



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

- Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A1, A2, A3, A4 und A5 sowie zwischen den Punkten A7 und A8 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Planunterlage: ALKIS, Stand Januar 2025 mit Ergänzungen ObVI Seibt Juli 2023
Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 33

XI-231abb

Maßstab: 1 : 500



- #### Immissionschutz
- 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.
 - Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken von Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten bis zu einer Tiefe von 8 m hoch schallsorbierend auszuführen.
 - 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

- 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.
- 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.
- 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 Terrassen. 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.
- 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.

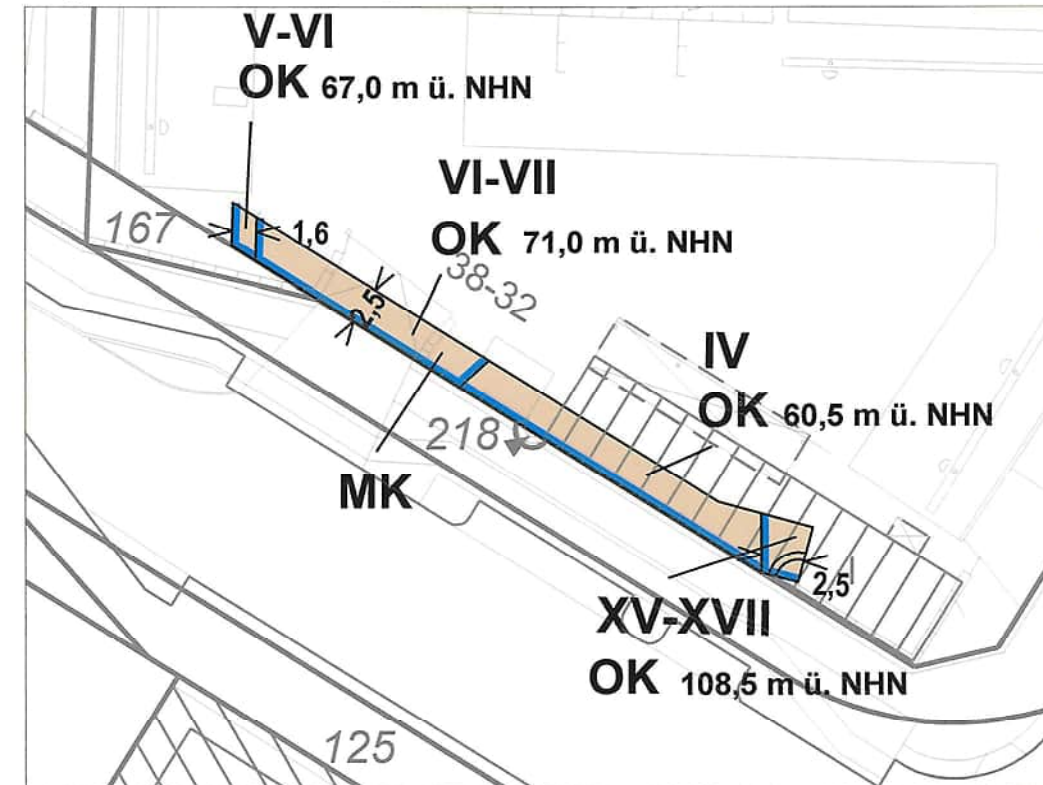
Sonstige Festsetzungen

- Entlang der Linie zwischen den Punkten A2, A3, A4, A5, A6 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.
- 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

