

**NACHTRAG NR. 2**  
**ZUM**  
**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**  
**ZUM**  
**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**  
**7-81 VE**

**für die Grundstücke**  
**Tempelhofer Weg 39-47 und Gotenstraße 52-53**  
**in 10829 Berlin-Schöneberg**

Zwischen

1. dem **Land Berlin**,

vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,  
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen,  
Herrn Jörn Oltmann, Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin

- nachstehend „**Berlin**“ genannt -

2. der **RONDUS GbR**,

bestehend aus den alleinigen Gesellschaftern, der RONDUS ERSTE Immobilienbesitz GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 52411 B, und der RONDUS ZWEITE Immobilienbesitz GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 52412 B, diese jeweils vertreten durch die Lempa Elf Vermögensverwaltung GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 159830 B, diese wiederum gemeinschaftlich vertreten durch ihren Geschäftsführer Christoph Reschke und den Prokuristen Joachim Wintzer,

- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

wird folgender Nachtrag Nr. 2 zum Durchführungsvertrag vom 22./23.02.2018 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 28.06./03.07.2018 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE für die Grundstücke Tempelhofer Weg 39-47 und Gotenstraße 52-53 in 10829 Berlin-Schöneberg (nachstehend „**Vertrag**“ genannt) abgeschlossen:

**§ 1**

**Schallschutzmaßnahmen/sonstige bauliche Maßnahmen**

- 1.1 Im Hinblick auf die baulichen Maßnahmen gemäß § 11 i. V. m. § 12b des Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Häuser A, B1, B2, C, D1, D2, D3, E, F, G und H (Anlage 3 des Vertrages) zeitgleich im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ zu errichten und erst dann entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen, wenn die genannte Bebauung wenigstens in der Weise hergestellt ist, dass der Rohbau im Wesentlichen mit eingebauten Fenstern in zumindest einer durchgehenden Längsfassade (innen oder außen) errichtet ist.

*l*  
*MW*

- 1.2 Für den Fall der Beschädigung oder Zerstörung der baulichen Anlagen gemäß § 1.1 dieses Nachtrages, die zu einer Beeinträchtigung des Schallschutzes führt, wird der Vorhabenträger die Instandsetzung beziehungsweise den Wiederaufbau dieser Anlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und gemäß der Projektplanung vornehmen.
- 1.3 Der Vorhabenträger stimmt einer Sicherung der in § 1.2 dieses Nachtrages übernommenen Verpflichtungen durch Eintragung einer Baulast zu und wird diese bis zur Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen bewilligen.
- 1.4 Die Parteien sind sich einig, dass TF Nr. 23 des Bebauungsplans (Anlage 1) gemäß § 1.1 des Vertrages sowie TF Nr. 23 des Vorhabenplans (Anlage 5) gemäß § 1.2 des Vertrages entfallen. Insofern wird Anlage 1 (Bebauungsplan) durch **Anlage N2-1** dieses Nachtrages sowie die Anlage 5 (Vorhabenplan) durch die **Anlage N2-2** dieses Nachtrages ersetzt.
- 1.5 Der Vorhabenträger bestätigt, dass er im Rahmen seiner Bauverpflichtung gemäß § 11 des Vertrages auch die Außenanlagen, insbesondere Zuwegungen, Einfriedungen und Feuerwehrumfahrungen, im Plangebiet herzustellen hat, auch soweit sich dies auf Flächen beziehen sollte, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen (vgl. Absatz 1 der Präambel zum Vertrag). Im Übrigen wird auf § 2.3 des Vertrages verwiesen.

## § 2

### Fortgeltung der Bestimmungen des Vertrages

- 2.1 Soweit nicht vorstehend etwas anderes geregelt ist, bleiben die Bestimmungen des Vertrages unberührt.
- 2.2 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages nebst diesem Nachtrag Nr. 2 bedürfen der Schriftform.
- 2.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nachtrages unwirksam und/oder anfechtbar und/oder undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit des Nachtrages davon nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, nach welcher diese Klausel nur eine Umkehr der Beweislast bewirkt. Vor diesem Hintergrund stellen die Parteien ausdrücklich klar, dass es ihr tatsächlicher Wille ist, dass durch diese Klausel nicht nur die Beweislast umgekehrt wird, sondern die Rechtsfolge von § 139 BGB (Nichtigkeit des gesamten Vertrages) abbedungen wird.

