

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
OE / SE

12.05.2020  
Telefon: -8917

## Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 19. Mai 2020

### 1 Gegenstand der Vorlage

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7 101 VE für die Grundstücke Reichartstraße 2, Geneststraße 5 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

### 2 Berichterstatter\_in

Bezirksstadtrat Jörn Oltmann

### 3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt, für die Grundstücke Reichartstraße 2, Geneststraße 5 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-101 VE aufzustellen

und

die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.

### 4 Begründung

Siehe Anlage

### 5 Rechtsgrundlage

§ 15 und § 36 Abs. 2 BezVG

## 6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

## 7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

## 8 Nachhaltigkeit

(siehe Anlage)

## 9 Unterrichtung BVV

Ja, als Mitteilung zur Kenntnisnahme

## 10 Mitzeichnung

keine

  
Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

### Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-101 VE für die Grundstücke Reichartstraße 2, Geneststraße 5 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

## 11 Nachhaltigkeitskriterien

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich auszuwählen

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

## Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XX. Wahlperiode –

---

2.

Drucksache Nr. /XX

### **Mitteilung zur Kenntnisnahme**

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
über den Beschluss der BVV vom Datum eingeben. Drucksache Nr.

Die BVV fasste auf ihrer Sitzung am Datum eingeben. folgenden Beschluss:  
Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
7 101 VE für die Grundstücke Reichartstraße 2, Geneststraße 5 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

#### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-101 VE ist die beabsichtigte Erweiterung des GSG-Standortes (Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH) in der Reichartstraße 2, Geneststraße 5 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

In diesem Zusammenhang hat der Eigentümer einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Der Eigentümer beabsichtigt das straßenseitig bereits bebaute Grundstück rückwärtig mit einem Neubau zu erweitern und diesen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Der Erweiterungsbau besteht aus zwei Hochhäusern, die einen vier bis maximal sieben geschossigen Gewerberiegel in der Mitte einfassen. Das nördliche Hochhaus Richtung Stadtautobahn A 100/ Sachsendamm soll eine Höhe von 88,00 m und der südliche Hochpunkt eine Höhe von 46,75 m über Geländehöhe aufweisen.

Der Erweiterungsbau soll überwiegend einer Büronutzung zugeführt werden. Die unteren Geschosse und das oberste Geschoss sollen auch gastronomischen Einrichtungen (gemäß Hochhausleitbild als offenes Erd- und Dachgeschoss) sowie stillen produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen. In einer zweigeschossigen Tiefgarage sollen ca. 500 Stellplätze untergebracht werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da nach dem geltenden Bauplanungsrecht die angestrebte Bebauung nicht genehmigungsfähig ist. Gegenwärtig wird das unbebaute Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

## 2. Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schöneberg des Bezirks Tempelhof-Schöneberg.

Das Plangebiet befindet sich in einer gewerblich und durch Büronutzungen geprägten Umgebung, welche vollständig von Bahnflächen und der Stadtautobahn A 100 umschlossen wird und somit eine Insellage aufweist. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine aufgelassene Gartenanlage neben Gewerbeflächen, die durch eine Stützmauer deutlich abgegrenzt und dem Außenbereich zugeordnet wird.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Gleis-/ Bahnanlagen sowie die Stadtautobahn A 100 als großräumige Straßenverbindung (Stufe 1) und der Sachsenamm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe 2). In ca. 500 m Entfernung liegt der Fernbahnhof Südkreuz mit Anschluss an den ÖPNV (S-Bahn, Bus).

Östlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich das Bestandsgebäude, das eine sechsgeschossige Blockstruktur mit mehreren Höfen aufweist und Anfang des 20. Jahrhunderts als Mix & Genest Fabrikkomplex entstand. Es wird in der Denkmalliste Berlin als Bau-  
denkmal aufgeführt.

Der spitz zulaufende südliche sowie der westliche Bereich des Geltungsbereiches werden ebenfalls von Bahnflächen umschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der Genest- und Reichartstraße erfolgt allein über die nordwestlich gelegene Friedrich-Haak-Brücke zum Sachsenamm/ Ballonfahrerweg.

