

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

04.01.2023

Telefon: 3481

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 17.01.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE für die Grundstücke Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

und

Änderung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen **Bebauungsplans XI-231abc** für Teilflächen der Grundstücke Tempelhofer Weg 48-63 und Gotenstraße 26-33 sowie für die Grundstücke Sachsendamm 72-87 und Tempelhofer Weg 9-12 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

2. Berichterstatter_in:

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt,

1. die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE** für die Grundstücke Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg,
2. den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen **Bebauungsplan XI-231abc** um die Grundstücke Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg zu reduzieren.

3. Der geänderte Titel lautet: **Bebauungsplan XI-231abc** für Teilflächen der Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 62-63 sowie für die Grundstücke Sachsendamm 72-87 und Ella-Barowsky-Straße 9-12 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg,
4. die Bezirksverordnetenversammlung auf Basis der nachfolgenden **BVV-Mitteilung zur Kenntnisnahme** hiervon zu informieren.

4. Begründung:

Ist der BVV-Mitteilung zur Kenntnisnahme zu entnehmen.

5. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), §§ 15, 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVwG)

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

8. Mitzeichnung

keine

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drucksache Nr. **XXX/XXI**

Mitteilung zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE für die Grundstücke
Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 im Bezirk
Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg**

und

**Änderung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-
231abc für Teilflächen der Grundstücke Tempelhofer Weg 48-63 und Gotenstraße 26-
33 sowie für die Grundstücke Sachsendamm 72-87 und Tempelhofer Weg 9-12 im
Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.**

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17.01.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE für die Grundstücke Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg aufzustellen.
2. Das Bezirksamt hat in derselben Sitzung beschlossen, den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231abc um die Grundstücke Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg zu reduzieren. Der geänderte Titel lautet:
Bebauungsplan XI-231abc für Teilflächen der Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 62-63 sowie für die Grundstücke Sachsendamm 72-87 und Ella-Barowsky-Straße 9-12 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Gesamtgebiet der „Schöneberger Linse“ wurde 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den (damaligen) Bezirken Schöneberg und Tempelhof ausgeschrieben und 1994 entschieden. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebauliche Neuplanung auf der „Schöneberger Linse“ und wurde in die Bebauungsplanverfahren XI-231 und XI-213 überführt. Ziel dieser Bebauungspläne war die Schaffung neuen Planungsrechts für 10 Baufelder zwischen den S-Bahnhöfen Schöneberg und dem damals geplanten und zwischenzeitlich realisierten Bahnhof Südkreuz. Das Bebauungsplanverfahren XI-213 wurde im Jahr 2010 eingestellt, während sich im Laufe des Verfahrens des Bebauungsplans XI-231 herausstellte, dass die Fortführung aufgrund der hohen Regelungsdichte und der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur Block-/ grundstücksweise erfolgen kann. Somit wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 seit dem Aufstellungsbeschluss 1995 durch mehrere Bezirksamtsbeschlüsse geteilt und reduziert. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans (mit der heutigen Bezeichnung) XI-231abc. Da das Vorhaben neben (wohnverträglichen) gewerblichen Nutzungen auch eine nach den Regelungen des Baunutzungsplans derzeit nicht zulässige Wohnnutzung und eine bauliche Nachverdichtung vorsieht, welche die aktuelle Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des Baunutzungsplans für Berlin 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A überschreiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE ist die beabsichtigte Errichtung eines Stadtquartieres durch die Vorhabenträgerin „HINES Immobilien GmbH“ in der Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

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

Die Vorhabenträgerin hat die Grundstücke Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 käuflich erworben und plant dort die Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 62.000 m² (GFZ 3,1). Das von der Vorhabenträgerin als SÜDKREUZ III bezeichnete Quartier soll durch die Nutzungsmischung von ca. 40.550 m² wohnverträglichem Gewerbe (rd. 65 %), ca. 17.850 m² Wohnen (rd. 29 %) und ca. 3.600 m² sozialen Nutzungen (rd. 6 %) geprägt werden. Es sind insgesamt ca. 210 Wohneinheiten geplant, wobei 30 % der dem Wohnen zuzuordnenden Geschossfläche als förderfähiger mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum errichtet werden soll. Die Vorhabenträgerin hat sich durch eine entsprechende Erklärung vom 28. September 2022 bereit erklärt, das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden.

Das geplante Vorhabengebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.880 m² und soll durch eine sieben- bis achtgeschossige Blockrandbebauung bebaut werden. Teilbereiche der Bebauung erstrecken sich in den Hofbereich und gliedern diesen. Für den nordwestlichsten Teil der Bebauung soll im weiteren Verfahren die Ausbildung eines städtebaulichen Hochpunkts mit bis zu 12 Geschossen geprüft werden. Es ergibt sich eine geplante Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,6. Aktuell ist das umliegende Gebiet von einer großen Zahl an Baumaßnahmen (z. B. Gebäudekomplex südlich der Ella-Barowsky-Straße / östlich der Gotenstraße) gekennzeichnet.

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung der „Schöneberger Linse“ und schafft auf einem bislang ausschließlich gewerblich genutzten Gebiet (Autowerkstatt, Fahrzeughändler usw.) ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe und sozialer Nutzung (u. a. Kita).

Das Vorhaben wurde durch die Vorhabenträgerin am 9. November 2022 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vorgestellt und dort mehrheitlich wohlwollend aufgefasst.