An Stelle des unwirksamen und/oder anfechtbaren und/oder undurchführbaren Teils werden die Parteien sodann vereinbaren, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit und/oder Anfechtbarkeit und/oder Undurchführbarkeit gekannt hätten. Entsprechend werden die Parteien vorgehen, wenn dieser Nachtrag eine Regelungslücke aufweisen sollte.

- 2.4 Dieser Nachtrag Nr. 2 ist vierfach ausgefertigt. Berlin erhält eine Ausfertigung und der Vorhabenträger erhält drei Ausfertigungen.
- 2.5 Wesentlicher Bestandteil dieses Nachtrages Nr. 2 sind folgende Anlagen:

Anlage N2-1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE vom 18.10.2017  
ohne textliche Festsetzung Nr. 23

Anlage N2-2

Vorhabenplan 7-81 VE vom 18.10.2017 ohne textliche Festset-  
zung Nr. 23

Berlin, den 17.12.2019

Berlin, den 13.12.2019

Jörn Ottmann  
Land Berlin

Dr. Ina pp. J. J. J.  
Vorhabenenträger

sichtskarte M 1:10.000



te Festsetzungen

ngen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen  
an Vorhabengebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche  
aben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im  
hführungsvertrag verpflichtet.

aulichen Nutzung  
Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ dient vorwiegend dem  
en. Zulässig sind:  
ngebäude,  
ume für freie Berufe sowie  
idertagesstätten.

ahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und  
bewirtschaften zugelassen werden.  
halb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer in der Hauptzeichnung  
esetzten Oberkante von 67,1 m über NNH und einer in der Nebenzeichnung 1  
esetzten Oberkante von 71,0 m über NNH sind nur Wohnungen für Studierende  
Auszubildende zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall auch Wohnungen  
Gemeinschaftsräume für vergleichbare Personengruppen zugelassen werden.

halb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von  
m über NNH ist im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens  
m<sup>2</sup> nur die Nutzung als Kindertagesstätte zulässig.

halb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von  
m über NNH ist nur die Nutzung als Gemeinschaftspavillon zulässig.  
Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und  
handel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und  
handelsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:  
schäfts- und Bürogebäude,  
zeithandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> je Betrieb,  
rank- und Speisewirtschaften,  
stige Gewerbebetriebe sowie  
agen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche  
sportliche Zwecke.

Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ dient  
egend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht  
ntlich stören. Zulässig sind:  
schäfts- und Bürogebäude,  
rank- und Speisewirtschaften,  
stige Gewerbebetriebe sowie  
agen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche  
sportliche Zwecke.

aulichen Nutzung  
lassige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare  
stücksfläche festgesetzt (Baukörperausweisung). Eine Erhöhung der  
fläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlichen Festsetzungen  
und 10 zulässigen Umfang ist zulässig.  
ichend von der Baukörperausweisung wird für die überbaubare  
stücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NNH eine  
sige Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> festgesetzt.

festgesetzten Oberkanten von 48,2 m, 49,1 m, 51,6 m, 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m,  
n, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NNH dürfen durch  
ngen um bis zu 1,4 m überschritten werden.

Vorhabengebieten können Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen  
utzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten  
ante zugelassen werden, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der  
enze zurückgesetzt sind. Der maximal zulässige Anteil an der Dachfläche des  
en Geschosses beträgt im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und  
0 % und im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe  
zeihandel“ 25 %.

in Vorhabengebieten können Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder  
erung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer  
n von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie  
g mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

9. Innerhalb der Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3  
Satz 3 BauNutzungsverordnung ist ein Vortreten des Gebäudes vor die Baugrenze  
zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile höchstens die Hälfte der  
Fläche der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall  
ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung  
bezogen auf die gesamte Fläche der Außenwände des gesamten Baukörpers  
eingehalten wird. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich  
vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.  
Terrassen dürfen die Baugrenze bis zur Abgrenzung des Umfangs von  
Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNutzungsverordnung überschreiten.

10. Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 ist im Bereich des 3. bis 6.  
Vollgeschosses (von 50,6 m bis 66,1 m über NNH) ein Vortreten des Gebäudes um  
bis zu 0,85 m vor die Baugrenze zulässig

Weitere Arten der Nutzung

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen  
unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und  
Tiefgaragen.  
Anlagen für die Lüftung und Belichtung der Tiefgaragen sind auf den nicht  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange eine Fläche von max. 3 m<sup>2</sup> je  
Lichtschacht und max. 7 m<sup>2</sup> je Lüftungsanlage nicht überschritten wird.

12. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B1, B2, B3, B4, B1 ist die Errichtung  
einer eingeschossigen Fahrradgarage sowie einer automatisierten Paketstation mit  
einem Umfang von insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

13. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche C1, C2, C3, C4, C1 ist die Errichtung  
einer befestigten Platzfläche mit einem Umfang von insgesamt max. 220 m<sup>2</sup> zulässig.

Immissionsschutz

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder  
Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete  
Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ext</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein  
Beurteilungspegel von  
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in  
Bettenräumen in Krankenstationen,  
- 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,  
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen  
nicht überschritten wird. Betroffen sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung  
„Wohnen und Kita“ alle Fassaden, die nicht direkt zum Innenhof orientiert sind; im  
Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ die westliche,  
südwestliche und südöstliche Fassade sowie im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung  
„Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ alle Fassaden, die nicht direkt nach  
Norden ausgerichtet sind.  
Die Bestimmung der erf. R<sub>w,ext</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage  
der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24.  
BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage  
zur 24. BImSchV für Räume der Zellen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer  
Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L<sub>1,2</sub> und für die Nacht L<sub>1,2</sub>  
sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der  
Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18.  
Dezember 2014 zu berechnen.

15. Zum Schutz vom Verkehrslärm müssen in allen Wohnungen im Geltungsbereich in  
mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei  
Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei  
Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere  
Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch  
andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen  
Schalldämmunterschiede erreicht werden, die gewährleisten, dass ein  
Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den  
Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

16. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände oberhalb von 1,0 m über Fahrhahnniveau  
sowie die Decken der Tiefgaragenzufahrten und Ladezonen schallabsorbierend  
auszuführen.

17. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im Vorhabengebiet mit  
der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ bis zu einer Entfernung von 45 m zum  
nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen  
errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

18. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die  
Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.

Grünfestsetzungen

19. Die Fläche zum Anpflanzen ist mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie  
mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches  
Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten.  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur  
zulässig, wenn sie der unterirdischen Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und  
ähnlichem dienen sowie eine Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

20. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünerisch anzulegen und zu  
unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen  
Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss im Mittel  
mindestens 0,6 m betragen und darf eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten.  
Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege und Treppen, Fahrradstell- und  
Müllplätze sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.

21. Im Bereich des Vorhabengebiets mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“  
sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein  
Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei  
Abgang nachzupflanzen.

22. Im Bereich der Vorhabengebiete mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ sowie  
„Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sind die Dachflächen der obersten  
Geschosse zu mindestens 75 % zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