Die dort befindliche Haltestelle Reichartstraße am Sachsenamm wird von vier Buslinien bedient. Direkt in der Reichartstraße befindet sich eine Endhaltestelle für zwei Buslinien. Weiter östlich, am Ende der Geneststraße, besteht eine Wendemöglichkeit.

Die Durchwegung des Gebietes per Fuß und Fahrrad vom Fernbahnhof Südkreuz in südwestliche Richtung zur Fachmarkttagglomeration Alboinstraße u.a. über das Flurstück 134 der Flur 69 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-237 (festgesetzt am 27.06.2006) neu geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 45, 109 (alle: Reichartstraße), 135 (tlw.), 151, 146 (alle: Reichartstraße 2, Geneststraße 5) der Flur 69 sowie die Flurstücke 164 und 167 (alle: Reichartstraße 2, Geneststraße 5) der Flur 80, Gemarkung Schöneberg, mit einer Größe von ca. 1,9 ha.

Das Flurstück 135 der Flur 69 soll nicht vollständig in den Geltungsbereich einbezogen werden. Diese Teilfläche dient der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches und wird nur in Teilen überbaut. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Flurstückes 135, den westlichen Bereich zwischen Bestandsgebäude und Flurstück 151 der Flur 69 (Bereich der künftigen Tiefgarage) und den Bereich südlich des Gebäudes.

Bei den Flurstücken 45 und 109 der Flur 69 handelt es sich um Straßenverkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin. Die restlichen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

Die westlich an den Bestandsbau angrenzenden Flächen, die von dem Neubau in Anspruch genommen werden sollen, werden momentan noch für die Unterbringung von Stellplätzen sowie als Ver- und Entsorgungsfläche genutzt. Das Grundstück mit dem Bestandsbau (Flurstück 135 der Flur 69) wird durch eine Stützmauer von dem hauptsächlich für den Neubau vorgesehenen Grundstücksbereich (Flurstück 151 der Flur 69) abgegrenzt. Dieses liegt bis zu ca. 6,0 m über der Ebene des Bestandsgebäudes und liegt derzeit brach. Die Geländehöhe der unbebauten und unversiegelten Flächen verläuft unregelmäßig. Eine Abtragung der Böschung ist im Rahmen der Bauvorbereitungen geplant, um den derzeitigen Höhenunterschied auszugleichen und eine mit dem Bestandsgebäude korrelierende Geländehöhe herstellen zu können.

Vereinzelte Bäume und anderer Gehölzaufwuchs unterschiedlicher Größe verteilen sich über den Geltungsbereich, insbesondere im westlichen und südlichen Teil.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Denkmalschutz

#### Festgesetzte Bebauungspläne/ Baunutzungsplan

Einfache oder qualifizierte Bebauungspläne (§ 30 BauGB) gibt es für das unbebaute rückwärtige Areal nicht.

Der Baunutzungsplan weist die rückwärtige Fläche als Bahnanlage aus, das keine gemäß § 173 BBauG übergeleitete Festsetzung i.S.d. § 9 BauGB darstellt. Die Fläche für die geplante bauliche Erweiterung ist jedoch bereits entwidmet, d.h. von Bahnzwecken freigestellt worden. Somit liegt die Planungshoheit wieder beim Land Berlin und die Bebauung der Fläche kann auf Grundlage des BauGB erfolgen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Eine gleichlautende Aussage liegt seitens der zuständigen Senatsverwaltung vor.

Die sich direkt östlich anschließende bereits bebaute Fläche (Flurstück 135 der Flur 69) ist als beschränktes Arbeitsgebiet mit Baustufe V/3 (Geschosszahl: V, GRZ: 0,3, GFZ: 1,5, BMZ: 6,0) ausgewiesen.

Im nördlichen Bereich des Areals, zwischen der Stadtautobahn A 100 und der Vorderkante des Bestandsgebäudes, gilt der festgesetzte Bebauungsplan XI-138, der hier ein Gewerbegebiet (Geschosszahl: V, GRZ: 0,5, GFZ: 2,0, geschlossene Bauweise) sowie Straßenverkehrsfläche festsetzt. Der Bebauungsplan wurde für das Gelände zwischen Sachsendamm, Geneststraße und Reichartstraße geändert (B-Plan XI-138-1) und betreffen nicht das Plangebiet.

