400 Kfz/24 Std.
(gegenüber 17.300 bis 18.200 Kfz/24 Std. im Prognose-Nullfall).

Die in absoluter Höhe größte Verkehrszunahme ist hierbei auf der Hedwig-Dohm-Straße mit ca. 2.200 Kfz/24 Stunden und die relativ größte Veränderung auf der Ella-Barowsky-Straße östlich der Gotenstraße (+27 bis 30 %) zu erwarten.

Für den zusätzlich betrachteten Prognose-Planfall ohne Verbindungsstraße zeigt sich folgende Verkehrsbelegung:

- Ella-Barowsky-Straße (östlich Gotenstraße): 5.000 bis 6.100 Kfz/24 Std.
(gegenüber 4.300 bis 5.300 Kfz/24 Std. im Prognose-Nullfall)
- Wilhelm-Kabus-Straße: 17.300 bis 17.500 Kfz/24 Std.
(gegenüber 16.600 bis 16.700 Kfz/24 Std. im Prognose-Nullfall)
- Hedwig-Dohm-Straße: 21.500 bis 22.400 Kfz/24 Std.
(gegenüber 18.300 bis 19.300 Kfz/24 Std. im Prognose-Nullfall).

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung erfolgte eine Bewertung des Verkehrsablaufs für die umliegenden, nachfolgend aufgeführten Knotenpunkte (KP):

- Sachsendamm / Werdauer Weg / Ella-Barowsky-Straße (KP 1)
- Ella-Barowsky-Straße / Ella-Barowsky-Straße (Verbindungsstraße A 103) (KP 2)
- Ella-Barowsky-Straße / Gotenstraße (KP 3)
- Ella-Barowsky-Straße / Hedwig-Dohm-Straße - Wilhelm-Kabus-Straße / Hildegard-Knef-Platz (KP 4)
- Sachsendamm / Hedwig-Dohm-Straße - Zufahrt A100 (KP 5)
- Sachsendamm / Gotenstraße / Vorarlberger Damm (KP 6)
- Sachsendamm / BAB A 103 (KP 7)

Die Leistungsfähigkeitsprüfung erfolgte sowohl für den Prognose-Nullfall (Szenarien mit/ohne Verbindungsstraße) als auch für den Prognose-Planfall (Szenarien mit/ohne Verbindungsstraße) für die Früh- und Spätspitzenstunde. Durch die Untersuchung sowohl des Prognose-Nullfalls als auch des Prognose-Planfalls kann gegenübergestellt werden, welche Verkehrssituation sich bis zum Prognosehorizont 2030 ergibt, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb keine Bebauung erfolgt (Prognose-Nullfall) bzw. wenn das Planvorhaben umgesetzt wird (Prognose-Planfall).

Insbesondere an den vorgenannten Knotenpunkten entlang der Ella-Barowsky-Straße (KP 1 bis 4), aber auch am Knotenpunkt Sachsendamm / Gotenstraße / Vorarlberger Damm (KP 6) kann im Prognose-Planfall mit Verbindungsstraße durchgängig eine (sehr) gute bis mindestens befriedigende Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufen A bis C) erzielt werden.

Am Knotenpunkt Sachsendamm / Hedwig-Dohm-Straße - Zufahrt A100 (KP 5) ergibt sich mit Verbindungsstraße eine befriedigende bis ausreichende Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufen C bis D).

Der Knotenpunkt Sachsendamm / BAB A 103 (KP 7) gelangt mit Verbindungsstraße am östlichen Teilknoten – wie bereits im Prognose-Nullfall, d.h. ohne Planvorhaben – an seine Kapazitätsgrenze und weist in der Frühspitze nur die Qualitätsstufe F auf (Prognose-Nullfall Qualitätsstufe E). Gleiches gilt für den westlichen Teilknoten in der Spätspitze (Qualitätsstufe E). Mit minimalen Anpassungen an den Signalprogrammen ist in beiden Fällen Qualitätsstufe D erreichbar.

Die Qualitätsstufen des Prognose-Nullfalls sowie die bereits dort ausgewiesenen Tendenzen bleiben in den beiden Planfällen größtenteils unverändert. An der Zu- und Ausfahrt der BAB 103 (KP 7) kommt es mit dem bestehenden Signalprogramm vereinzelt zu Kapazitätsengpässen in der Spitzenstunde. An diesem Knotenpunkt ist durch die zuständige Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt abzuwägen, entweder die sehr kurzfristige Überlastung hinzunehmen oder geringfügige Anpassungen der Signalsteuerung vorzunehmen. Mithilfe einer Anpassung der Signalprogramme könnten hier Verbesserungen der Qualitätsstufe erreicht werden.

Wenngleich ein Variantenvergleich mit und ohne Verbindungsstraße nicht Ziel der Verkehrsuntersuchung und dieses Bebauungsplans ist, lassen sich hierzu folgende Aussagen treffen:

- Mit Optimierungen an den Signalprogrammen mit Verbindungsstraße könnte an jedem Knotenpunkt mindestens die Qualitätsstufe D nachgewiesen werden.
- Ohne Verbindungsstraße wird der fließende Kfz-Verkehr schlechter bewertet.
- Rein formal kommt es im Planfall punktuell zu einer anderen (schlechteren) Einteilung nach Qualitätsstufen gegenüber dem Prognose-Nullfall. Damit ist aber meist die Änderung von einer guten zu einer mittleren Qualitätsstufe verbunden, woraus sich entweder kein Handlungserfordernis ergibt oder ein Handlungserfordernis im Rahmen bestehender Strukturen. Konkret bedeutet dies:
 - o Am KP 4 verschlechtert sich die Qualitätsstufe am Nachmittag von B auf C.
 - o Der KP 5 wird nun in der Früh- und Spätspitze eine Qualitätsstufe schlechter bewertet. Die Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe D) kann aber weiterhin gewährleistet werden.
 - o An der Ausfahrt der BAB 103 wird nun in der Frühspitze die Kapazitätsgrenze erreicht. Dies betrifft nur die Spitzenstunde und könnte durch die Anpassung des Signalprogramms behoben werden.

Damit ist das Planvorhaben mit Verbindungsstraße grundsätzlich verkehrlich umsetzbar. Das Planvorhaben selbst ist nicht Auslöser für Überlegungen, die Verbindungsstraße entfallen zu lassen, insofern leitet sich aus Defiziten in der Variante ohne Verbindungsstraße kein Handlungserfordernis durch das Planvorhaben ab. Vielmehr bedarf es für derartige Überlegungen eigener Machbarkeitsuntersuchungen.

An einzelnen Knotenpunkten werden teilweise sehr hohe Wartezeiten für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen ausgewiesen. Dies ist neben den hohen Verkehrsmengen auch auf die Infrastrukturen zurückzuführen, die nicht den derzeitigen Standards entsprechen. Dies ist unabhängig von den Planfällen bereits in der Analyse und den Prognose-Nullfällen festzustellen.

Gemäß aktuellem Planungsstand ist für das Planvorhaben in der Tiefgarage die Schaffung von ca. 400 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Weiterhin wird mit dem Vorhaben eine neue, öffentlich nutzbare Geh- und Radwegverbindung entlang des Bahndamms geschaffen.

Zur Ermöglichung ausreichender Geh- und Radwegbreiten nach den Vorgaben des Mobilitätsgesetzes wird die Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kabus-Straße mit dem Bebauungsplan XI-231abb zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Punkt A5 im Süden um einen 0,9 m breiten Streifen nach Westen hin in das Plangebiet hinein erweitert.²² Im Nordwesten der Wilhelm-Kabus-Straße ist zudem eine punktuelle Aufweitung der Straßenverkehrsfläche auf bis zu 2,1 m zur Gewährleistung einer sicheren Weiterführung des Rad- und Fußverkehrs vorgesehen.

Mit dem im November 2024 begonnenen Umbau der Ella-Barowsky-Straße sowie einer etwaigen Umsetzung der Radschnellverbindung „Teltowkanalroute“ kann im Umfeld des Plangebiets eine Verbesserung des Angebots für den Radverkehr erwartet werden. Für die Ella-Barowsky-Straße wird es mit der im Zuge des Umbaus beabsichtigten durchgängigen Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit tags und nachts auf 30 km/h sowie mit der Anlage separater Fahrradwege zu einer besseren Vereinbarkeit von Rad- und motorisiertem Individualverkehr kommen. Gleiches gilt bzgl. der beabsichtigten Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von tags und nachts 30 km/h für die Gotenstraße von Sachsendamm bis Torgauer Straße.

3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Nutzbarmachung der bahnnahen Bereiche als Anpflanzfläche mit einem öffentlich nutzbaren Geh- und Radweg in Richtung Gotenstraße verbessert das Freiflächenangebot im Quartier und schafft neue Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit.

Bezüglich der Arbeitsstätten ermöglicht der Bebauungsplan die Ausweitung wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen (z. B. Büros). Neben den ebenfalls zulässigen Einzelhandelseinrichtungen fördern diese gewerblichen Nutzungen die Entstehung neuer Arbeitsplätze und tragen zu einer Durchmischung des Gebiets der „Schöneberger Linse“ bei.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan XI-231abb nicht. Ausgaben für das Land Berlin sind nicht zu erwarten.

Die Planung und Umsetzung – einschließlich der Kosten für das Bebauungsplanverfahren – erfolgt durch die Grundstückseigentümerin und Projektträgerin (Berliner Stadtreinigungsbetriebe). Ebenso sind die Kosten für notwendige Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (einschließlich naturschutzfachlicher Ausgleich und Bodensanierung) sowie Lärmschutzmaßnahmen von der Projektträgerin zu tragen. Entsprechende Regelungen sind Gegenstand eines im Mai 2025 zwischen dem Land Berlin und der Berliner Stadtreinigungsbetriebe geschlossenen städtebaulichen Vertrags. In diesem wird weiterhin festgehalten, dass das Land Berlin für die Beplanung und Entwicklung des Vertragsgebiets – von den eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten tragen soll.

Von Seiten der Grundstückseigentümerin sind auch keine Entschädigungsansprüche, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten. Die im Bebauungsplan

²² zw. den Punkten A5 und A6 ergibt sich aufgrund der Kurvengeometrien ein abweichendes Maß

zur Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vorgesehene, 124 m² umfassende Fläche an der Wilhelm-Kabus-Straße soll auch nach Widmung im Eigentum der Projektträgerin verbleiben. Die Projektträgerin verzichtet im Mai 2025 mit dem Land Berlin geschlossenen städtebaulichen Vertrag unwiderruflich auf die Geltendmachung eines Übernahmeverlangens nach § 40 Abs. 1 BauGB; im Übrigen verzichtet sie bzgl. des Bebauungsplans generell und unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine. Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg übernommen.