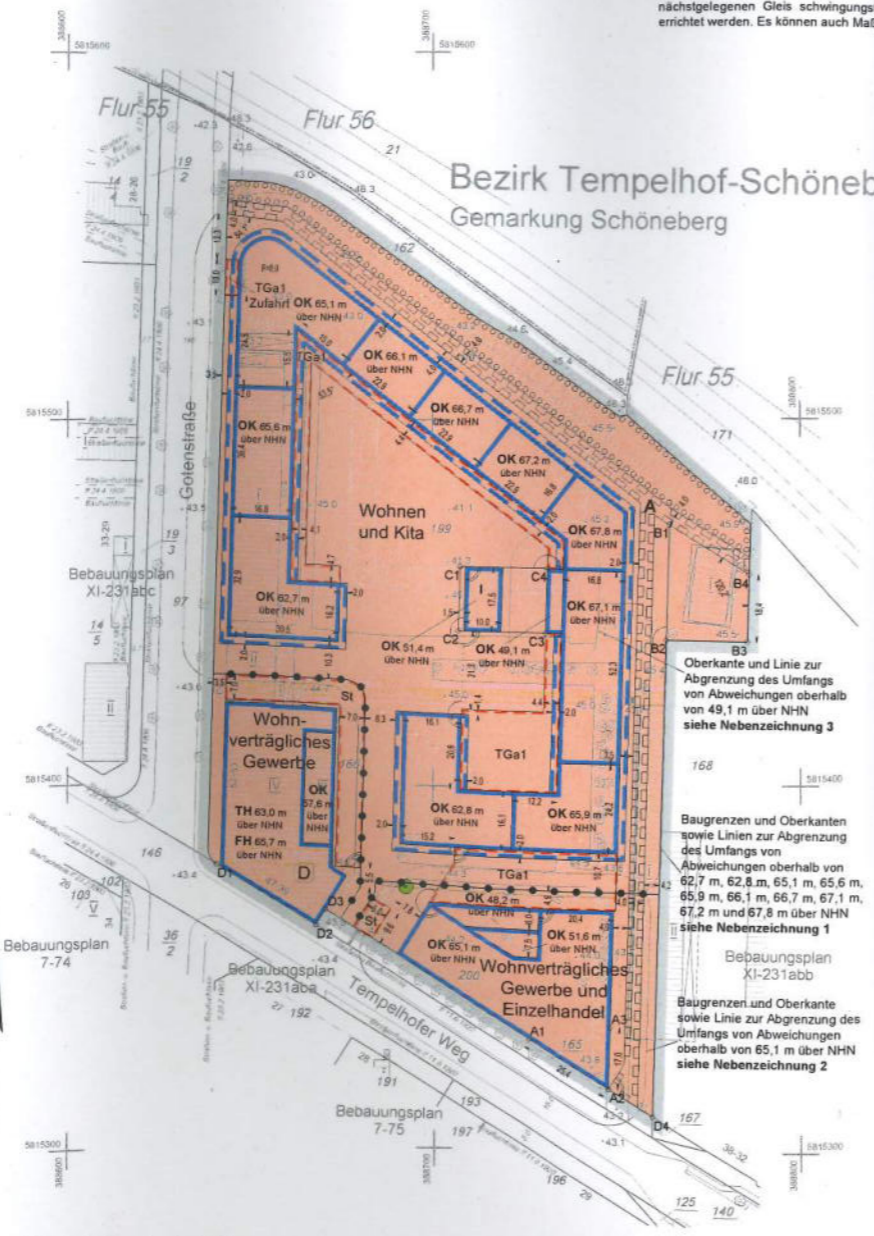
Sonstige Festsetzungen

23. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu  
belasten.

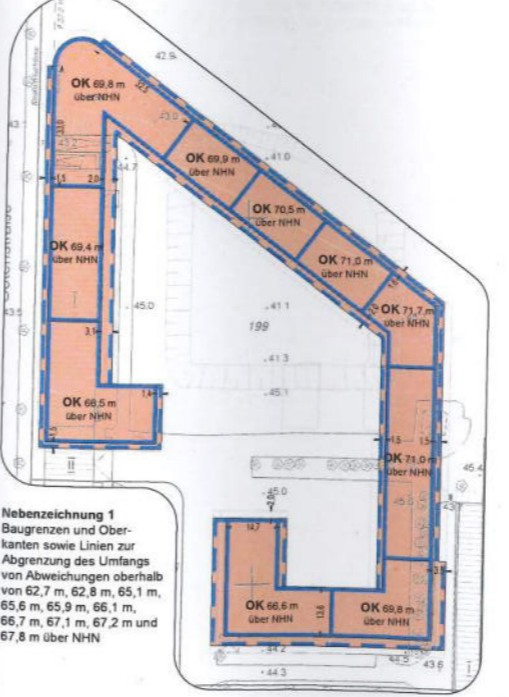
24. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu  
belasten.

Nachrichtliche Übernahme

Die entlang der Gotenstraße verlaufende Einfriedung ist Bestandteil des mit der  
Obj.-Dok.-Nr. 09066705 in die Berliner Denkmaltatbank eingetragenen Baudenkmals  
(„BEWAG-Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“).