Südlich des Areals und der Bahnfläche schließt sich der Bebauungsplan XI-237 an, welcher u.a. die Verbindung unterhalb der Bahnfläche zwischen der Geneststraße und der Fachmarkttagglomeration Alboinstraße als private Verkehrsfläche „Planstraße A“ (Flur 69, Flurstück 134) festsetzt.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben (s. Punkt 6).

#### Hochhausleitbild für Berlin

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde am 25.02.2020 vom Senat beschlossen und enthält übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen, die durch bezirkliche und lokale Detailkonzepte vertieft und ergänzt werden sollen.

Das Hochhausleitbild gibt den Rahmen vor, um bei künftigen Hochhausvorhaben qualitätsvolle, nachhaltige und mehrwertschaffende Lösungen zu finden und gilt in Berlin zukünftig als Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung.

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“ geprägten Innenstadtbereichen wird dies zumeist bei Hochhäusern ab einer Höhe von etwa 35 Metern der Fall sein.

Der geplante Erweiterungsbau besteht u.a. aus zwei Hochhäusern, wobei das nördliche Hochhaus Richtung Stadtautobahn A 100/ Sachsendamm eine Höhe von 88,00 m über Geländehöhe aufweisen soll. Damit wird der städtebauliche Maßstab der Umgebung um mehr als die Hälfte überschritten, wodurch das Hochhausleitbild seine Anwendung findet.

Mit seinen zehn Planungsgrundsätzen definiert das Hochhausleitbild qualitative Anforderungen als Richtschnur für Hochhausprojekte in Berlin: Qualität, Kompensation, Mehrwert, Partizipation, Wettbewerb, Bebauungsplan, Nachhaltigkeit, Multifunktionalität, offenes Erdgeschoss und offenes Dachgeschoss.

Hochhäuser sollen als Bestandteile einer integrierten Stadtentwicklung hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten aufweisen sowie durch innovative, nachhaltige Nutzungskonzepte einen Mehrwert für das Umfeld und die Allgemeinheit generieren. Zur Umsetzung der Planungsgrundsätze bedarf es eines partizipativen, qualitätssichernden Planungsprozesses in vier Phasen: von der Projektidee über die Konzepterstellung und die Planung bis hin zur Realisierung.

Das Hochhausleitbild trifft für Berlin keine neuen konkreten räumlichen Aussagen zu Gebieten, die für die Entwicklung von Hochhausprojekten potenziell geeignet oder nicht geeignet sind. Jeder in Betracht gezogene Hochhausstandort muss nach festgelegten Kriterien einer detaillierten gesamtstädtischen Betrachtung unterzogen werden.

Durch den Vorhabenträger wurde bereits im Vorfeld und unter Anwendung der bis zum Beschluss des Hochhausleitbildes geltenden Regelungen in einem konkurrierenden Verfahren mit zwölf Büros ein Entwurf für die künftige Bebauung ausgewählt.

Der Entwurf wurde im August und September 2019 im Baukollegium vorgestellt und intensiv diskutiert.

In der Sitzung am 19.08.2019 wurde der städtebauliche Ansatz mit Kopfbauten im Norden und Süden durch das Baukollegium unterstützt. Städtebaulich sollte die südliche Schließung des Blocks aufgelöst und ein Querriegel stattdessen am nördlichen Kopfende des Grundstücks angeordnet werden. Das Baukollegium empfahl zwischen einem geringfügigen Eingriff in das Denkmal und einer guten städtebaulichen Lösung abzuwägen.

Die Qualität der Freiraumplanung sollte verbessert werden, sowie die Wege der Autos, Radfahrer und Fußwege entzerrt und detaillierter dargestellt werden. Eine langfristige Deckelung bzw. der Bau einer Fußgängerbrücke über die Autobahn würde eine Art Bahnhofsplatz schaffen und dem städtebaulichen Ansatz unbedingt gut tun und war zu prüfen.

Empfehlung des Baukollegiums aus der Sitzung vom 23.09.2019:

Der Südbereich mit Ablösung des Neubaus vom Bestand wurde als sehr gut gelungen und die gewählte Gestalt des südlichen Hochpunktes als nachvollziehbar eingeschätzt.