5. Auswirkungen auf die Versorgung und die Zentrenstruktur

Der im Rahmen der Festsetzungen sowie festsetzungsergänzenden vertraglichen Regelungen zulässige Einzelhandel kann zur Belebung des Kreuzungsbereichs Ella-Barowsky-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße beitragen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Nahversorgung des Plangebiets bzw. der umgebenden Wohnbebauung verbessert wird. Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen planerischen Feinsteuerung durch textliche Festsetzung und vertragliche Vereinbarungen sind negative Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur nicht zu befürchten.

6. Soziale Auswirkungen

Das bis Ende März 202 als Recyclinghof der Berliner Stadtreinigungsbetriebe genutzte Plangebiet wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Wohnungen aufweisen. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer Benachteiligung einzelner Geschlechter oder zu einer Beeinträchtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse, Lebenslagen und Interessen führen wird.

7. Auswirkungen auf die Radaranlagen Tempelhof, Tegel und Flughafen Berlin-Brandenburg

Da innerhalb des Plangebiets Gebäude mit einer Höhe von mehr als 60 m zulässig sein sollen, die ggf. Beeinträchtigungen von Radaranlagen in Tempelhof, Tegel und am Flughafen Berlin-Brandenburg International hervorrufen können, wurden im Rahmen des Verfahrens das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sowie die Landesluftfahrtbehörde am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans XI-231abb beteiligt.

Aufgrund einer Stellungnahme der Bundeswehr vom 17. Juli 2019 (sowie vom 16. Juli 2020 und 7. Juli 2024), wonach die geplante Bebauung in einer Entfernung von ca. 2.550 m zur militärischen Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof (LV-Anlage Tempelhof) liegt und in den Erfassungsbe- reich dieser Anlage hineinragt, wurde eine radarsignaturtechnische Bewertung des Planvorhabens

durchgeführt und zuletzt 2024 fortgeschrieben (Airbus Defence and Space, Bremen, August 2024²³). Da das geplante Hochhaus ggf. auch Beeinträchtigungen von zivilen Radaranlagen in Tegel sowie des Flughafens Berlin-Brandenburg hervorrufen kann, wurde die vorgenannte radar-signaturtechnische Bewertung des Planvorhabens auch für diese Radarstandorte durchgeführt.

Die Ausbreitungsanalysen haben gezeigt, dass für die zivilen SSR-Radarortungsanlagen der Deutschen Flugsicherung an den Standorten Tegel (in rd. 11,2 km Entfernung) und Flughafen Berlin-Brandenburg (in rd. 14,4 km Entfernung) eine Störwirksamkeit ausgeschlossen werden kann. Auf eine Radarreflexionsdämpfung für die relevanten Fassadenorientierungen kann aus Perspektive dieser Anlagen verzichtet werden.

Gleiches gilt für die SSR-Radarortungsanlage am Standort Tempelhof. Darüber hinaus haben die Analysen gezeigt, dass das geplante Hochhaus mit einer zulässigen Oberkante von 108,5 m über NHN (rd. 65 m über Gelände) mit seinen projektierten Dimensionen und Abstand zum militärisch genutzten Primärradar (PR-Radar) am Standort Tempelhof, dessen Schwerpunkt in der Fernbereichsaufklärung liegt, in Winkelbereichen von 253,5° bis 255° im Azimut Feldintensitätsreduktionen verursacht. Diese Feldstärkereduktionen generieren Reichweiteminderungen im betroffenen Raumwinkel. Mit zunehmender Analysehöhe bzw. zunehmender Flughöhe verliert sich der Verschattungs- und Streufeldeinfluss des Gebäudes. Für Höhenwinkel von größer 1,04° sind die generierten Effekte feststellbar, aber dem Planvorhaben nicht mehr explizit zuzuordnen, da sich die generierten Feldeffekte mit den Ausbreitungseffekten der heutigen Bebauung überlagern. Für Winkel von größer 1,75° in der Elevation kann der generierte Feldeffekt nur analytisch nachgewiesen werden. Grundsätzlich haben die Analysen gezeigt, dass der Raumwinkelbereich 253° bis 256° durch das geplante Bauvorhaben das Ausbreitungsfeld nachhaltig beeinflusst wird.

Aufgrund einer Entfernung von ca. 2.550 m zur LV-Anlage Tempelhof befindet sich das Plangebiet nicht mehr im angeordneten Schutzbereich, sondern lediglich im sog. „Interessenbereich“ der vorgenannten Primär- und Sekundärradaranlagen.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante von 108,5 m über NHN für das geplante Hochhaus trägt den Belangen der Bundeswehr im Zusammenhang mit der LV-Anlage Tempelhof ausreichend Rechnung. Mit der nunmehr zulässigen und im Laufe des Planverfahrens reduzierten Bauhöhe wird sowohl den Belangen der Bundeswehr als auch den privaten und städtebaulichen Interessen entsprochen bzw. werden diese gerecht austariert. Zwar ergibt sich eine Feldintensitätsminderung für die LV-Anlage Tempelhof, diese wird aber bis zu einer Höhe von rd. 65 m durch generierte Streu- und Beugungsfeld minimiert. Erst bei einer Bauhöhe deutlich über 65 m über Grund, dominiert der Verschattungseffekt den Streu- und Beugungseffekt und es kommt zu weiteren, teilweise radartechnisch signifikanten Feldintensitätsminderungen im Ausbreitungsradial. Daher wird von einer Verträglichkeit der generierten Ausbreitungseffekte und der Performancereduktion der Tempelhofer Radaranlage ausgegangen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit Stellungnahme vom 25. Februar 2025 mitgeteilt, dass seitens der Bundeswehr keine Einwände zum Planvorhaben bestehen.

²³ bzw. Public-Report von September 2024

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht im Jahr 1995

Für das Gesamtgebiet der „Schöneberger Linse“ wurde 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in Kooperation mit den Bezirken Schöneberg und Tempelhof ausgeschrieben und 1994 entschieden. In Folge der Wettbewerbsentscheidung vom 28. April 1994 erfolgte am 19. Januar 1995 die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB. Mit Schreiben vom 17. Februar 1995 erging die Antwort der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (SenBauWohn) zur Durchführung des Verfahrens nach § 4a AGBauGB. Aufgrund des langjährig ruhenden Bebauungsplanverfahrens sowie der zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen und Teilungen des Geltungsbereichs erfolgte im Jahr 2016 eine erneute Mitteilung der Planungsabsicht (siehe V./13.). Daher wird von einer detaillierten Darstellung des Verfahrensstands zum Zeitpunkt 1995 abgesehen.

2. Aufstellungsbeschluss im Jahr 1995

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebaulichen Neuplanungen und fand seinen Niederschlag in einem Bebauungsplanentwurf für das Gesamtgebiet der „Schöneberger Linse“.

Das Bezirksamt Schöneberg hat in seiner Sitzung am 11. April 1995 den Beschluss gefasst, für das Gelände zwischen Torgauer Straße, Naumannstraße, künftiger „Neuer Naumannstraße“ und Sachsendamm sowie für das Grundstück Torgauer Straße 11 A, Teilflächen der Grundstücke Naumannstraße Nr. 89/97, General-Pape-Straße 25, Kolonnenstraße 30 D-30 L und Teilflächen des Grundstücks nördlich der Berliner Stadt- und Ringbahn zwischen Julius-Leber-Brücke und Torgauer Straße im Bezirk Schöneberg einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 5. Mai 1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 auf Seite 1466 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtplanungsamt beauftragt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 1995

Der Bebauungsplanentwurf XI-231 hat gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 22. Mai bis 23. Juni 1995 den Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchlaufen. Ergänzend wurde am 15. Juni 1995 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, an der ca. 140 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen sieben schriftliche Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf ein.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231. Aufgrund des langjährig ruhenden Bebauungsplanverfahrens, der zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen und Teilungen des Geltungsbereichs sowie der Weiterentwicklung der Planungen für den Bereich des BSR-Recyclinghofs wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan XI-231abb im Jahr 2018 auf Basis des 2017 neu gefassten Baugesetzbuchs erneut durchlaufen (siehe V./16.). Daher wird von einer detaillierten Darstellung der im Jahr 1995 vorgebrachten Stellungnahmen abgesehen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Jahr 1996

Der Bebauungsplanentwurf XI-231 hat im Zeitraum Februar bis April 1996 den Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchlaufen.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231. Aufgrund des langjährig ruhenden Bebauungsplanverfahrens, der zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen und Teilungen des Geltungsbereichs sowie der Weiterentwicklung der Planungen für den Bereich des BSR-Recyclinghofs wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan XI-231abb im Jahr 2016 erneut durchlaufen (siehe V./15.). Daher wird von einer detaillierten Darstellung der im Jahr 1996 vorgebrachten Stellungnahmen abgesehen.

5. Änderung des Geltungsbereichs im Jahr 1997

Das Bezirksamt Schöneberg hat in seiner Sitzung am 19. August 1997 beschlossen, die Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne XI-233, XI-234 im Süden und XI-213 im Norden geringfügig zu ändern. Weiterhin sollen die Naumannstraße in Höhe der Torgauer Straße sowie die Neutrassierung der Naumannstraße und das Gelände östlich davon im Bebauungsplan XI-213 geregelt werden. Damit reduziert sich der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes XI-231 im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-231 umfasste nunmehr das Gebiet zwischen Torgauer Straße, Naumannstraße, künftiger Naumannstraße, Sachsendamm sowie Teilflächen des Grundstücks nördlich der Berliner Stadt- und Ringbahn zwischen Julius-Leber-Brücke und Torgauer Straße und des Grundstücks Torgauer Straße 11 A im Bezirk Schöneberg. Der Beschluss wurde am 12. September 1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf Seite 3329 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtplanungsamt beauftragt.

6. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Jahr 1999

Der Bebauungsplanentwurf XI-231 hat im Zeitraum 26. Oktober bis 30. November 1999 den Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchlaufen.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231. Aufgrund des langjährig ruhenden Bebauungsplanverfahrens, der zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen und Teilungen des Geltungsbereichs sowie der Weiterentwicklung der Planungen für den Bereich des BSR-Recyclinghofs wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan XI-231abb im Jahr 2016 erneut durchlaufen (siehe V./15.). Daher wird von einer detaillierten Darstellung der im Jahr 1999 vorgebrachten Stellungnahmen abgesehen.