Bezirk Tempelhof-Schöneberg  
Gemarkung Schöneberg



Vorhabenplan  
7-81 VE

für die Grundstücke Gotenstraße 52-53 /  
Tempelhofer Weg 39-47  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Zeichenerklärung  
Festsetzungen

Vorhabengebiet	mit Farbcodierung	Vorhaben	mit Farbcodierung
Ziel der Vorhabenzone als Homozonen	mit Farbcodierung	1	mit Farbcodierung
Baugrenze	(0,2 m; 3 m; 10 m; 15 m)	2	mit Farbcodierung
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(0,2 m; 3 m; 10 m; 15 m)	3	mit Farbcodierung
Höhe baulicher Anlagen über einer Bezugshöhe (als Höhenmaß)		TH 63,0 m über NNH	
Fußhöhe		FH 65,7 m über NNH	
Oberkante		OK 57,6 m über NNH	
Erhaltung von Bäumen			
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Umgebung von Flächen für Stellplätze Tiefgaragen			
Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche			
Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Vorhabengebietes			
Abgrenzung unterirdischer Nutzung			
Nachrichtliche Übernahme von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen			

Planunterlagen

Wohn- oder Öffentliches Gebäude	mit Farbcodierung	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	mit Farbcodierung	
Parkhaus	mit Farbcodierung	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Farbcodierung	
Strecke	mit Farbcodierung	
Geländehöhe, Stützlinie	mit Farbcodierung	
Laubbaum, Nadelbaum	mit Farbcodierung	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	mit Farbcodierung	
Straßenbahn	mit Farbcodierung	
Zahn-, Hochbahn	mit Farbcodierung	
Hauptverkehrsstraße	mit Farbcodierung	
Leitungsgraben (Brennstoff)	mit Farbcodierung	
Baugrenze	mit Farbcodierung	
Oberkante	mit Farbcodierung	
Gemarkungsgrenze	mit Farbcodierung	
Fluglinie	mit Farbcodierung	
Funktionsgrenze	mit Farbcodierung	
Funktionsnummer, Funktionsort	mit Farbcodierung	
Drucknummer	mit Farbcodierung	
Natur-, Baumart	mit Farbcodierung	
Berichts	mit Farbcodierung	
Baum-, Baugrenze	mit Farbcodierung	
Stützliniengrenze	mit Farbcodierung	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Vorhabenplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027) und die Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027) geändert worden ist.

Vorhabenträgerin:

Rondus GbR  
c/o Hines Immobilien GmbH  
Hardenbergstraße 28A  
10623 Berlin

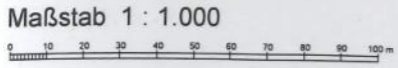
Berlin, den

vertreten durch die Gesellschafter RONDUS ERSTE  
Immobilienbesitz GmbH & Co.KG und RONDUS ZWEITE  
Immobilienbesitz GmbH & Co.KG,  
diese wiederum jeweils vertreten durch die Lempa Eif  
Vermögensverwaltung GmbH  
diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer  
Christoph Reschke und die Prokuristin Katharina Banit

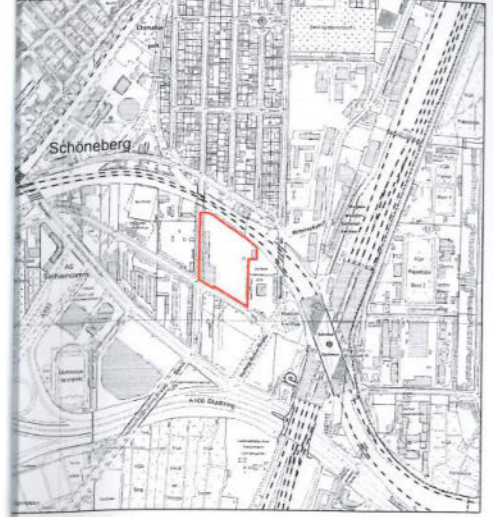
Die vermessungstechnische und  
liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den

Planunterlagen: Flurkarte/Messungen  
Stand April 2017 (Aktualisierung Flurkarte: Oktober 2017)  
Koordinatensystem ETRS89

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Sichtskarte M 1:10.000



Die Festsetzungen

Zustimmungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen  
 In den Vorhabenbereichen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Baulichen Nutzung  
 Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ dient vorwiegend dem Wohnzweck. Zulässig sind:  
 Wohngebäude,  
 Räume für freie Berufe sowie  
 Kindertagesstätten.  
 In Ausnahmefällen können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Essensbetriebe zugelassen werden.