Der nördliche Teil des Grundstücks wurde aus der Erschließungssituation heraus beurteilt und ausgiebig diskutiert.

Die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Reichartstraße würde die schwierige Erschließungssituation entspannen und erschien dem Baukollegium als beste Lösung.

Eine weitere Beratung im Baukollegium war nicht mehr notwendig.

Das Vorhabengebiet wurde im Rahmen der Sitzungen des Baukollegiums als Hochhausstandort bereits positiv gewertet sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt, so dass die Wahl des Plangebietes für eine Hochhausbebauung grundsätzlich nicht mehr in Frage steht. Die gesamtstädtische Betrachtung ist daher vorab abgestimmt worden und wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren sein.

Der Vorhabenträger hat nach Abstimmungen mit dem Stadtentwicklungsamt des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg einen Antrag auf Einleitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Landschaftsplan:

Im Plangebiet besteht kein im Verfahren befindlicher oder festgesetzter Landschaftsplan.

Denkmalschutz:

Bei dem straßenseitigen Baudenkmal handelt es sich um das ehemalige Fabrikgebäude der Firma Mix & Genest (Obj.-Dok.-Nr.: 09066468). Die Belange des Denkmalschutzes seitens der Untere Denkmalschutzbehörde und des Landesdenkmalamts wurden bereits einbezogen und werden beim Verfahren weiterhin Berücksichtigung finden.

#### 4. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Grundstücks im rückwärtigen (westlichen) Bereich erreicht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-101 VE soll daher hinsichtlich der Nutzungsart Festsetzungen treffen, die eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ermöglichen. Als überwiegende Nutzung sind Büros geplant und als untergeordnete Nutzungen gastronomische Einrichtungen sowie stilles produzierendes Gewerbe.

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine Höhenentwicklung mit zwei Hochhäusern mit 22 (nördliches Hochhaus) bzw. 11 Geschossen (südliches Hochhaus) sowie einem dazwischenliegenden Gewerberiegel mit vier bis maximal sieben Geschossen umfassen.

Das nördliche Hochhaus soll eine Höhe von 88,00 m, der südliche Hochpunkt eine Höhe von 46,75 m über Geländehöhe aufweisen. Die dazwischenliegenden maximal siebengeschossigen Gebäudeteile sollen sich in ihrer Höhe am denkmalgeschützten Bestandsgebäude orientieren.

In der derzeitigen Planung liegt die GRZ bei 0,6 und die GFZ bei 4,8 für den rückwärtigen Bereich. Für die Teilfläche des Flurstücks 135 der Flur 69, das der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches dient und nur in Teilen überbaut wird, ist eine GRZ von 0,2 und GFZ von 1,2 geplant.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat sich in seiner Beschlussempfehlung (Drucks. Nr.:1404/XX) für die BVV (Sitzung am 11.12.2019) mit der künftigen sinnvollen und angemessenen Erschließung des Bürokomplexes Reichartstraße befasst.

Gemäß Empfehlung soll im Rahmen der Abstimmungen zum Bebauungsplanverfahren für das Bürozentrum Reichartstraße 2 (hinterliegend), darauf hingewirkt werden, dass eine städtebaulich und funktional adäquate Erschließungssituation für den zu erwartenden erheblichen täglichen Mitarbeiter\_innen- und Besucher\_innenverkehr berücksichtigt wird.

In dem Zusammenhang soll geprüft werden, ob die Erschließung für den Fußgänger\_innenverkehr statt über die nur 4 m breite Engstelle an der Friedrich-Haak-Brücke nicht angemessener über den denkmalgeschützten Altbau-Bestand (Tordurchfahrt) erfolgen kann oder zur Herstellung eines angemessenen Zugangsbereichs eine partielle Überdeckung der Autobahn mit einem Vorplatz zum Bahnhof Südkreuz / Zugang Suadicanistraße hergestellt werden kann. Geprüft werden soll dabei auch eine Fußgänger\_innenführung als Steg in Höhenlage der Bahnbrücke. Die Abwicklung der Fahrzeugflüsse z.B zur Tiefgarage und zur Versorgung über die Engstelle an der Friedrich-Haak-Brücke sei davon unberührt.