7. Änderungen des Geltungsbereichs in den Jahren 2003 und 2006

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231 überlagerte den Bebauungsplan XI-150, der wie die Bebauungspläne XI-151 und XI-152 zu den Plänen gehörte, die Ende der 1970er Jahre der

planungsrechtlichen Sicherung von Flächen, insbesondere von Bahnflächen, für die Schließung des West-Berliner Autobahninnenstadtringes (Westtangente) dienen sollten.

Bereits wenige Jahre nach der Festsetzung der „Westtangente-Pläne“ wurde die Gesamtplanung zu Beginn der 1980er Jahre aufgegeben. Zur rechtlichen Klarstellung der gesamstädtischen Verkehrsplanung, wie sie bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) seit 1984 Niederschlag gefunden hat, war es erforderlich, die vorgenannten Bebauungspläne aufzuheben.

Ein festgesetzter Bebauungsplan muss bei der Aufhebung grundsätzlich alle Verfahrensschritte des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens durchlaufen. Um die Überlagerung zweier Verfahrensebenen unterschiedlicher Bebauungspläne auszuschließen, war es daher erforderlich, den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231 übergangsweise um die Flächen des aufzuhebenden Bebauungsplans XI-150 (als Aufhebungsplan mit der Bezeichnung 7-10) zu reduzieren (BA-Beschluss vom 9. Dezember 2003). Nach dem die Aufhebung mit der Festsetzung des Bebauungsplans 7-10 vom 23. Mai 2006 abgeschlossen wurde, wurde der betreffende Bereich durch Beschluss des Bezirksamts vom 26. September 2006 wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XI-231 einbezogen.

Der Beschluss wurde am 27. Oktober 2006 im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 auf Seite 3933 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz - Fachbereich Planen - beauftragt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XI-231 umfasste nunmehr das Gelände zwischen Torgauer Straße, Naumannstraße, Tempelhofer Weg, Gotenstraße und Sachsendamm sowie für das Grundstück Torgauer Straße 11 A und Teilflächen des Grundstücks nördlich der Berliner Stadt- und Ringbahn zwischen Julius-Leber-Brücke und Torgauer Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurden gegen die Änderung des Geltungsbereichs keine Einwände erhoben.

8. Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2007

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 11. September 2007 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-231 zu teilen.

Der aufzustellende Bebauungsplan XI-231a umfasste jetzt das Gelände zwischen Naumannstraße, Tempelhofer Weg, Gotenstraße und Sachsendamm einschließlich des anschließenden Bahngeländes sowie eine Teilfläche des Grundstücks Torgauer Straße 12-15 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Der Bebauungsplan XI-231b umfasste jetzt die Grundstücke Torgauer Straße 11 A, 16 (teilweise), 17-32 und Teilflächen des Grundstücks nördlich der Berliner Stadt- und Ringbahn zwischen Julius-Leber-Brücke und Torgauer Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Der Beschluss wurde am 19. Oktober 2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 auf Seite 2723 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz - Fachbereich Planen - beauftragt.

9. Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2008

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 zur Erschließung des ehemaligen GASAG-Geländes Schöneberg und der hier geplanten Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Energie (Europäisches Energie Forum) hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin in seiner Sitzung am 22. Januar 2008 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231a zu teilen.

Der aufzustellende Bebauungsplan XI-231aa umfasste jetzt die Grundstücke Tempelhofer Weg 65-70, Sachsendamm 88-89 (teilweise) und 90-92 sowie das nördlich anschließende Bahngelände im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Der Bebauungsplan XI-231ab umfasste jetzt das Gelände zwischen Naumannstraße, Tempelhofer Weg, Gotenstraße, Sachsendamm und der geplanten Straße in Verlängerung der Ausfahrt A 103 Sachsendamm sowie das nördlich anschließende Bahngelände im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Der Beschluss wurde am 8. Februar 2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 auf Seite 273 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz - Fachbereich Planen - beauftragt.

10. Änderungen des Geltungsbereichs im Jahr 2009

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seinen Sitzungen am 24. März und am 25. August 2009 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231ab zu ändern.

Hintergrund war zum einen, dass für die Erschließung des ehemaligen GASAG-Geländes eine neue Straßenverbindung als Verlängerung der Autobahnausfahrt Sachsendamm vorgesehen war. Nach einem Durchstich sollte die geplante Straße nördlich des Bahndamms direkt auf das Gelände führen. Nach der konkretisierten Straßenplanung wurde es erforderlich, ergänzende kurze Abschnitte des Tempelhofer Wegs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 einzubeziehen, um den Bau der Kreuzung rechtlich zu ermöglichen. Die angrenzenden Bebauungspläne XI-231aa und XI-231ab hätten nicht rechtzeitig abgeschlossen werden können, um dieses zu gewährleisten. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden gegen diese Geltungsbereichsänderung keine Einwände erhoben.

Zum anderen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231ab geringfügig um Flächen reduziert, die dem Bebauungsplan XI-231b zugeordnet wurden. Teilflächen des Grundstücks Naumannstraße 84 sowie des angrenzenden Flurstücks 105, Flur 55 - bislang im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab - wurden zur „Abrundung“ des Grünbereichs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231b mit aufgenommen. Weder der Zuschnitt dieser Teilflächen noch die Lage ließen eine städtebaulich verträgliche bauliche Nutzung zu. Für Bahnzwecke waren diese Flächen entbehrlich. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg wurden im Rahmen des Mitteilungsverfahrens gegen die Geltungsbereichsänderung keine Einwände erhoben.

Auf den Titel des Bebauungsplans XI-231ab für das Gelände zwischen Naumannstraße, Tempelhofer Weg, Gotenstraße, Sachsendamm und der geplanten Straße in Verlängerung der Ausfahrt

A 103 Sachsenendamm einschließlich des nördlich anschließenden Bahngeländes im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg hatten diese Änderungen keinen Einfluss.

Der Beschluss vom 25. August 2009 wurde am 11. September 2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 auf den Seiten 2217 und 2218 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz - Fachbereich Planen - beauftragt.

11. Änderung des Geltungsbereichs im Jahr 2010

Das bereits 1991 eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplan XI-213, mit dem neues Planungsrecht westlich des damals geplanten und zwischenzeitlich realisierten Bahnhofs Südkreuz geschaffen werden sollte, wurde durch Beschluss des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 6. Juli 2010 eingestellt. Die entsprechende Zielsetzung wurde mit dem Bebauungsplan 7-47 weiterverfolgt. Zwei kleine Teilflächen der Grundstücke Tempelhofer Weg 29-30 und 32-33, welche Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XI-213 waren, sollten dagegen in den Bebauungsplänen 7-7 VE bzw. XI-231ab einem neuen Planungsrecht zugeführt werden. Inhaltlich gehörten diese Teilflächen, wie die übrigen Flächen der in Rede stehenden Grundstücke, zu diesen Bebauungsplanverfahren. Folglich wurden sie durch Bezirksamtsbeschluss den genannten Bebauungsplanverfahren zugeteilt.

Der Beschluss wurde am 16. Juli 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 auf Seite 1134 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz - Fachbereich Planen - beauftragt.

Im Rahmen des Mitteilungsverfahrens gemäß § 5 i. V. m. § 11 Abs. 1 AGBauGB trugen die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung keine Bedenken vor. Aufgrund von überörtlichen Straßen und Bahntrassen in den in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren bzw. in deren direkter Nachbarschaft berühren die Bebauungsplanverfahren Gesamtinteressen Berlins.

12. Änderungen des Geltungsbereichs im Jahr 2014

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seinen Sitzungen am 18. März und am 13. Mai 2014 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231ab zu ändern.

Hintergrund war der Absicht eines Grundstückseigentümers, auf seinem bisher gewerblich genutzten Grundstück zwischen Tempelhofer Weg und Sachsenendamm Wohnungen zu errichten und somit die bereits bestehende Wohnnutzung auf den benachbarten Grundstücken westlich der Gotenstraße zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wurde die Überprüfung der bisherigen planungsrechtlichen Ziele für diese Teilgebiete erforderlich. Parallel zum beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE für das Neubauvorhaben bestand die Notwendigkeit, das Planungsrecht (beschränktes Arbeitsgebiet) auch für das direkt angrenzende Grundstück mit dem Bebauungsplan 7-74 an die bestehenden Wohnnutzungen anzupassen.

Des Weiteren sollte das Ziel des 1993 im Bereich der „Schöneberger Linse“ durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses weiterverfolgt und der Tempelhofer Weg auf insgesamt 26,0 m verbreitert und als urbaner Stadtraum entwickelt werden. Zu diesem Zweck wurde der 5,0 m breite Vorgartenbereich der Straßenverkehrsfläche dieser Straße zugeordnet.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestanden gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE (Grundstücke Tempelhofer Weg 13-24, Sachsendamm 67-71) und des Bebauungsplans 7-74 (Grundstück Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstraße 34-43, Sachsendamm 65-66) sowie die gleichzeitige Geltungsbereichsreduzierung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231ab keine Bedenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231ab wurde um die vorgenannten Grundstücke sowie die angrenzenden Verkehrsflächen jeweils zur Hälfte reduziert.

Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 13.06.2014 öffentlich bekannt gemacht.

13. Mitteilung der geänderten Planungsabsicht im Jahr 2016

Über die Absicht, den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE um eine Teilfläche (Bahnnutzung) zu reduzieren und den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231ab um die betreffende Teilfläche zu reduzieren sowie den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab zu teilen, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C (SenStadtUm II C) und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) zeitgleich mit Schreiben vom 14. März 2016 informiert.