In dem Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:  
 Geschäfts- und Bürogebäude,  
 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> je Betrieb,  
 Schank- und Speisewirtschaften,  
 sonstige Gewerbebetriebe sowie  
 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:  
 Geschäfts- und Bürogebäude,  
 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> je Betrieb,  
 Schank- und Speisewirtschaften,  
 sonstige Gewerbebetriebe sowie  
 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Baulichen Nutzung  
 Die zulässige Grundfläche wird im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt (Baukörperausweisung). Eine Erhöhung der Grundfläche durch vorstehende Gebäudeteile in dem gemäß textlichen Festsetzungen 9 und 10 zulässigen Umfang ist zulässig.  
 Abweichend von der Baukörperausweisung wird für die überbaubare Grundfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NHN eine zulässige Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In dem Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ können Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zurückgesetzt werden, wenn sie einseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Der maximal zulässige Anteil an der Dachfläche des ersten Geschosses beträgt im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ 10 % und im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ 25 %.

In dem Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ können 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 Oberkante zugelassen werden, wenn sie einseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

9. Innerhalb der Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNutzungsverordnung ist ein Vortreten des Gebäudes vor die Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile höchstens die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Fläche der Außenwände des gesamten Baukörpers eingehalten wird. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.  
 Terrassen dürfen die Baugrenze bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNutzungsverordnung überschreiten.

10. Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 ist im Bereich des 3. bis 6. Vollgeschosses (von 50,6 m bis 66,1 m über NHN) ein Vortreten des Gebäudes um bis zu 0,85 m vor die Baugrenze zulässig.

Weitere Arten der Nutzung

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.  
 Anlagen für die Lüftung und Belichtung der Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange eine Fläche von max. 3 m<sup>2</sup> je Lüftungs- und max. 7 m<sup>2</sup> je Lüftungsanlage nicht überschritten wird.

12. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B1, B2, B3, B4, B1 ist die Errichtung einer eingeschossigen Fahrradgarage sowie einer automatisierten Paketstation mit einem Umfang von insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

13. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche C1, C2, C3, C4, C1 ist die Errichtung einer befestigten Platzfläche mit einem Umfang von insgesamt max. 220 m<sup>2</sup> zulässig.

Immissionsschutz

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ext</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von  
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Bettenräumen in Krankenzuständen,  
 - 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,  
 - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen  
 nicht überschritten wird. Betroffen sind im Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ alle Fassaden, die nicht direkt zum Innenhof orientiert sind; im Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ die westliche, südwestliche und südöstliche Fassade sowie im Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ alle Fassaden, die nicht direkt nach Norden ausgerichtet sind.  
 Die Bestimmung der erf. R<sub>w,ext</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrs-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor K ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zellen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L<sub>N</sub> und für die Nacht L<sub>N</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrs-Schallschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in allen Wohnungen im Geltungsbereich in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallschutzelemente erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

16. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände oberhalb von 1,0 m über Fahrbahnniveau sowie die Decken der Tiefgaragenzufahrten und Ladezonen schallschützend auszuführen.

17. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ bis zu einer Entfernung von 45 m zum nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

18. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.

Grünfestsetzungen

19. Die Fläche zum Anpflanzen ist mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie der unterirdischen Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen sowie eine Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

20. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,6 m betragen und darf dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege und Treppen, Fahrradstell- und Müllplätze sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.

