

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

22.03.2022

Stadtentwicklungsamt

Apparat: 2318

## Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 29.03.2022

### 1. Gegenstand der Vorlage:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-89 VE** für das Grundstück Passauer Straße 1-3 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

### 2. Berichterstatter\_in:

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

### 3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (**Anlage A**), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (**Anlage B**), der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (**Anlage C**) wird entsprechend den **Anlagen A bis C** beschlossen.
2. Der sich aus der Abwägung ergebende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird entsprechend der **Anlage 1** beschlossen.
3. Die nachfolgende **BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme** mit den folgenden Anlagen ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen:

- Abwägungsergebnisse (**Anlagen A bis C**),
- Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage D**) sowie
- abgeschlossener Durchführungsvertrag (**Anlage E**).

4. Die nachfolgende **BVV-Beschlussvorlage** mit den folgenden Anlagen ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen:

- Entwurf des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE** vom 7. Januar 2021 mit Deckblatt vom 22. September 2021,
- **Begründung** zur Festsetzung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sowie
- Entwurf der **Rechtsverordnung** zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE.

#### 4. Begründung:

Ist der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme sowie der BVV-Beschlussvorlage zu entnehmen.

#### 5. Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), §§ 12, 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

#### 6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

#### 7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

## 8. Mitzeichnung

keine

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE vom 7. Januar 2021 mit Deckblatt vom 22. September 2021 hat in der BA-Sitzung ausgelegen.

Angelika Schöttler

Bezirksstadträtin

## Anlagen

- Anlage Vorlage zur Kenntnisnahme
- Anlage A Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage B Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage C Abwägungsergebnisse aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage D verkleinerte Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Anlage E Durchführungsvertrag einschließlich Anlagen
- 
- Anlage Vorlage zur Beschlussfassung
- Anlage 1 verkleinerte Kopie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE vom 7. Januar 2021 mit Deckblatt vom 22. September 2021
- Anlage 2 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE
- Anlage 3 Entwurf der Rechtsverordnung

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

---

Drs.-Nr.: Nummer/XXI

### **Vorlage zur Kenntnisnahme**

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über den

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE für das Grundstück Passauer Straße 1-3 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg**

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (**Anlage A**), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (**Anlage B**), der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (**Anlage C**) beschlossen.
2. Das Bezirksamt hat in derselben Sitzung den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der **Anlage 1** beschlossen.
3. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE vom 07.01.2021 mit Deckblatt vom 03.09.2021 (**Anlage D**) wurden vollständig in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch.
4. Im Oktober 2021 wurde der Durchführungsvertrag (**Anlage E**) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE abgeschlossen.

## Begründung

Ziel und Zweck dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 (ehemaliges Parkhaus des KaDeWe).

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im September/Oktober 2019 durchgeführt. Während des Zeitraums der Beteiligung einschließlich Fristverlängerung erfolgten 23 Stellungnahmen, 4 davon mit Anregungen und Hinweisen für das Bebauungsplanverfahren. In den übrigen 19 Stellungnahmen wurden Anregungen geäußert bzw. Hinweise gegeben, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang waren. 4 Stellungnahmen führten zur Überarbeitung der Begründung. Die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes führte zu einer Erhöhung der zu begründenden Dach- bzw. mit Tiefgaragen unterbauter Flächen auf nun insg. 2.000 m<sup>2</sup> und zur Festlegung von Fassadenbegrünung im Umfang von mindestens 620 m<sup>2</sup>; zudem wurde der Grün- und Freiflächenplan Bestandteil des Durchführungsvertrags.

**Die Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Januar/Februar 2021 durch öffentliche Auslegung. Es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und 3 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen und die Abwägung werden nachfolgend erläutert:

- Eine Einwendung richtete sich gegen den geplanten großflächigen **Einzelhandel und die Büros** und forderte stattdessen Wohnraum und kulturelle Einrichtungen. Für die Abwägung ist einzustellen, dass Einzelhandel (auch großflächig) das Kerngebiet der City West seit langem prägt und planungsrechtlich bereits zulässig ist. Eine Beschränkung könnte somit Ansprüche nach Planungsschadensrecht auslösen. Mit dem Vorhaben entsteht einerseits ein zusätzliches Angebot in diesem Bereich, andererseits werden vorhandene Läden in der Passauer Straße durch bessere Wahrnehmbarkeit gestärkt. Eine Verdrängung bestehenden Einzelhandels ist nicht erkennbar. Für eine Wohnnutzung ist der Standort aufgrund der gewerblichen Prägung des

Umfeldes und insbesondere der Nähe zur Tauentzienstraße wenig geeignet. Wohnungen wären von drei Seiten gewerblichem Lärm ausgesetzt. Für kulturelle Einrichtungen gilt, dass sie (gemäß den beabsichtigten Festsetzungen) zulässig sind. Kleintheater und Kinos können sich somit am Standort ansiedeln.