Gemäß Stellungnahme SenStadtUm II C vom 20. April 2016 bestehen gegen die Absicht, den Bebauungsplan 7-81 VE unter Änderung aufzustellen und den Bebauungsplan XI-231ab zu teilen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken. Die Bebauungsplanverfahren 7-81 VE, XI-231aba, XI-231abb und XI-231abc werden nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da sie gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berühren und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. SenStadtUm VII B 22 teilt hierzu mit, dass mit den Änderungen / Teilungen der räumlichen Geltungsbereiche der o. g. Bebauungspläne folgende übergeordnete Verkehrsanlagen und -planungen berührt werden:

- der Sachsendamm als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II entsprechend dem StEP Verkehr (XI-231abc)
- die Wilhelm-Kabus-Straße als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III entsprechend dem StEP Verkehr (XI-231abb, XI-231aba)
- die Bahnanlagen des Berliner Innenrings für den Güter-, Fern- und S-Bahnverkehr sowie
- die Planungen / Trassenfreihaltungen für die S-Bahnverbindung zwischen der Potsdamer Stammbahn und der Ringbahn (sogenannte Cheruskerkurve der S21)

Damit werden dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, deren mögliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus berühren die Bebauungspläne 7-81 VE, XI-231abb und XI-231abc aufgrund ihrer Eigenart und der Bebauungsplan 7-81 VE auch aufgrund der Größe (ca. 530 WE) dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Die Wohnungsbauleitstelle (SenStadtUm IV D WBL 1) teilt hierzu mit, dass der Bebauungsplan XI-231abb laut Begründungstext die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kerngebietenutzung schaffen soll und dass davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Kerngebiets die Zulässigkeit einer Wohnnutzung ermöglichen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung muss angewendet werden, soweit

die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan XI-231abb aufgrund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins.

Die Bebauungspläne sind aus dem FNP entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden beachtet.

Ergebnissen eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB wird entsprochen.

Die GL teilte mit Schreiben vom 15. April 2016 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die geplante Kerngebietsnutzung ist hier zulässig.

Wegen der Lage des Plangebiets in der Metropole Berlin würde die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung aus 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B stehen. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtung ist in der Metropole zulässig; dem Konzentrationsgebot, dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sowie dem Kongruenzgebot würde mit der Planung entsprochen werden; aufgrund der Lage in einem Städtischen Kernbereich auch dem Integrationsgebot nach Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B.

Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung in § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie Grundsatz der Raumordnung 4.1 LEP B-B.

14. Änderung und Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2016

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2016 beschlossen, den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231ab um die Teilfläche des Grundstücks Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47 (Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE) zu reduzieren. Hintergrund war, dass sich im Laufe des Verfahrens herausgestellt hat, dass die Fortführung des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens XI-231 aufgrund der hohen Regelungsdichte und der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur block- / grundstücksweise erfolgen kann. Da das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Konzept und die damit verbundenen städtebaulichen Ziele inzwischen obsolet waren und vom Bezirk nicht mehr verfolgt werden, dient der Bebauungsplanentwurf XI-231ab als Rahmenplan und soll anhand von Teilbepauungsplänen präzisiert und qualifiziert werden. Daher wurde der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231ab um die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE reduziert.

Gleichzeitig hat das Bezirksamt beschlossen, den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab zu teilen. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan wurde erstmalig am 11. April 1995 aufgestellt. Der Geltungsbereich wurde in den Folgejahren durch mehrere Bezirksamtsbeschlüsse reduziert. Die zwischenzeitlichen Entwicklungen auf dem Gebiet der „Schöneberger Linse“

erforderten eine Teilung dieses Bebauungsplans, um auf die verschiedenen Entwicklungsstände planerisch reagieren zu können:

Bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs 1993 und erneut im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West war, wurde für das Quartier „Schöneberger Linse“ die Umgestaltung des Tempelhofer Wegs zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger als zentrales städtebauliches Ziel definiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung als Grundlage für den Ausbau des Tempelhofer Wegs wird die betreffende Fläche aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab herausgetrennt und als Bebauungsplan XI-231aba weitergeführt. Der aufzustellende Bebauungsplan XI-231aba umfasst jetzt die Verbreiterung des Tempelhofer Wegs zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und der künftigen Straße in Verlängerung der Ausfahrt A 103 Sachsendamm mit Ausnahme im Bereich der Grundstücke Tempelhofer Weg 13-24, Tempelhofer Weg 25-26 und Gotenstraße 34; einschließlich einer Teilfläche des Grundstücks Gotenstraße 50-51 und Tempelhofer Weg 27 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das Grundstück des BSR-Recyclinghofs soll mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Wie bereits beim im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab vorgesehen, soll hier Kerngebietsnutzung festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab herausgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231abb geführt werden. Der weitere aufzustellende Bebauungsplan XI-231abb umfasst jetzt eine Teilfläche des Grundstücks Tempelhofer Weg 32-38 und Wilhelm-Kabus-Straße 88/92.

Die übrigen Flächen werden mit Ausnahme des Flurstücks 162, für das als Bahnfläche kein Planerfordernis besteht, als Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231abc weitergeführt. Der weitere aufzustellende Bebauungsplan XI-231abc umfasst den Bereich zwischen der Bahnfläche, Gotenstraße, Tempelhofer Weg und der künftigen Straße in Verlängerung der Ausfahrt A 103 Sachsendamm sowie Teilflächen der Grundstücke Sachsendamm 72-87 und Tempelhofer Weg 9-12.

Der Beschluss wurde am 22. Juli 2016 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 auf Seite 1631 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

15. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2016

Mit Schreiben vom 18. November 2016 sind insgesamt 14 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren XI-231abb bis zum 18. Dezember 2016 aufgefordert worden. Ergänzend wurde am 30. November 2016 die Bundesnetzagentur am Verfahren beteiligt. Den Schreiben lagen eine kurze Erläuterung und ein städtebaulicher Entwurf der planerischen Leitidee sowie eine Abbildung zur geplanten städtebaulichen Gesamtentwicklung der sogenannten „Schöneberger Linse“ (3D-Modell „Stadtumbau West“) bei.

Es liegen 11 schriftliche Äußerungen vor; von 4 Stellen wurde keine Stellungnahme vorgetragen.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

In 2 der 11 Stellungnahmen werden keine Bedenken bzw. nur Hinweise geäußert, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind. Planungsrelevante Äußerungen erfolgten von 9 Stellen. Die Äußerungen und Hinweise in diesen Stellungnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Inhalte:

Immissionsschutz

- Hinweis auf Lärmbelastungen durch Bahntrasse, Wilhelm-Kabus-Straße und Tempelhofer Weg sowie Anregung zum Ausschluss von Wohnnutzungen oder Berücksichtigung geeigneter Schutzmaßnahmen
- Anregung, mögliche Auswirkungen aus Erschütterungen und Verkehrslärm des Bahnbetriebs bei der Planung zu berücksichtigen
- Hinweis auf Betroffenheit der Deutsche Bahn AG insbesondere aufgrund der laufenden Planverfahren im Zusammenhang mit der Elektrifizierung des südlichen Berliner Innenrings
- Hinweis auf Notwendigkeit eines Luftschadstoffgutachtens zur prognostizierten Zunahme des Kfz-Verkehrs

Verkehr

- Hinweis auf fehlende Verkehrsaufkommensermittlung und einen erforderlichen Nachweis der verkehrlichen Erschließung
- Hinweis auf Abstimmungserfordernis mit der Verkehrsbehörde des Landes Berlin zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung eines Kerngebiets

Bodenschutz / Entwässerung

- Anregung zur Klärung von Fragen des Bodenschutzes, zur Abwasserentsorgung und zur Niederschlagsentwässerung
- Hinweis auf Führung des Grundstücks im Bodenbelastungskataster und vorliegende Untersuchungen

Natur- und Artenschutz

- Hinweis auf erforderliche Erfassung und Bewertung der Avifauna
- Hinweis auf erforderliche Erfassung und Bewertung des nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestands

Klimaschutz

- Anregung zur Prüfung und Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen gemäß StEP Klima unter Heranziehung des Biotopflächenfaktors

Sonstiges

- Hinweis auf erforderliche planerische Feinsteuerung der potenziellen Einzelhandelsnutzungen
- Hinweis auf einzuhaltende Abstandsflächen zu angrenzenden Bahnlagern
- Hinweis auf zu berücksichtigende Bestimmungen zur Sicherheit des Bahnverkehrs (z. B. Beleuchtungsanlagen, Werbeeinrichtungen, Bepflanzungen)
- Hinweis auf mögliche Betroffenheit von Richtfunkstrecken sowie Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis zu einzelnen Änderungen der Planung; neben dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Kerngebiet wird auch eine Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt. Die Hinweise auf umweltbezogene Informationen werden bei der für den nachfolgenden Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlichen Erstellung von Begründung und Umweltbericht berücksichtigt. Gutachterliche Untersuchungen zu den Themen Verkehr, Lärm, Erschütterung, Flora, Fauna, Stadtklima und Entwässerung werden erstellt, um die Auswirkungen der Planung bewerten zu können.

Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung soll beauftragt werden. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen im Plangebiet werden im Bebauungsplan festgesetzt. Wohnnutzungen sollen im Kerngebiet durch eine textliche Festsetzung vollständig ausgeschlossen werden. Im Zuge der vorgesehenen schalltechnischen Untersuchung werden die relevanten Schienenverkehrsbelastungen berücksichtigt. Das entsprechende Gutachten wird Grundlage der im Bebauungsplan zu treffenden Lärmschutzfestsetzungen sein.

Es ist vorgesehen, eine pauschale Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose zum Bebauungsplanentwurf zu erstellen, um das Erfordernis von Schutzmaßnahmen und ggf. einer entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan (z. B. schwingungstechnische Entkoppelung der Gebäude oder vergleichbar wirksame Maßnahmen) einschätzen zu können. Eine Konkretisierung der Untersuchung und die Herleitung sinnvoller Minderungsmaßnahmen sind jedoch erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis einer detaillierten Bauplanung möglich. In der Begründung wird klargestellt, dass den Belangen der Deutschen Bahn angemessen Rechnung getragen wird.

Die Belange der Luftreinhaltung werden berücksichtigt. Auswirkungen durch Luftschadstoffe von Seiten der südlich verlaufenden Bundesautobahn A 100 sind nicht zu erwarten. Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung im Zuge des näher an dieser Emissionsquelle gelegenen Bebauungsplans 7-75 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Plangebiet sowie in planungsrelevanter Umgebung sicher eingehalten werden. Aufgrund der schon heute vorhandenen hohen Verkehrswerte für die Stadtautobahn hat das durch die Planungen im Bereich der

„Schöneberger Linse“ zukünftig erzeugte Verkehrsaufkommen für die Luftschadstoffkonzentration keine Bedeutung. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Eine separate gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplans XI-231abb wird nicht angestrebt. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Über die textliche Festsetzung schadstoffarmer Brennstoffe („Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ gem. FNP Berlin) und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze soll ein angemessener Beitrag zur Erhaltung der Lufthygiene geleistet werden.

