

### Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche			x	x		
2. Wasser	x					
3. Energie	x					
4. Abfall	x					
5. Verkehr	x					
6. Immissionen	x					
7. Einschränkung von Fauna und Flora	x					
8. Bildungsangebot	x					
9. Kulturangebot	x					
10. Freizeitangebot		x	x			
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x					
12. Arbeitslosenquote		x	x			
13. Ausbildungsplätze		x	x			
14. Betriebsansiedlungen		x	x			
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen		x	x			
16. Demografischer Wandel	x					

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen



Die Planung ist erforderlich, da nach dem geltenden Planungsrecht der angestrebte Neubau nicht genehmigungsfähig ist. Gegenwärtig wird das Planungsrecht durch den Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960, den Bebauungsplan XI-A aus dem Jahr 1971 sowie durch den Bebauungsplan XI-B aus dem Jahr 1986 vorgegeben. Das geplante Vorhaben wäre zwar aufgrund der Nutzungsart zulässig, allerdings aufgrund des Nutzungsmaßes und der Bebauungstiefe nicht genehmigungsfähig.

Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans der am 17. August 2010 aufgestellte Bebauungsplan 7-13Bd im Verfahren, welcher die Sicherung der Fläche als Kerngebiet vorsieht und auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 überleiten soll. Auch hier wäre das geplante Geschäfts- und Parkhaus nach Festsetzung des Bebauungsplans zwar bezüglich der Art der baulichen Nutzung zulässig, das geplante Nutzungsmaß sowie die Bebauungstiefe wären allerdings nicht genehmigungsfähig.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-89 VE wird mit Änderungsbeschluss des Bebauungsplans 7-13Bd die Fläche des Grundstücks Passauer Str.1-3 aus dem Bebauungsplan 7-13Bd herausgetrennt und somit der Geltungsbereich reduziert werden.

Durch Vorabstimmung mit dem Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg liegt ein präzise umrissenes Projekt zugrunde, das vom Grundstückseigentümer zügig realisiert werden soll.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, nahe der Tauentzienstraße. Der Wittenbergplatz ist ca. 150m entfernt. Es befindet sich weiterhin in unmittelbarer Nähe zur Bezirksgrenze zu Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg (Entfernung zur Bezirksgrenze ca. 50m).

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Passauer Straße gewährleistet. Die Passauer Straße übernimmt im Straßengefüge Berlins keine übergeordnete Funktion, bindet das Plangebiet aber direkt an das übergeordnete Straßennetz (Tauentzienstraße, bzw. Lietzenburger Straße) an.

Das Plangebiet ist optimal an den ÖPNV angebunden. In ca. 200m Entfernung befindet sich der U-Bhf. Wittenbergplatz. In der Tauentzienstraße verkehren diverse Buslinien. Der ca. 900m entfernte Bahnhof Zoologischer Garten bietet Anschluss an S-Bahn, U-Bahn und an den Regionalverkehr der Bahn.

Das Grundstück ist funktional eng an das KaDeWe angegliedert, welches auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Passauer Straße liegt. Das Gebäude auf dem Grundstück des Plangebietes dient dem KaDeWe als Parkhaus. Das Parkhaus ist mit dem Kaufhaus über eine Brückenpassage verbunden, sodass man ohne auf die Straßenebene zu treten in das Kaufhaus gelangen kann.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Denkmäler. So ist das südlich angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Passauer Str.4 (Objekt Nr. 09066655) ein ab 1894 errichtetes Baudenkmal. Westlich grenzt der denkmalgeschützte Femina-Palast bzw. das Haus Nürnberg auf dem Grundstück Nürnberger Straße 50-56 (Objekt Nr. 09066644) an.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### Flächennutzungsplan (FNP):

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Entlang der Tauentzienstraße ist eine Einzelhandelskonzentration dargestellt.

#### Bereichsentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets Schöneberg Nord. Gemäß der am 25. Mai 2005 vom Bezirksamt beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet Bestandteil eines Kerngebiets. Die blockbezogene Geschossflächenzahl liegt bei 3,7.

#### Baunutzungsplan:

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 weist die Fläche ein Kerngebiet, Baustufe V/3 aus.

Für die Festsetzungen des Nutzungsmaßes ist der Baunutzungsplan für das betreffende Grundstück mit dem Datum vom 01.08.1991 von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen als funktionslos erklärt worden.

#### Festgesetzte Bebauungspläne:

##### XI A:

Der Baunutzungsplan wurde durch den Bebauungsplan XI-A (am 09. Juli 1971 festgesetzt, GVBl. S. 1233) überplant, der die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung auf die BauNVO i.d.F. von 1968 umstellt. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf die BauNVO von 1968 umgestellt.

##### XI-B:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 08. Dezember 1986 (GVBl. S. 2035) festgesetzten Bebauungsplanes XI-B, der lediglich Regelungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung enthält und das Plangebiet als Kerngebiet festsetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ist nur ausnahmsweise zulässig und zwar im ersten und zweiten Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Unzulässig sind Spielhallen und die Schaustellung von Personen.