- Eine Einwendung richtete sich gegen das **Hochhaus**: Umliegend seien denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, und vom Hochhaus gehe eine stadtbildstörende Wirkung aus. Zudem müsse das Hochhausleitbild berücksichtigt werden.

Für die Abwägung wurde Folgendes ermittelt und in die Abwägung eingestellt: In der näheren Umgebung sind mehrere Hochhäuser vorhanden, die das Sichtfeld prägen, z.B. das Europa-Hochhaus oder das Upper West. Auch das KaDeWe hat eine erhebliche Wirkung auf den öffentlichen Raum in der Passauer Straße, da es direkt an der Straße 40 m aufragt. Die im Stadtbild wahrnehmbare Höhe des Hochhauses (Attika) beträgt ca. 50 m, das 5 m höhere Staffelgeschoss ist von der Attika zurückgesetzt, so wie auch das Punkthochhaus selbst gegenüber dem öffentlichen Raum zurückgesetzt im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant ist. Der Denkmal- und Umgebungsschutz einschließlich einer verträglichen Höhenstaffelung werden durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen gewahrt. Das Gesamtvorhaben wurde auch im Hinblick auf das Stadtbild und die unmittelbar angrenzenden Denkmale mit Schnitten und Perspektiven durch mehrmalige Vorstellung im Stadtentwicklungsausschuss, bei der unteren Denkmalbehörde und im Baukollegium vorgestellt und abgestimmt. Eine stadtbildstörende Wirkung des Hochhauses ist nicht erkennbar; vielmehr ist das Hochhaus an dieser Stelle städtebaulich verträglich und fügt sich in das Stadtbild ein. Das Hochhausleitbild wurde regelkonform berücksichtigt. Zwar ist das Dachgeschoss nicht der Allgemeinheit zugänglich, für Hochhäuser unter 60 m ist aber ein Zugang bspw. für Beschäftigte oder als Mietlocation ausreichend.

- Den Rückbau des **ehemaligen Verbindungstunnels** unter der öffentlichen Straße forderte das Straßen- und Grünflächenamt.

Bei der Abwägung wurde berücksichtigt, dass der Tunnel beim Parkhausabriss baulich und eigentumsrechtlich vom Vorhabengrundstück getrennt worden war. Eine neue Verbindung zum Vorhaben ist auch künftig nicht vorgesehen. Das Verbindungsbauwerk ist deshalb auch kein Regelungsgegenstand dieses vorhabenbezogenen

Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans oder des Durchführungsvertrags. Ein Abriss kann in diesem Verfahren somit nicht verlangt werden.

- In einer Stellungnahme wurden weitere Maßnahmen zum **Schutz vor Vogelschlag** und zu **vogel- und insektenfreundlicher Beleuchtung** gefordert.

Für die Abwägung wurde festgestellt, dass der Vogel- und Insektenschutz im Rahmen der Vorhabenplanung bereits bei Materialauswahl und Beleuchtung berücksichtigt worden war: Nach der Vorstellung im Baukollegium wurde der Anteil der Glasfassaden deutlich verringert; es wurde punktuelle und nach unten gerichtete, warmweiße Beleuchtung mit niedrigen Leuchtstärken vorgesehen sowie ein Abschalten der Beleuchtung zum Betriebsschluss. Im Ergebnis waren weitere Regelungen im Plan oder im Durchführungsvertrag nicht erforderlich.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Begründung an mehreren Stellen ergänzt; Änderungen der Festsetzungen waren jedoch nicht erforderlich.

Die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der in ihrem Aufgabenbereich betroffenen Behörden** fand im November 2021 statt. Sie wurde aufgrund einer klarstellenden Umformulierung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Geltung auch für die Gebäudeattika) erforderlich. Die Beteiligungsmöglichkeit wurde gemäß § 4a BauGB auf die geänderte Festsetzung beschränkt. Es ging nur eine zustimmende Stellungnahme ein.

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören gemäß § 12 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Berlin.

- Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 7. Januar 2021 mit Deckblatt vom 3. September 2021 wurden vollständig in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Damit ist Planidentität hergestellt, und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nur nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.
- Der Durchführungsvertrag enthält die Festlegungen zum konkreten Bauvorhaben, zur Kostenübernahme, zur Bauverpflichtung und zur Umsetzungsfrist innerhalb von 5 Jahren nach Zulässigkeit. Teil des Vertrags sind somit u.a. Lagepläne mit Nutzungsangaben,

Schnitte, Fassadenpläne, Schallschutzmaßnahmen, Freianlagenpläne, Begrünungsmaßnahmen und der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Näheres ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Nach Kenntnisnahme der Ergebnisse der Abwägung, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags kann der Beschluss über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und über den Entwurf der Rechtsverordnung gefasst werden.

Jörn Oltmann

Angelika Schöttler

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

## **Anlagen**

- Anlage A Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage B Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage C Abwägungsergebnisse aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage D verkleinerte Kopie des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 7. Januar 2021 mit Deckblatt vom 3. September 2021
- Anlage E Durchführungsvertrag einschließlich Anlagen



Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

---

Drs.-Nr.: Nummer/XXI

### Vorlage zur Beschlussfassung

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über den

#### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE für das Grundstück Passauer Straße 1-3 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg**

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

1. Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-89 VE** vom 7. Januar 2021 mit Deckblatt vom 22. September 2021 nebst beiliegender **Begründung** wird beschlossen.
2. Der Entwurf der **Rechtsverordnung** zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE wird beschlossen.
3. Das Bezirksamt wird aufgefordert, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Beschlussfassung durch die BVV als Rechtsverordnung festzusetzen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin bekanntzumachen.

#### Begründung

Ziel und Zweck dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 (ehemaliges Parkhaus des KaDeWe). Entlang der Passauer Straße wird ein straßenbegleitender Baukörper errichtet, der den Blockrand schließt und sich

höhenmäßig in die Nachbarbebauung einfügt, auch hinsichtlich der denkmalgeschützten Passauer Straße 4. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Punkthochhaus mit einer Höhe der Attika von ca. 50 m über Gelände vorgesehen. Oberhalb der Attika ist ein zurückgesetztes Staffelgeschoss bis 55,5 m Höhe angeordnet. Im Vergleich zum rückwärtig liegenden Punkthochhaus beträgt die Höhe des gegenüberliegenden KaDeWe ca. 40 m. Als zulässige Art der Nutzung ist eine Mischung von Büro und (auch großflächigem) Einzelhandel, ergänzt durch Anlagen für Kultur, Sport, Gesundheit usw. vorgesehen.

Bestandteil des Vorhabens ist auch eine öffentlich nutzbare Tiefgarage. Durch die Verlagerung der zuvor 600 oberirdischen Stellplätze in eine Tiefgarage mit nun ca. 510 Stellplätzen werden Fahrbewegungen und Schallemissionen verringert. 12 Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzer\_innen sowie 118 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ebenfalls vorgesehen. Der Verbindungstunnel unter der Passauer Straße wurde mit Beginn des Rückbaus des Parkhauses baulich und rechtlich vom Baugrundstück getrennt und steht seitdem ausschließlich dem KaDeWe zur Verfügung. Er ist kein Bestandteil dieses Vorhabens.

Zum Vorhaben gehört auch umfangreiche Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung. Zum Schutz vor Lärm sind Maßnahmen zur baulichen Ertüchtigung der Fassaden und der Tiefgaragenzufahrt vorgeschrieben. Die Abstimmung der Bauzeiten mit den hohen Feiertagen und Gebetszeiten der benachbarten jüdischen Gemeinde wurde vertraglich vereinbart.

Insgesamt gehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umfeld vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen einher.

Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme (Drs.- Nr.: Nummer/XXI) wurde die Bezirksverordnetenversammlung über die Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren, über die Übernahme der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über den abgeschlossenen Durchführungsvertrag und dessen Regelungsinhalte informiert. Ebenso wurde die Bezirksverordnetenversammlung darüber in Kenntnis gesetzt, dass das Bezirksamt den sich aus der Gesamtabwägung ergebenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE beschlossen hat.

Eine Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist nicht erforderlich, da dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 AGBauGB nicht berührt sind, wie die Senatsverwaltung mitteilte.

Das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist hiermit abgeschlossen, so dass der Bebauungsplan mit seiner Begründung nunmehr beschlossen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt während der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung zur Einsichtnahme aus.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)
- Bezirksverwaltungsgesetz Berlin (**BezVG**) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982)

### Anlagen

- Anlage 1      Verkleinerte Kopie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE vom 7. Januar 2021 mit Deckblatt vom 22. September 2021
- Anlage 2      Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE
- Anlage 3      Entwurf der Rechtsverordnung

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 29.03.2022

Jörn Oltmann

Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler

Bezirksstadträtin