Verkehr

Zum nachfolgenden Verfahrensschritt (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird eine Begründung erstellt. Darin werden nähere Aussagen zur gegebenen und geplanten verkehrlichen Erschließung getroffen. Die bereits zum Bebauungsplan XI-231aba vorliegende Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Bereich der „Schöneberger Linse“ untersuchten Knotenpunkte in der Lage sind, das durch Flächenkonversionen und Nutzungsverdichtungen entstehende Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Dabei ist das Bestandsaufkommen des BSR-Recyclinghofs zugrunde gelegt worden. Inwieweit sich die durch den Bebauungsplan XI-231abb angestrebte Festsetzung eines Kerngebiets mit hoher baulicher Dichte verkehrstechnisch auswirkt, soll gutachterlich untersucht werden. Hierzu wird eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen.

Bodenschutz / Entwässerung

Die wasserrechtlichen Belange werden berücksichtigt. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Hinsichtlich der Schmutzwasserableitung liegt das Plangebiet im Einzugsbereich Mischwasser. Die Sicherung der Abwasserbeseitigung (u. a. Regenentwässerung) ist Teil der Ausführungsplanung. Im weiteren Verfahrensverlauf soll durch ein Entwässerungskonzept für die weiter zu verfolgende städtebauliche Planung die Machbarkeit der ordnungsgemäßen Entwässerung nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen werden. Dabei sind u. a. Ableitungskapazitäten, Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten sowie Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der zu beauftragenden Entwässerungskonzeption fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein. Da die Niederschlagswasserbewirtschaftung in § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) geregelt ist, soll auf eine textliche Festsetzung zur Versickerung verzichtet werden.

Zum nachfolgenden Verfahrensschritt (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird ein Umweltbericht erstellt. Die zu Bodenschutz / Altlasten vorliegenden Informationen werden dabei berücksichtigt.

Natur- und Artenschutz

Es ist nicht absehbar, dass der Artenschutz den in Aussicht genommenen Planungszielen unüberwindbar entgegenstehen wird. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und weist lediglich in sehr geringem Umfang Vegetationsbestand auf. Um die Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen und die Erforderlichkeit von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen einschätzen zu können, sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Untersuchungen zum Arten- und

Baumschutz beauftragt werden. Hinsichtlich des Untersuchungsumfangs erfolgt eine Abstimmung mit der Fachbehörde.

Klimaschutz

Zum nachfolgenden Verfahrensschritt (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird eine Begründung einschließlich Umweltbericht erstellt. Darin werden sich auch Aussagen zum StEP Klima wiederfinden, der zwar eine Reihe allgemeiner Instrumente zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels aufführt (z. B. Entsiegelung un bebauter Flächen, Dachbegrünung, Grünflächenqualifizierung), jedoch aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs keine spezifischen Maßnahmen für das Plangebiet vorschlägt.

Es ist vorgesehen, ein Gutachten zu den stadtklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung in der „Schöneberger Linse“ zu erstellen.

Der Biotopflächenfaktor (BFF) gibt das Verhältnis zwischen naturhaushaltwirksamer Fläche und Grundstücksfläche an. Im Land Berlin wird er insbesondere in verdichteten Wohnquartieren über Landschaftsplane verbindlich festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb existiert jedoch weder ein festgesetzter noch ein in Aufstellung befindlicher Landschaftsplan. Damit besteht auch keine rechtliche Verpflichtung zur Erreichung eines bestimmten BFF-Werts. Das städtebauliche Konzept sieht eine hoch verdichtete Bebauung im Plangebiet vor, die über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesteuert, jedoch nicht an einem BFF-Wert orientiert werden soll.

Sonstiges

Gemäß der am 23.02.2012 zwischen Bezirksamt und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgten Abstimmung soll die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die dem Hildegard-Knef-Platz zugewandten Bereiche des Plangebiets beschränkt werden. Bebauungsplanentwurf und Begründung werden entsprechend angepasst.

Die Vorschriften der Berliner Bauordnung zu Abstandsflächen werden berücksichtigt. Eine Ausdehnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf bahneigene Grundstücke ist nicht vorgesehen. Bahnanlagen werden nicht überplant.

Die Mitte des südlichsten und in Hochlage verlaufenden Gleises ist mindestens 8 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Bei der Ausführung des entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen öffentlichen nutzbaren Geh- und Radwegs sowie den Bepflanzungsmaßnahmen sind die geltenden Bestimmungen zur Sicherheit des Bahnverkehrs zu berücksichtigen.

Richtfunktrassen lassen sich heutzutage so leicht verändern, dass diesem Belang in der Abwägung mit der Schaffung von städtebaulich sinnvollem Baurecht nur ein sehr geringes Gewicht beizumessen ist. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, so dass der Richtfunkbetrieb eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko darstellt. Für die Unternehmen ist es zumutbar, sich wie alle sonstigen Wirtschaftsunternehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bebauungsplänen in ihrem Betriebsbereich zu informieren und zu äußern. Eine Mitteilung des Referats 511 der Bundesnetzagentur (BNetzA) ist nicht eingegangen, so dass davon ausgegangen wird, dass Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA nicht durch den Bebauungsplan betroffen sind.

16. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2018

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XI-231abb wurde in der Zeit vom 18. Juni 2018 bis einschließlich 17. Juli 2018 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Abteilung Stadtentwicklung und Bauen; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10820 Berlin, Zimmer 3047 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8:00 bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 7:30 bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 bis 14:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (030) 90277-7819 bestand die Möglichkeit, die beiden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellten Plakate einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Website des Bezirksamts einzusehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 15. Juni 2018 in den Berliner Tageszeitungen *Berliner Morgenpost* und *Der Tagesspiegel* hingewiesen. Zudem wurden Hauswurfsendungen in die Briefkästen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben im Umfeld des Plangebiets verteilt.

Es liegt eine schriftliche Äußerung vor. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Im Wesentlichen hatte die auf die Berücksichtigung von Umweltbelangen ausgerichtete Stellungnahme folgende Inhalte:

Klima

- Forderung von Maßnahmen zu Verbesserung des Stadtklimas gem. Gesamtbewertung der thermischen Situation im Umweltatlas

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

- Hinweis auf Aussagen der Programmkarten „Naturhaushalt / Umweltschutz“, Biotop- und Artenschutz“, „Landschaftsbild“ und „Erholung und Freiraumnutzung“ sowie „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“
- Forderung nach einer Einbeziehung der Maßnahmen in den Planungsprozess

Entwicklungsgebot

- Forderung einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und dem Landschaftsplan

Grünflächenversorgung

- Forderung einer Parkanlage vor dem Bahnhof Südkreuz aufgrund der mangelnden Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen

Artenschutz

- Anregung zur Förderung der Insektenvielfalt durch Festlegungen zur Bepflanzung
- Hinweis auf Fachliteratur zu vogelfreundlichem Bauen mit Glas und Licht als Maßnahmen zum Schutz der Avifauna

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Die vorgebrachte Stellungnahme ist in die Abwägung eingegangen und führte im Ergebnis zu keinen Änderungen der Planung. Die Hinweise auf umweltbezogene Informationen werden bei der für den nachfolgenden Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlichen Erstellung von Begründung und Umweltbericht berücksichtigt. Im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Umweltbericht und Fachgutachten zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Klima

Die im Umweltatlas dargestellten Ziele und Anforderungen für die Bauleitplanung stellen keine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Demnach sind die Belange allgemein in die Abwägung einzustellen, jedoch nicht zwingend umzusetzen. Die zum Stadtklima vorliegenden Informationen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Aufgrund der vielfältigen städtebaulichen Planungen im Bereich der sogenannten „Schöneberger Linse“ wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima erstellt. Dabei erfolgte auch eine klimaökologische Analyse der Planungen zur Folgenutzung für das BSR-Grundstück (Bebauungsplan XI-231abb). Inwieweit die darin getroffenen Schlussfolgerungen und Hinweise zur Verringerung von Wärmebelastungen Berücksichtigung finden, ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Beim Landschaftsprogramm handelt es sich um ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept oder eine sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans neben den vielfältigen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten sonstigen betroffenen Belangen insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Ziele des Landschaftsprogramms und dessen jeweiliger Programmkarten unterliegen der Abwägung.

Der Umweltbericht wird auch Aussagen zu den fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes treffen. Dabei wird das Berliner Landschaftsprogramm berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Umweltbericht Aussagen aus den beauftragten Fachgutachten beinhalten. Neben einer Baum- und Biotopflächenkartierung sind hier insbesondere die faunistischen Untersuchungen und ein Artenschutzfachbeitrag sowie die Gutachten zu Verkehr, Lärm, Erschütterungen und Stadtklima zu nennen.

Entwicklungsgebot

Das sogenannte „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB von Bebauungsplänen bezieht sich ausschließlich auf den Flächennutzungsplan. Im vorliegenden Fall ist die angestrebte Festsetzung eines Kerngebiets aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickelbar.

Beim Landschaftsprogramm handelt es sich um ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept oder eine sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans neben den vielfältigen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten sonstigen betroffenen Belangen insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Ziele des Landschaftsprogramms und dessen jeweiliger Programmkarten unterliegen damit der Abwägung. Davon abgesehen ist festzuhalten, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abb nicht in einem Gebiet befindet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt worden ist.

Grünflächenversorgung

Die im Umweltatlas dargestellten Ziele und Anforderungen für die Bauleitplanung stellen keine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Demnach sind die Belange allgemein in die Abwägung einzustellen, jedoch nicht zwingend umzusetzen. Die zur Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen vorliegenden Informationen werden im Umweltbericht berücksichtigt. Im Hinblick auf die Grünflächenversorgung im Bereich der „Schöneberger Linse“ ist festzuhalten, dass sich der Versorgungsgrad aufgrund der in den letzten Jahren fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Parkanlagen im Umfeld des Plangebietes bereits verbessert hat. Dies wird in der entsprechenden Umweltatlaskarte noch nicht berücksichtigt. Die gesamte „Schöneberger Linse“ ist im Stadtzusammenhang sehr gut angebunden. Die sogenannte Schöneberger Schleife bildet ein Wegenetz mit zahlreichen begleitenden Grün-, Sport- und Spielflächen in fußläufiger Entfernung. Das erste 2012 fertiggestellte Teilprojekt der Schöneberger Schleife / Nord Süd-Grünzug entlang der S-Bahn Linie 2 beginnt unmittelbar am westlichen Ausgang des Bahnhofs Südkreuz unweit des Plangebiets XI-231abb. Unmittelbar nördlich der Ringbahn verbindet der Grünzug Torgauer Straße den Nord-Süd-Grünzug mit dem Cheruskerpark. Südlich des Plangebiets befindet sich mit dem Hans-Baluschek-Park und dem Schöneberger Südgelände eine etwa 20 ha große Parkanlage in etwa einem Kilometer Entfernung. Diese Anlagen sind vom Plangebiet aus ebenfalls fußläufig erreichbar. Zudem erstrecken sich in Parknähe fast 80 ha zusammenhängende, teilweise öffentlich zugängliche Kleingartenanlagen.