Dem Bebauungsplan ist die BauNVO von i.d.F. vom 15. September 1977 zu Grunde gelegt.

#### Im Verfahren befindliche Bebauungspläne:

##### 7-13Bd:

Der am 17. August 2010 aufgestellte und im Verfahren befindliche Bebauungsplan 7-13Bd sieht die Sicherung der Fläche als Kerngebiet vor und hat eine Überleitung der Rechtsgrundlage von der Baunutzungsverordnung 1977 auf die Fassung von 1990 zur Folge.

Die Fläche des Grundstücks Passauer Str. 1-3 wird mit Änderungsbeschluss des Bebauungsplans 7-13Bd aus dem Geltungsbereich herausgetrennt und um die entsprechende Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE reduziert.

### Straßen- und Bauflichtlinien:

Entlang der Passauer Straße verläuft eine förmlich festgesetzte Straßen- und Bauflichtlinie vom 04.06.1888.

### 4. Projekt- und Planinhalt

Städtebaulich besteht das Projekt aus vier unterschiedlichen Elementen: Blockrandbebauung, Sockelbauwerk, Garten und Punkthaus.

Das Grundstück ist Teil der Berliner Blockbebauung aus dem 19. Jahrhundert. Historisch wurden alle Gebäude in diesem innerstädtischen Kernbereich mit einer Mischung aus Ladengeschäften in der Straßenebene und aus Büros oder Wohnungen in den oberen Etagen genutzt. Der Neubau soll diesen Nutzungsmix wieder aufnehmen, ergänzt um die Tiefgarage in den unteren Geschossen. Der Neubau soll den Blockrand entlang der Passauer Straße schließen und nimmt dabei die Traufhöhe der historischen Nachbarbebauung auf. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sind Flächen für den Einzelhandel angeordnet. In den weiteren Obergeschossen findet sich eine reine Büronutzung. Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss bilden baulich einen Sockel aus, der sich in die Grundstückstiefe hinein erstreckt. Innerhalb des Sockelbauwerks können modern zugeschnittene Einzelhandelsflächen angeboten werden, die der städtebaulichen Zentrums Lage gerecht werden. Im Erdgeschoss des Sockelbauwerks sind zudem der Haupteingang für die Büros und der Zugang zur Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt der Tiefgarage und die Warenanlieferung für die Einzelhandelsflächen befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Alle Ladengeschäfte werden im Erdgeschoss direkt von der Straßenseite begangen. Die für das KaDeWe erforderlichen PKW und Fahrradstellplätze entstehen in einer Tiefgarage auf fünf Ebenen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Passauer Straße.

Auf der Dachfläche des Sockelbauwerks ist im Blockinnenbereich ein Garten angeordnet. Das Sockelbauwerk erhält zudem umlaufend eine Fassadenbegrünung. Die unbebauten Grundstücksflächen im rückwertigen Bereich werden intensiv begrünt. Im Ergebnis entsteht ein neuer Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Zentrum des Grünbereiches entstehen Büroflächen in Form eines Punkthauses. Die Höhe des Punkthauses orientiert sich dabei an der Gebäudehöhe des historischen KaDeWe. Sie ist so bemessen, dass der Betrachter das Punkthaus von der Tauentzienstraße gerade noch wahrnehmen kann. Die Abstandsflächen werden vollständig auf dem eigenen Grundstück abgebildet.

Die Brückenpassage zwischen KaDeWe und dem Parkhaus in der Passauer Straße 1-3 soll entfallen. Über den bereits bestehenden Tunnel unter der Passauer Straße werden die öffentliche Tiefgarage und das KaDeWe miteinander verbunden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine kerngebietstypische Entwicklung vor. Die geplanten Nutzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Einzelhandel, Büros, Parken und Anlieferung.

Nach dem jetzigen Planungsstand beläuft sich die Bruttogeschosfläche (ober- und unterirdisch) auf 47.949qm. Die GRZ beträgt 0,82 (dazu Vergleich im Bestand Parkhaus: 0,73) und die GFZ 4,28 (dazu Vergleich Bestand Parkhaus: 5,06).

Im UG1 bis UG5 sind 582 Stellplätze für PKW geplant (dazu Vergleich Bestand Parkhaus: 616). Für Fahrräder sind im UG1 mindestens 99 Stellplätze gemäß § 50 Bauordnung Berlin geplant.

## 5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet.

## 6. Mitteilungsverfahren

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme GL5.23-0567/2017 vom 22.09.2017 und Stellungnahme GL5.23-0330/2017 vom 22.09.2017) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme 6146/7-89VE.1 vom 04.09.2017) bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE und die Reduzierung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen B-Plans 7-13Bd. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind durch den Planentwurf nicht berührt. Das Planverfahren kann daher nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB durchgeführt werden.

## 7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den .2017

---

Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

---

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

## ANLAGE 1

Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-89 VE  
"KaDeWe"  
für das Grundstück Passauerstraße 1-3  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg