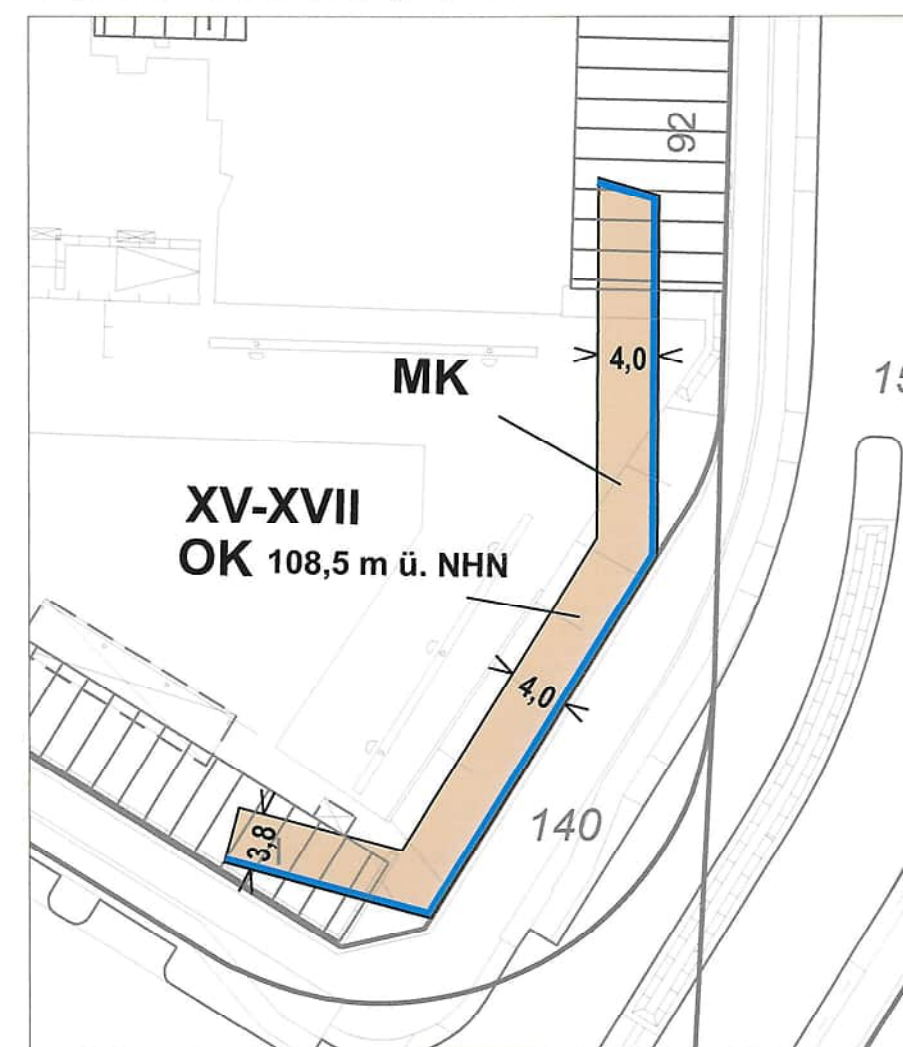
Hinweise

- 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.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 18 und 19 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Nebenzzeichnung 1 Maßstab 1:500
Oberkanten, Zahl der Vollgeschosse und Baugrenzen oberhalb des I. Vollgeschosses



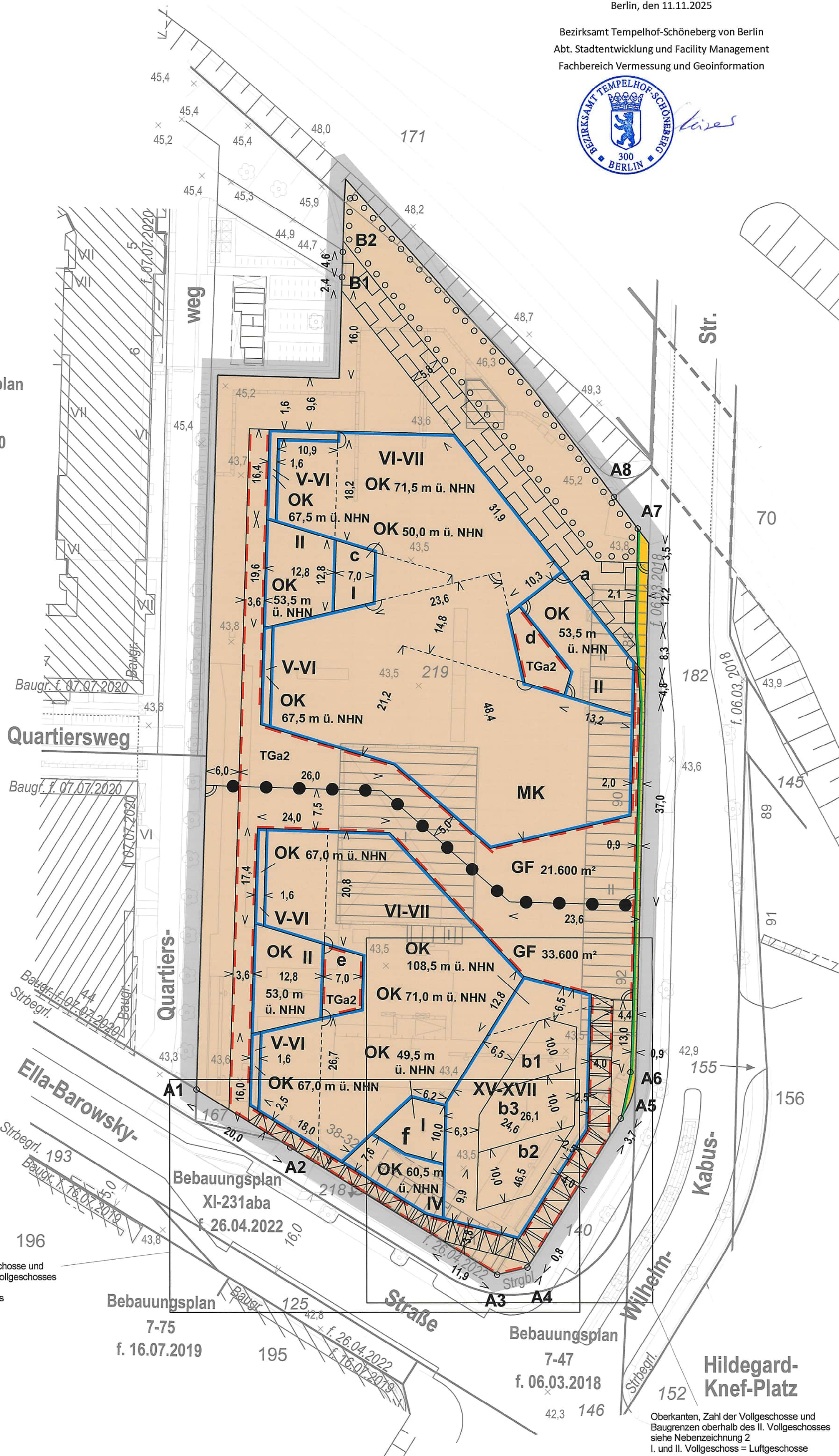
Nebenzzeichnung 2 Maßstab 1:500
Oberkanten, Zahl der Vollgeschosse und Baugrenzen oberhalb des II. Vollgeschosses