21. Im Bereich des Vorhabenbereichs mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbäumchen mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

22. Im Bereich der Vorhabenbereiche mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse zu mindestens 75 % zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

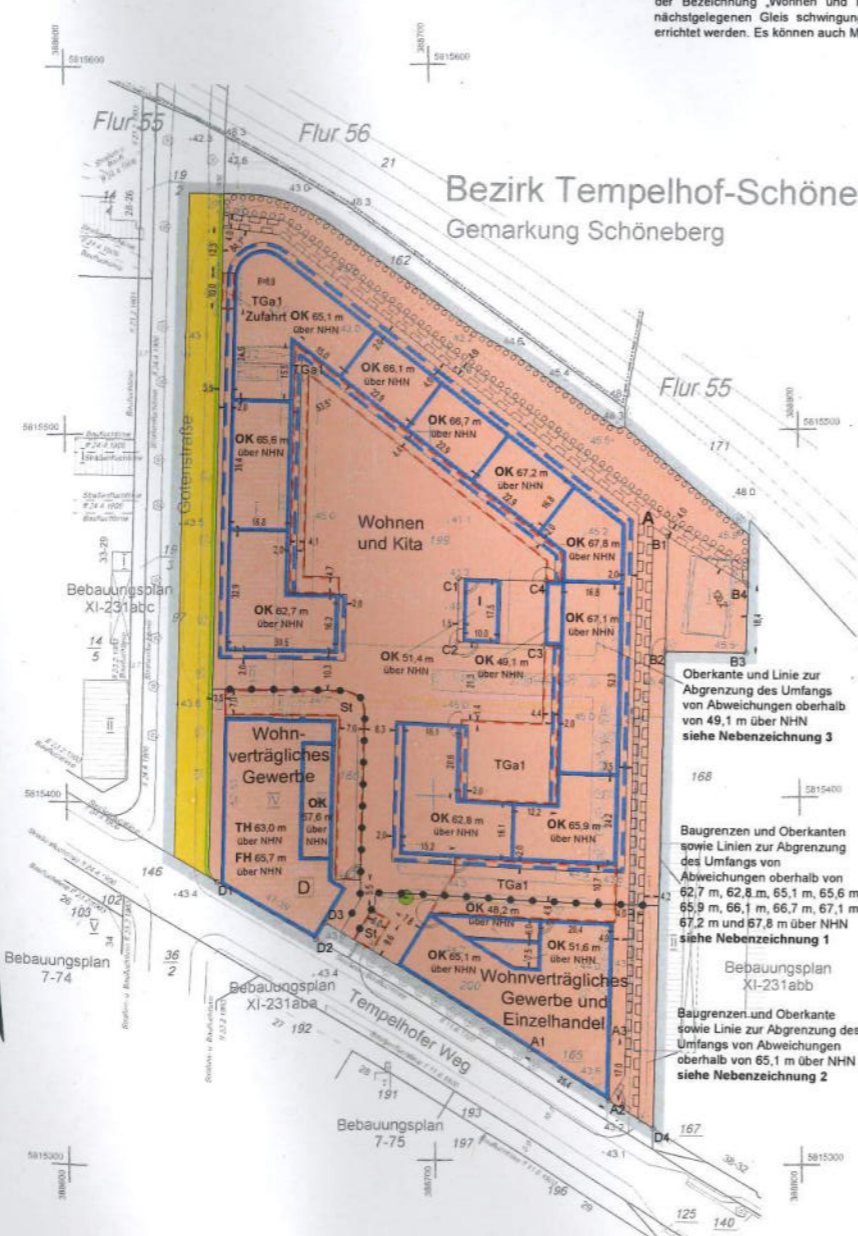
23. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
 24. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D1, D2, D3 und D4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
 25. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
 26. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

27. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Oberkante von 49,1 m, 49,2 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,2 m, 67,8 m über NHN zulässig.

28. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
 29. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