Zudem sieht der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XI-231aba die Umgestaltung des Tempelhofer Wegs zu einer attraktiven baumbestandenen Quartierstraße vor, die im Kreuzungsbereich mit der Gotenstraße auch einen Stadtplatz aufweisen soll. Der Bebauungsplan 7-47 ist bereits im Frühjahr 2018 festgesetzt worden und kommt für die angeregte Schaffung öffentlicher, wohnungsnaher Grünanlagen daher nicht in Frage.

Artenschutz

Die zum Artenschutz vorliegenden Informationen werden im Umweltbericht berücksichtigt. Den Projektplakaten der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war bereits zu entnehmen, dass gemäß einer aktuellen Erfassung der Biotoptypen und des Baumbestands rd. 95 % der Plangebietsfläche (rd. 1 ha) vollversiegelt sind. Die zwischenzeitlich durchgeführten faunistischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebiets, der starken Versiegelung und der dementsprechend stark eingeschränkten Lebensraumausstattung im Untersuchungsgebiet abgesehen von Brutvögeln und Fledermäusen keine weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Gruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Tagfalter, Nachtfalter, Libellen, Käfer und Weichtiere zu erwarten sind. Insofern ist von keinem Handlungsbedarf im Hinblick auf eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für artenschutzrechtlich relevante Insektenarten auszugehen. Gleichwohl wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich der Umfang der versiegelten Flächen verringern, so dass von einer Vergrößerung vegetationsfähiger Flächen auszugehen ist. Zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgten im Jahr 2017 faunistische Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden Fledermäuse und Brutvögel im Bebauungsplangebiet nachgewiesen und hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht zu erwarten. Zum Ausgleich für den Verlust von Vogel-Brutplätzen werden Nisthilfen in gleicher Anzahl installiert. Die Maßnahmen müssen spätestens unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme umgesetzt werden.

Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen und Lichtemissionen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung. Maßnahmen zum Schutz der Avifauna sind mindestens im gesamtstädtischen Zusammenhang zu betrachten und können nicht über einzelne Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden, die nur einen Bruchteil der städtischen Neubautätigkeit umfassen. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz sind bei der Erstellung der entsprechenden Fachgutachten berücksichtigt worden.

17. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2020

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 19.06.2020 sind 46 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.07.2020 aufgefordert worden; ergänzend wurde am 22.06.2020 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat Z MI am Verfahren beteiligt. Allen Stellen, die bis zum 22.07.2020 keine Rückmeldung abgaben, wurde eine Nachfrist bis zum 14.08.2020 gewährt. Darüber hinaus wurde am 10.08.2020 die Technische Universität Berlin – Fachgebiet Klimatologie am Verfahren beteiligt und eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.09.2020 gesetzt.

Dem Schreiben bzw. der E-Mail lagen der Entwurf des Bebauungsplans XI-231abb sowie die zugehörige Begründung (einschließlich Umweltbericht) bei. Dem Schreiben war zudem der Link zu einer Internetseite zu entnehmen, über den der Bebauungsplanentwurf XI-231abb vom 20.05.2020

einschließlich der Planbegründung und Umweltbericht heruntergeladen werden konnte. Digital abrufbar waren zudem die zugrunde liegenden Fachuntersuchungen.

Es liegen 39 schriftliche Äußerungen von 36 Stellen vor; von 12 Stellen wurde keine Stellungnahme vorgetragen.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

In 19 der 39 Stellungnahmen werden keine Bedenken bzw. nur Hinweise geäußert, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind. Planungsrelevante Anregungen und Bedenken wurden von 19 Stellen (20 Stellungnahmen) mitgeteilt. Die Äußerungen in diesen Stellungnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Inhalte:

Allgemeines

- Begrüßung der Verdichtung und städtebaulichen Weiterentwicklung des Geländes, insbesondere auch der Idee zur Errichtung eines Hochhauses am Beginn der „Schöneberger Linse“
- Dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 AGBauGB sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht berührt.

Übergeordnete Planungen

- Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist in der Begründung des Bebauungsplans korrekt wiederzugeben und die jeweiligen Ziele und Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Im Umweltbericht ist darzulegen, wie die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.
- Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebietes ist hier grundsätzlich zulässig.
- Hinweis auf Berücksichtigung des am 25.02.2020 vom Berliner Senat beschlossenen und anschließend vom Abgeordnetenhaus sowie dem Rat der Bürgermeister zur Kenntnis genommenen Hochhausleitbilds: Die langjährige, abgestimmte städtebauliche Konzeption kann als Grundlage für die Einpassung eines Hochhauses in die Umgebung gewertet werden. Bzgl. der anzustrebenden Nutzungsmischung kann im vorliegenden Fall auf das Quartier abgestellt werden. Es wird empfohlen dem Planungsgrundsatz der Nachhaltigkeit eine größere Bedeutung einzuräumen. Eine öffentlich zugängliche EG-Nutzung und ggf. auch eine derartige Nutzung des obersten Geschosses sollte im Bebauungsplan festgelegt bzw. im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Es sollte eine intensivere Partizipation im Verfahren und während der Realisierung des Projektes durchgeführt werden.

Art der baulichen Nutzung

- Mit den Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben besteht noch immer die Gefahr einer Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Weitergehende geeignete textliche Festsetzungen zu Einordnung/ Beschränkung des Einzelhandels, Gliederung oder Sortimentsbeschränkung sind daher zu prüfen.

Angrenzende Bahnanlagen

- Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.
- Hinweis auf einzuhaltende Abstandsflächen zu angrenzenden Bahnanlagen
- Hinweis auf zu berücksichtigende Bestimmungen zur Sicherheit des Bahnverkehrs

Technische Infrastruktur

- Hinweis auf im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Tempelhofer Wegs seitens der Berliner Wasserbetriebe vorgesehene Baumaßnahmen
- Hinweise zu Hausanschlüssen der Stromnetz Berlin sowie zu im öffentlichen Straßenland befindlichen Mittel- und Niederspannungsanlagen
- Hinweis auf die mögliche Betroffenheit von Richtfunkstrecken sowie Funkstellen für den Ortsfunk/Radar

Verkehr

- Hinterfragung der geplanten Ausfahrt für den Kfz- und Lieferverkehr an der Wilhelm-Kabus-Straße; Hinweis, dass an dieser Stelle ggf. Linksausfahrten zu unterbinden sind
- Begrüßung der Trennung in eine Zufahrt und eine Ausfahrt; die Lage der Ausfahrt an der Wilhelm-Kabus-Straße sollte so gewählt werden, dass die Straßenbreite eine Ausfahrt in beide Richtungen zulässt
- Die Tiefgaragenzufahrt sowie die Anlieferung müssen soweit auf dem Gelände liegen, dass ein Rückstau von wartenden Fahrzeugen in das öffentliche Straßenland ausgeschlossen ist.
- Die Wilhelm-Kabus-Straße ist Teil des ÖPNV-Vorrangnetzes. Ein Lieferverkehr ist an dieser Straße daher nicht vorzusehen und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Lade- und Lieferkonzept zu erstellen. Die vorgesehene Ausfahrt zur Wilhelm-Kabus-Straße steht im Konflikt mit dem ÖPNV-Vorrangnetz und wird abgelehnt. Ein- und Ausfahrten sollten ausschließlich über den Tempelhofer Weg erfolgen.
- Hinweis auf erforderliche Berücksichtigung der in der AV Geh- und Radwege vorgegebenen maximale Breite von 10 m für Gehwegüberfahrten
- Hinweis auf Notwendigkeit einer Gehwegüberfahrt auch für die Ausfahrt der Feuerwehr an der Wilhelm-Kabus-Straße

- Die für den Tempelhofer Weg vorliegende Planung mit der Einordnung von Baumstandorten und Parkflächen sowie einer Höhengabe an der Grundstücksgrenze ist zu beachten.
- Die Verkehrsuntersuchung ist zu aktualisieren sowie redaktionell zu überarbeiten.
- Hinweis auf Sicherstellung der Verkehrssicherheit für eine auf dem Nachbargrundstück gelegene Kita

Immissionsschutz

- Aufgrund der geringen Abstände des geplanten Gebäudes zu den Eisenbahnbetriebsanlagen sind relevante Schallimmissionen und Erschütterungsimmissionen anzunehmen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Die Festsetzung eines Kerngebiets ist – unter Berücksichtigung des Ausschlusses von dauerhaftem Wohnen – geeignet, gesunde Arbeitsbedingungen zu schaffen.
- Die in der DIN 18005 beschriebenen Orientierungswerte werden in und außerhalb des Plangebiets teilweise erheblich überschritten, auch mit gesundheitsgefährdenden Pegeln. Entsprechend besteht ein besonderes Abwägungserfordernis. Der Lärmkonflikt muss durch den Bebauungsplan XI-231abb gelöst werden. Den Schlussfolgerungen des Gutachters bzgl. der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung kann nicht oder nur in Teilen gefolgt werden. Es sollten bei einer durch das Planvorhaben verursachten Pegelzunahme oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung aktive Maßnahmen zum Lärmschutz besonders sorgfältig geprüft werden. Die fachgutachterlichen Aussagen zu lärmarmen Fahrbahnbelägen überraschen und können nicht nachvollzogen werden. Vielmehr zählt der lärmarme Fahrbahnbelag auch innerorts zum Portfolio möglicher aktiver Maßnahmen.
- In den textlichen Festsetzungen sollte geregelt werden, die Zufahrten zu den Gewerbeinnehöfen und Tiefgaragen nicht nach Westen auszurichten.
- Lärm- und Erschütterungsgutachten sind zu aktualisieren (Prognosezahlen der Bahn für 2030) und zu harmonisieren.
- Hinweis auf Sicherstellung der Lärmverträglichkeit für eine auf dem Nachbargrundstück gelegene Kita

Radar

- Das im signaturtechnischen Gutachten analysierte Bauwerk soll im Abstand von ca. 2.550 m zur Luftverteidigungsradaranlage (LV-Anlage) Tempelhof mit einer Gesamthöhe von 70 m über Grund errichtet werden. Die azimutale Ausdehnung des Gebäudes liegt im Bereich von 253° bis 256°, ausgehend von der LV-Anlage. Die Auswertung des Gutachtens hat ergeben, dass deutliche und messtechnisch nachweisbare Reichweitenminderungen im Azimutwinkel bis zu einem Elevationswinkel von 3° entstehen. Die im Gutachten beschriebene Beeinträchtigung der Radarerfassung ist aus Sicht des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht hinnehmbar.