Bebauungsplan

7-81VE

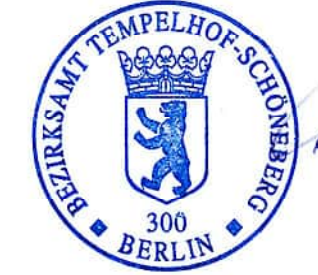
f. 07.07.2020



Hermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XI-231abb, festgesetzt am 30.09.2025, übereinstimmt.

Berlin, den 11.11.2025

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Fachbereich Vermessung und Geoinformation



Bebauungsplan XI-231abb

Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

für das Grundstück
Ella-Barowsky-Straße 32-38
und Wilhelm-Kabus-Straße 88/92

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
MK Kerngebiet	II
GF 100,00	III-V
Geschossfläche als Höchstmaß	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	Baugrenze
Baugrenze	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
OK 125,5 über NHN	Oberkante

Verkehrsflächen	Verkehrsflächen
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Straßenbegrenzungslinie
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

Sonstige Festsetzungen	Aktie
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgebung der Flächen für Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse)

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Flächennutzungsverordnung (FlächNV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage

Gebäude für öffentliche Zwecke	Landesgrenze (Bundesland)
Wohngebäude	Bezirksgrenze
Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe	Ortsgrenze
unterschiedliche Gebäude	Gemarkungsgrenze
Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt	Fluglinie
Anzahl der Vollgeschosse	Flussbegrenzung
Brücke	Flusslaufnummer / Flurnummer
Grundanlage	Grundstücknummer
Gewässer	Geländehöhe: Straßenhöhe in Meter über NHN
Mauer	Baulinie: Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
Laubbaum / Nadelbaum	Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

Bearbeitungsstand: 31.07.2025

Berlin, den 06.08.2025 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung und Geoinformation gez. C. Kaiser Fachbereichsleitung (v) Vermessung und Geoinformation	Berlin, den 12.08.2025 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management gez. I.V. Dollase Bezirksstadtrat	Berlin, den 07.08.2025 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung gez. Grabmann Fachbereichsleitung Stadtplanung (v)
--	---	--

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 03.12.2024 wurde in der Zeit vom 10.02.2025 bis einschließlich 11.03.2025 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 07.08.2025
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
gez. Grabmann

Fachbereichsleitung Stadtplanung (v)

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 17.09.2025 beschlossen.

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

Ausgefertigt: Berlin, den 30.09.2025
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

gez. Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

gez. I.V. Dollase
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 10.10.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 502 verkündet worden.