Bezüglich der Erschließung des Grundstückes werden noch verschiedene Varianten untersucht. Eine Variante betrifft die vollständige Erschließung des PKW-Verkehrs über das Flurstück 134 der Flur 69 (östlich vom Geltungsbereich, private Verkehrsfläche „Planstraße A“ im B-Plan XI-237) in die Tiefgarage und eine weitere Variante die Einfahrt über die v.g. südliche Zufahrt und die Ausfahrt über den nördlichen Bereich. In weiteren Verfahren und mittels einer vertiefenden Verkehrsuntersuchung wird die Erschließungsfrage abschließend abgewogen.

Die Anregung aus dem Baukollegium, eine Fußgängerbrücke über die Autobahn zu errichten, wird nicht weiterverfolgt, da eine Prüfung dieses Vorhabens in der Abwägung der Verhältnismäßigkeit (Kosten/ Nutzen) ergab, dass es keinen erschließungstechnischen Mehrwert und auch keine Zeitersparnis bringen würde sowie aufgrund der Topografie des Grundstückes (bzgl. Höhenunterschied) nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar wäre. Die Schaffung eines Bahnhofsplatzes soll im Sinne eines Stadtplatzes als Eingangssituation jedoch aufgegriffen werden.

Die empfohlene vollständige Erschließung des Grundstücks über den denkmalgeschützten Altbau-Bestand (Tordurchfahrt) wurde ebenfalls geprüft und ist mit der hierfür erforderlichen baulichen Erweiterung der Tordurchfahrt aus Sicht des Denkmalschutzes nicht zustimmungsfähig.

Die geplante Nachverdichtung des Grundstücks wird als städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Standortes gesehen. Eine anderweitige Planungsidee, wie bspw. Wohnbebauung, ist aufgrund der Lage in einem gewerblich und durch Büronutzungen geprägten Gebiet, welches vollständig von Bahnflächen und der Stadtautobahn A 100 umschlossen wird und somit eine Insellage aufweist, nicht sinnvoll.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden.

#### 5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Es werden keine erwartet. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

#### 6. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenSW II C) wurden mit Schreiben vom 28.02.2020 gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit Schreiben vom 26.03.2020 teilt die GL mit, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbestandortes ist hier grundsätzlich zulässig.

Die Ziele Z 1.2 und 1.3 FNP Berlin - Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie von Bahnflächen (gemäß Signatur im FNP) - sind hier konkret für die angrenzende Autobahn A 100 und angrenzenden Bahnlinien zu beachten.

Mit Schreiben vom 26.03.2020 teilt SenSW mit, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

Der vorhabenbezogene B-Plan berührt folgende übergeordnete Verkehrsanlagen: Nördlich des B-Planes verläuft die Bundesautobahn BAB A 100 als großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I des StEP Verkehrs. Nördlich der BAB A1

100 grenzt der Sachsendamm als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II, der über die Friedrich-Haak-Brücke den Geltungsbereich des B-Planes direkt erschließt

Westlich grenzen die Bahnanlagen der Deutschen Bahn für den Fern- und Regionalverkehr (Anhalter und Dresdener Bahn) sowie der S-Bahn (S1, S2, S25, S26) an. Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnverbindungskurve zwischen der Nord-Süd-Bahn und dem Berliner Innenring (derzeit genutzt für den Güterverkehr); optional ist eine Aktivierung dieser Kurve im Rahmen mit dem Ausbau des Bahninnenringes für den Regionalverkehr zu berücksichtigen.

Damit werden dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt, deren Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Das Planverfahren ist daher gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB vom 06.04.2016 (Amtsblatt für Berlin S. 1170) sind zu beachten.

Der aktuelle Planungsstand gibt den Abstimmungsstand zwischen dem Landesdenkmalamt, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt korrekt wieder. Mit der Planung geht aus denkmalfachlicher Sicht keine Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteresses einher.

## 7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS.3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. IS.587) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den

Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

  
Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

## Anlage 1:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-101 VE für die Grundstücke Reichartstraße 2, Geneststraße 5 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