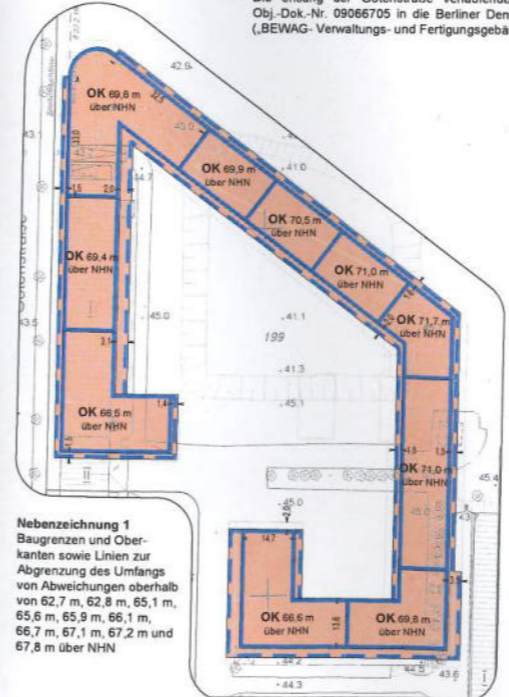
Die entlang der Gotenstrasse verlaufende Einfriedung ist Bestandteil des in der Obj.-Dok.-Nr. 09066705 in die Berliner Denkmaldatenbank eingetragenen Baudenkmals („BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“).



Oberkante und Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 49,1 m über NHN siehe Nebenzeichnung 3

Baugrenzen und Oberkanten sowie Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NHN siehe Nebenzeichnung 1

Baugrenzen und Oberkanten sowie Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 65,1 m über NHN siehe Nebenzeichnung 2



Nebenzeichnung 1  
 Baugrenzen und Oberkanten sowie Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NHN



Nebenzeichnung 2  
 Baugrenzen und Oberkanten sowie Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 65,1 m über NHN



Nebenzeichnung 3  
 Oberkante und Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 49,1 m über NHN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE

für die Grundstücke Gotenstrasse 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Zeichenerklärung

Vorhabenart	Bezeichnung	Farbe
Zentrum	Zentrum	Blau
Baugrenze	Baugrenze	Rot
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	Grün
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	Orange
Freifläche	Freifläche	Grün
Ökonomie	Ökonomie	Blau
Stadterweiterungsfläche	Stadterweiterungsfläche	Blau
Stadterweiterungsfläche	Stadterweiterungsfläche	Blau
Einrichtung von Bäumen	Einrichtung von Bäumen	Blau
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen	Blau
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	Blau
Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastete Fläche	Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastete Fläche	Blau
Oberkante des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	Oberkante des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	Blau
Angebot unterhalb der Nutzung	Angebot unterhalb der Nutzung	Blau
Nachrichtliche Übernahme von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Nachrichtliche Übernahme von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Blau
Planunterlage	Planunterlage	Blau
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Blau
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Blau
Freizeitanlage	Freizeitanlage	Blau
Umschlagplatz	Umschlagplatz	Blau
Brücke	Brücke	Blau
Graben	Graben	Blau
Ökonomie	Ökonomie	Blau
Laubbaum, Nadelbaum	Laubbaum, Nadelbaum	Blau
Naturdenkmal (z.B. Naturdenkmal)	Naturdenkmal (z.B. Naturdenkmal)	Blau
Schienen	Schienen	Blau
Zoo, Hain	Zoo, Hain	Blau
Hochspannungsmast	Hochspannungsmast	Blau
Leitungs- (Bundesland)	Leitungs- (Bundesland)	Blau
Baugrenze	Baugrenze	Blau
Gemarkungsgrenze	Gemarkungsgrenze	Blau
Fluglinie	Fluglinie	Blau
Flur	Flur	Blau
Flur	Flur	Blau
Grundstücksummer	Grundstücksummer	Blau
Wasser, Stützmauer	Wasser, Stützmauer	Blau
Berliner	Berliner	Blau
Baum, Baugrenze	Baum, Baugrenze	Blau
Stadterweiterungsfläche	Stadterweiterungsfläche	Blau

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält verbindliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baurechtsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

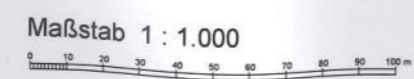
Aufgestellt: Berlin, den 18. Oktober 2017  
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
 Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
 Stadtentwicklungsamt  
 Fachbereich Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am ... beschlossen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
 Berlin, den ...

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
 Bezirksbürgermeisterin  
 Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf ... veröffentlicht worden.



31 VE

Planunterlage: Flurkarte/Messungen  
 Stand April 2017 (Aktualisierung Flurkarte: Oktober 2017)  
 Koordinatensystem ETRS89  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
 Berlin, den ...

MW