Bodenschutz

- Hinweis auf Führung des Grundstücks im Bodenbelastungskataster und vorliegende Untersuchungen
- Ein nachvollziehbarer Hinweis, dass die in 2000 nachgewiesenen Bodenbelastungen saniert worden sind, liegt dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor. Gleiches gilt für die Dokumentation über den Rückbau der Betriebstankstelle bzw. Schadstofffreiheit der Baugrubensohle.
- Verbleib und Ausbau mehrerer Lagerbehälter sind nicht dokumentiert. Hier sind bauvorbereitend Überprüfungen der Standorte sowie ergänzenden Bodenuntersuchungen durchzuführen und abzustimmen. Eine entsprechende Klausel sollte in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Entwässerung

- Es wird empfohlen im weiteren Planungsprozess die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung des Niederschlagsentwässerungskonzepts sicherzustellen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob und inwieweit die im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig oder nur teilweise über textliche Festsetzungen abgedeckt werden können bzw. wie diese in Gänze für den Bauherrn, z. B. über einen städtebaulichen Vertrag, Verbindlichkeit erlangen können.
- Vor dem Hintergrund der Altlastensituation des Plangebiets müssen die vorgesehenen Maßnahmen des Niederschlagsentwässerungskonzepts durch die zuständige Bodenschutzbehörde (Umweltamt) als umsetzungsfähig beurteilt werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur über altlastenfreiem Boden erlaubnisfähig. Andernfalls wäre die Entwässerung nicht gesichert.

Natur- und Artenschutz

- Zur Einhaltung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die nachgewiesenen Vogel- und Fledermausarten die im Artenschutzfachbeitrag benannten Maßnahmen erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.
- In den städtebaulichen Vertrag ist zudem ein Hinweis zum Vogelschutz und Glasarchitektur im Stadtraum als weitere artenschutz-rechtliche Vermeidungsmaßnahme aufzunehmen.
- Die Straßenbäume in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Bauvorhabens sind zu erhalten und sollten nicht durch Gebäudeteile beeinträchtigt werden.

Klimaschutz

- Zur Minderung nachteiliger klimaökologischer Effekte sollten bestehende Ausgleichsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Zusätzlich zur Dachbegrünung sollten festgesetzt werden: Baumreihe entlang der im Norden geplanten Wegeverbindung, Fassadenbegrünung sowie

Baumersatzpflanzungen für zu fällende Bäume. Entsprechende Regelung sollten in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Sonstiges

- Frage nach Ersatzstandort für den Recyclinghof; der Recyclinghof sollte nicht ohne Ersatz oder Erweiterung eines bestehenden Standorts geschlossen werden
- Hinweise zur Planunterlage des Bebauungsplans

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis zu einzelnen Änderungen der Planung:

- weitere Reduzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- Begrenzung der maximal zulässigen Oberkante des Hochpunkts auf 108,5 m über NHN (entspricht ca. 65 m über Gelände)
- abschnittweiser Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang der Wilhelm-Kabus-Straße
- Festsetzung von Baumpflanzungen.

18. Änderung des Titels des Bebauungsplans im Jahr 2021

Entsprechend der Drucksache Nummer 1208/XX der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg wurde der Tempelhofer Weg im Ortsteil Schöneberg in Ella-Barowsky-Straße umbenannt. Die Umbenennung wurde wirksam zum 1. März 2021. Daher hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin in seiner Sitzung am 13. April 2021 beschlossen, den Titel des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231abb entsprechend anzupassen.

Der neue Titel des Bebauungsplans XI-231abb lautet: Bebauungsplan XI-231abb für das Grundstück Ella-Barowsky-Straße 32-38 und Wilhelm-Kabus-Straße 88/92 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Der Beschluss wurde am 30. April 2021 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 auf Seite 1345 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, beauftragt.

19. Wettbewerbsverfahren März 2021 bis März 2022

Auf Initiative der Grundstückseigentümerin hin wurde im März 2021 unter Mitwirkung des Landes Berlin ein mehrstufiger Planungswettbewerb zur künftigen architektonischen Gestaltung der Bebauung des Plangebiets gestartet. Im Zuge dessen wurde das Bebauungsplanverfahren bis zur Vorlage eines belastbaren städtebaulichen Konzepts unterbrochen.

Mit dem Siegerentwurf der beiden Wiener Architekturbüros Franz und Sue ZT GmbH und Schenker Salvi Weber ZT GmbH von März 2022 sowie der Beauftragung dieser Büros mit Generalplanerleistungen im April 2023 liegt eine Grundlage für die Fortführung des Verfahrens vor. Der existierende

Bebauungsplanentwurf bedurfte hierfür einer grundlegenden Überarbeitung. Die wichtigsten erfolgten Änderungen sollen hier kurz beschrieben werden.

Sie beziehen sich konkret auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die bisher als zusammenhängendes Baufenster mit Staffelung der Gebäudehöhe zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück (Bebauungsplan 7-81 VE) innerhalb des Plangebiets festgesetzt wurde. Nunmehr sollen die beiden Teilbereiche (der künftige Standort der BSR im nördlichen Teil und die künftigen Nutzungen im südlichen Bereich inklusive des Hochhauses) bereits stärker im Entwurf abgegrenzt werden.

Die ursprüngliche Ellipsenform des Hochhauses an der Wilhelm-Kabus-Straße/ Ella-Barowsky-Straße wurde im Siegerentwurf mit einem sechseckigen Grundriss nachempfunden. Die Lage des Hochhauses konzentriert sich jetzt mehr in Richtung Wilhelm-Kabus-Straße.

Die Arkaden sollen nicht mehr vollständig entlang der Wilhelm-Kabus-Straße festgesetzt werden, sondern nur noch für den südlichen Baukörper. Zwischen den beiden Baukörpern ist ein großzügiger Platz sowie eine Durchwegung geplant, welche eine dem Standort angemessene Eingangssituation und hohe Aufenthaltsqualität schafft. Die Arkaden sind weiterhin entlang der Ella-Barowsky-Straße zur Gestaltung und Gliederung des öffentlichen Raums festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der geplanten Gebäude, zur nördlichen Fläche mit Pflanzbindung entlang des Bahndamms sowie zur sich daran anschließenden öffentlich nutzbaren Durchwegung mit Anschluss an das westlich angrenzende Grundstück sollen unverändert bleiben.

Im Zusammenhang mit den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs war die Aktualisierung und Anpassung der Gutachten sowie die Erarbeitung eines finalen Entwurfs des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplanverfahren XI-231abb erforderlich:

Folgende Punkte werden u.a. Gegenstand von Regelungen eines zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin zu schließenden städtebaulichen Vertrags:

- Festsetzungsergänzende Regelungen zur maximalen Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben
- öffentlich zugängliche Nutzung der Erdgeschosszone des Hochhauses sowie Regelung dazu, das oberste Geschoss des Hochhauses öffentlich zugänglich und nutzbar zu machen
- Organisation der Grundstückszufahrten sowie verbindliche Regelung der Erschließung auf Basis eines Lade- und Lieferkonzepts
- bauvorbereitende Überprüfung von Verbleib und Ausbau mehrerer unterirdischer Lagerbehälter sowie ergänzende Bodenuntersuchungen
- artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Artenschutzfachbeitrag (einschließlich Regelung zur Vermeidung von Vogelschlag)
- Umsetzung eines ökologischen, innovativen, energiesparenden und klimaschonenden Nachhaltigkeitskonzepts.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde überarbeitet und ergänzt.

Sämtliche fachgutachterliche Untersuchungen (Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung, Erschütterungs- und Sekundärluftschalluntersuchung, radarsignaturtechnische Untersuchung, faunistische Untersuchung, Artenschutzfachbeitrag, gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen und Niederschlagsentwässerungskonzept) wurden aktualisiert. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein. Auf Basis der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung sind – soweit erforderlich – ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen (wie bspw. die Beschränkung zulässiger Höchstgeschwindigkeiten sowie der Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge) und deren Umsetzung/Sicherung zu prüfen.

20. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2024

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 22. Mai 2024 wurden insgesamt 54 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. Juni 2024 aufgefordert. Dem Schreiben bzw. der E-Mail lag der Entwurf des Bebauungsplans XI-231abb vom 29. Februar 2024 einschließlich der Planbegründung bei. Zusätzlich beinhaltete das Schreiben bzw. die E-Mail einen Weblink (bezirksinterne Cloud) zum Herunterladen des Entwurfs des Bebauungsplans einschließlich Planbegründung, des städtebaulichen Vertrags sowie sämtlicher Fachgutachten.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 30 Stellungnahmen ein. Die Referate IV B und VI B der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt haben eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Ergänzend hat das Referat VI B das Verkehrsgutachten geprüft und eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus hat die landeseigene GB infraVelo GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt eine Stellungnahme abgegeben. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung wurden seitens der zuständigen Landesluftfahrtbehörde (SenMVKU IV E) über die vorliegende Planung informiert und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Bedingt durch die zwischenzeitliche Rekommunalisierung der Fernwärme ging anstelle der Vattenfall Europe Business Services GmbH eine Stellungnahme der BEW Berliner Energie und Wärme AG ein.

Wesentliche Themen der Stellungnahmen

Die Äußerungen in den Stellungnahmen umfassten im Wesentlichen folgende Themen:

- Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungspläne, Hochhausleitbild)
- Art der baulichen Nutzung (Wohnungsbau)
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (Arkaden, Abstandsflächen)
- Grünfestsetzungen (Fläche zum Anpflanzen)
- Bahnanlagen
- Technische Infrastruktur, Telekommunikation

- Verkehr (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radverkehr, Schienenverkehr, Verkehrserschließung, Tempo 30, Tiefgarage, Verkehrsuntersuchung)
- Immissionsschutz (Lärm- und Erschütterungsimmissionen)
- Radar (Radaranlagen Bundeswehr, Luftverkehr)
- Bodenschutz
- Entwässerung
- Natur- und Artenschutz (Artenschutz, Bäume, Biotope)
- Klimaschutz (Klimaschutz und Klimaanpassung)
- Brandschutz
- Sonstiges (redaktionelle und verfahrenstechnische Hinweise)

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis führte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu:

- einzelnen Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs
 - o Verzicht auf eine Unterbauung der Straßenverkehrsfläche
 - o Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Kabus-Straße um einen 0,9 m breiten Streifen nach Westen in das Plangebiet hinein
 - o Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nrn. 20 und 21 zur Dachbegrünung
 - o Weitere zwei kleine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergaben sich aus der zwischenzeitlich fortentwickelten Projektplanung auf Grundlage des Siegerentwurfs des in den Jahren 2021/22 durchgeführten mehrstufigen Planungswettbewerbs (veränderter Übergang der Geschossigkeit der Arkade an der Ella-Barowsky-Straße (Änderung Nebenzeichnungen 1 und 2), Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 9 um Regelungen zur Zulässigkeit eines Arbeitsschutzgitters auf dem Hochhaus).
- mehreren Änderungen bzw. Ergänzungen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags
- zu Änderungen und Ergänzungen mehrerer Fachgutachten sowie
- mehreren Änderungen und Ergänzungen in der Begründung des Bebauungsplans.

Eine Änderung der Ziele und Zwecke der Planung resultierten hieraus nicht.

21. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2025

Mit Anschreiben bzw. E-Mail vom 7. Februar 2025 bzw. 10. Februar 2025 wurden insgesamt 12 von den nach Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von Mai bis Juni 2024 erfolgten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs XI-231abb berührte Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. Februar 2025 gebeten sowie über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs benachrichtigt. Das Anschreiben beinhaltete einen Weblink (bezirksinterne Cloud) zum Herunterladen des Entwurfs des Bebauungsplans einschließlich Planbegründung, des städtebaulichen Vertrags einschließlich Anlagen sowie sämtlicher Fachgutachten.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 11 Stellungnahmen ein. Die GB infraVelo GmbH hat im Auftrag der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. V E 2 eine eigene Stellungnahme abgegeben.

Wesentliche Themen der Stellungnahmen

Die Äußerungen in den Stellungnahmen umfassten im Wesentlichen folgende Themen:

- Technische Infrastruktur
- Verkehr (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radverkehr, Verkehrserschließung, Tempo 30, Verkehrsuntersuchung, Leistungsfähigkeit Knotenpunkte, ÖPNV, öffentliche Beleuchtung, Belange des Brücken- und Ingenieurbaus)
- Immissionsschutz
- Radaranlagen Bundeswehr
- Bodenschutz
- Entwässerung
- Natur- und Artenschutz, Baum- und Strauchpflanzungen
- Städtebaulicher Vertrag (einschließlich Lade- und Lieferkonzept)
- Sonstiges (Kampfmittelfreiheitsbescheinigung, Baustellenlogistik, redaktionelle und verfahrenstechnische Hinweise)

Ergebnis der Abwägung

Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis führte die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu:

- mehreren Ergänzungen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags sowie Änderungen/Aktualisierungen von zugehörigen Anlagen
- redaktionellen Ergänzungen eines Fachgutachtens sowie

- mehreren Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Ziele und Zwecke der Planung resultierten hieraus nicht.

22. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2025

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 7. Februar 2025 (ABl. Nr. 7 S. 468 ff.) sowie in zwei Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 7. Februar 2025 und vorab durch eine Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereichs informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans XI-231abb vom 3. Dezember 2024 war mit Begründung einschließlich Umweltbericht, dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags einschließlich Anlagen und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den vorliegenden Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. Februar 2025 bis einschließlich 11. März 2025 im Internet auf der bezirklichen Website für Bebauungspläne (unter www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan) sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin (unter www.mein.berlin.de) veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum von Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr sowie nach Terminvereinbarung per Telefon oder per E-Mail (stadtplanung@ba-ts.berlin.de) auch außerhalb dieser Zeiten im Rathaus Schöneberg, Zimmer 3048 (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management, Fachbereich Stadtplanung, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin) zur Verfügung gestellt. Während der Veröffentlichungsfrist konnten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 BauGB Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren abgegeben werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 7. Februar 2025 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans XI-231abb liegen schriftliche Stellungnahmen von einem Bürger, der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN), der LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunikation GmbH sowie von vier Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich bezirklicher Fachämter) vor. Insgesamt waren mithin 7 Stellungnahmen abzuwägen.

Wesentliche Themen der Stellungnahmen

Die Äußerungen in den Stellungnahmen umfassten im Wesentlichen folgende Themen:

- Art der baulichen Nutzung
- Abstandsflächen
- Fläche zum Anpflanzen, Dachbegrünung
- Planfestgestellte Flächen
- Technische Infrastruktur, Telekommunikation

- Soziale Infrastruktur
- Artenschutz
- Versiegelung
- Sonstiges (redaktionelle und verfahrenstechnische Hinweise)

Ergebnis der Abwägung

Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis führte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu:

- einer Ergänzung eines Fachgutachtens sowie
- mehreren Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans (einschließlich Pflanzliste).

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Ziele und Zwecke der Planung resultierten hieraus nicht.

23. Beschluss des Bezirksamts im Jahr 2025

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 3. Juni 2025 die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Das Bezirksamt hat am 3. Juni 2025 ebenfalls beschlossen:

- den sich aus dem Planverfahren einschließlich den Ergebnissen der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans XI-231abb nebst Begründung
- den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-231abb sowie
- die Anzeige des Entwurfs des Bebauungsplans XI-231abb bei der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB.

Ferner hat das Bezirksamt den im Mai 2025 geschlossenen städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis genommen.

24. Ergebnis des Anzeigeverfahrens (Rechtsprüfung) im Jahr 2025

Mit Schreiben vom 3. Juni 2025 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans XI-231abb zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C (SenStadt I C) übersandt.

Das Ergebnis der Rechtsprüfung wurde mit Schreiben vom 28. Juli 2025 vorgelegt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens hat SenStadt I C mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplans beanstandungsfrei ist und nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Darüber hinaus wurden Hinweise gegeben.

Aufgrund der gegebenen Hinweise wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten redaktionell berichtigt bzw. ergänzt:

- redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2
- redaktionelle Optimierung der Layerstruktur (Zuordnungslinien einen Layer vor/über den Baugrenzen)
- redaktionelle Klarstellung des Flächenschlusses der rot gestrichelten Umfassung der Fläche für die Tiefgarage im Bereich der Fläche d
- redaktionelle Versetzung des Punkts A6 zur Bestimmung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt exakt auf die Straßenbegrenzungslinie.

Darüber hinaus wurde die Begründung in wenigen Punkten redaktionell angepasst.

25. Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 02.09.2025 den Bebauungsplan XI-231abb einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 17.09.2025 den entsprechenden Beschluss dazu gefasst.

Am 30.09.2025 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des Bebauungsplans XI-231abb als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 10.10.2025, 81. Jahrgang, Nr. 29 auf Seite 502 wurde die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-231abb vom 31. Juli 2025 veröffentlicht.

Der Bebauungsplan XI-231abb ist am 11. Oktober 2025 in Kraft getreten.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Berlin, den 30. Oktober 2025

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



Grabmann

Stapl FL (V)

C. Anhang

I. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Im Teilbereich nördlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss, im Teilbereich südlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nur im 1. Vollgeschoss zulässig.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen), Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
6. Die zulässige Grundfläche im Kerngebiet darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Teilbereich nördlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und im Teilbereich südlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
7. Im Kerngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Belichtungsflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen oder der Belichtung dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
8. Im Kerngebiet können ausnahmsweise Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

9. Im Kerngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise eine Befahranlage, Blitzschutzmasten und Antennen bis zu einer Höhe von 3,5 m sowie ein Arbeitsschutzgeländer bis zu einer Höhe von 0,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN zugelassen werden. Blitzschutzmasten und Antennen sind mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückzusetzen.
10. Über die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 genannten technischen Einrichtungen hinaus können im Kerngebiet innerhalb der Flächen **b1** und **b2** ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,4 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen sowie
 - Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,4 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 108,5 m über NHN.

Sofern von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht wird, können die vorgenannten Anlagen alternativ innerhalb der Fläche **b3** ausnahmsweise zugelassen werden.

11. Die im Kerngebiet festgesetzten Oberkanten von 67,0 m über NHN und 67,5 m über NHN dürfen durch die Attiken um bis zu 0,4 m überschritten werden, wenn diese mindestens 0,3 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
12. Die im Kerngebiet festgesetzten Oberkanten von 49,5 m über NHN, 50,0 m über NHN, 53,0 m über NHN, 53,5 m über NHN und 60,5 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,4 m überschritten werden.

Weitere Arten der Nutzung

13. Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten **A1, A2, A3, A4 und A5** sowie zwischen den Punkten **A7 und A8** ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz

15. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
16. Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken von Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten bis zu einer Tiefe von 8 m hoch schallabsorbierend auszuführen.
17. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 45,0 m, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einem Abstand von 65,0 m zum nächstgelegenen Gleis

schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Bahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Grünfestsetzungen

18. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen, strukturreichen, mehrschichtigen Gehölzsaums aus Bäumen und Sträuchern entsteht. Die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
19. Im Kerngebiet ist pro angefangener 1.400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bäume sind südlich der Fläche a zu pflanzen.
20. Die Dachflächen der Gebäudeteile mit einer festgesetzten Oberkante von 71,0 m über NHN und 71,5 m über NHN sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
21. Die mit den Buchstaben **c, d, e** und **f** bezeichneten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

22. Entlang der Linie zwischen den Punkten **A2, A3, A4, A5, A6** sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.
23. Die Fläche **a** ist im Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten **B1** und **B2** bis zur Wilhelm-Kabus-Straße in einer Breite von mindestens 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 18 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

II. Pflanzliste

Gehölzarten

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Walnuss (*Juglans regia*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)