Weiterer Anlass für die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE ist neben dem anhaltend hohen Wohnungsdefizit in Berlin bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum vor allem die ebenfalls hohe Nachfrage nach wohnverträglichen Gewerbeflächen sowie nach Flächen für soziale Nutzungen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird neben dem Vorhabengebiet auch die hieran angrenzenden Verkehrsflächen der Gotenstraße bis zu deren Mitte und damit insgesamt ca. 2,1 ha Fläche umfassen. Im Zusammenhang mit der Planung soll der öffentliche Gehwegbereich auf der Westseite der Gotenstraße ausgeweitet und in seiner Nutzbarkeit verbessert werden. Um die zukünftige Breite dieses Wegs genau zu ermitteln, soll im Verfahrensverlauf eine entsprechende Detailplanung erstellt und mit den Fachbehörden (u.a. FB Straßen) abgestimmt werden.

Die Fläche des Vorhabengebiets ist aktuell fast vollständig versiegelt. Durch eine Ermittlung und Sanierung vorhandener Bodenbelastungen, eine angestrebte grundstücksbezogene Niederschlagsentwässerung und eine attraktive Freiraumgestaltung des Innenhofes mit Grünflächen soll eine erhebliche und der zentralen Lage entsprechende städtebauliche Verbesserung erzielt werden. Der Innenhof soll in diesem Zusammenhang eine Durchwegung erhalten, die auch eine Wegebeziehung zum geplanten „Schulcampus Schöneberger Linse“ (inkl. öffentlicher Spielplatz) ermöglichen soll.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schöneberg des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Es liegt am Rande der südlichen Berliner Innenstadt und im Osten des Ortsteils Schöneberg. Südlich des Geltungsbereichs verlaufen die Stadtautobahn A 100 BAB als großräumige Straßenverbindung (Stufe 1) und der Sachsendamm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe 2). Direkt nördlich grenzen die in Hochlage verlaufenden Bahnanlagen der Ringbahn an, wodurch übergeordnete Verkehrsanlagen tangiert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 14/4, 14/5 (tlw.), 19/2, 19/3 (tlw.) und 97 (tlw.) der Flur 55 Gemarkung Schöneberg mit insgesamt ca. 2,1 ha Fläche. Betroffen ist neben den Grundstücken Gotenstraße 26-28 und Ella-Barowsky-Straße 48-61 / Gotenstraße 29-33 auch die Verkehrsfläche der Gotenstraße bis zur Straßenmitte. Das Plangebiet wird im Osten durch die Gotenstraße, im Süden durch die Ella-Barowsky-Straße und im Westen durch das Gelände der ehemaligen Teske-Schule des geplanten „Campus Schöneberger Linse“ begrenzt. Die nördliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang der Gleisanlage der Ringbahn, wodurch mit einer erheblichen Immissionsbelastung im Vorhabengebiet zu rechnen ist. Diese Auswirkungen sowie die

verkehrstechnischen Belange werden im Verlauf des Verfahrens gutachterlich ermittelt werden. Zum jetzigen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch lärmrobusten Städtebau und weitere Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden können.

Die Bebauung im direkten Umfeld des Geltungsbereiches ist von einer heterogenen Nutzungs- und Baustruktur geprägt: Entlang des Sachsendamms, der Gotenstraße und der Ella-Barowsky-Straße befinden sich Wohngebäude in geschlossener Blockrandbebauung. Entlang der Ella-Barowsky-Straße befinden sich zudem insbesondere im westlichen Verlauf dieser Straße diverse gewerbliche Nutzungen. Das Vorhabengebiet selbst wird derzeit durch mehrere Autowerkstätten und Kfz-Handel kleinteilig gewerblich genutzt. Östlich der Gotenstraße befinden sich die durch die Vorhabenträgerin bereits umgesetzten Bauvorhaben SÜDKREUZ I und II (festgesetzter vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ella-Barowsky-Straße und die Gotenstraße. Das Gebiet ist über die Bahnhöfe Südkreuz und Schöneberg an den Schienenpersonennahverkehr und über die Bushaltestelle Sachsendamm/Gotenstraße an den Straßenpersonennahverkehr angebunden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze findet sich die Darstellung einer Bahnfläche. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs.

Wie die Senatsverwaltung (Sen SBW I C) in ihrem Schreiben vom 15. Dezember 2022 mitteilte, ist eine Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE aus dem FNP gegeben.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost. In der am 11. März 1997 vom Bezirksamt beschlossenen BEP ist der südliche Teil des Geltungsbereiches als Kerngebiet mit einer GFZ von 3,0 und der nordöstliche Teil als Mischgebiet mit einer GFZ von 2,4 dargestellt. Das Plangebiet stellt sich im Nordwesten als „Fläche für Gemeinbedarf“ dar, welche als Zweckbestimmung eine Sportanlage ausweist. Entlang des Bahndamms wird zudem eine Trasse dargestellt, die im Westen als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und im Osten als „Fußgängerbereich / öffentlicher Platz“ abgebildet ist.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt worden ist. Ferner ist das Plangebiet auch nicht von einem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan betroffen.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S.742) in Verbindung mit den ff. Fluchtlinien und der Bauordnung Berlin 1958/60 weist die Fläche des Geltungsbereichs als beschränktes Arbeitsgebiet mit Baustufe V/3 (Geschosszahl: 5; GRZ: 0,3; GFZ: 1,5; Baumassenzahl: 6,0) aus.

Bebauungspläne

Durch den am 9. Juli 1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XI-A (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fort gilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Für das Plangebiet ist ansonsten kein einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB festgesetzt. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231abc wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE um dessen Geltungsbereich reduziert.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft

Das Plangebiet ist in dem am 30. April 2019 vom Berliner Senat beschlossenen StEP Wirtschaft 2030 als gemischte Baufläche (M1 / M2) in Innenstadt und am S-Bahnring (FNP) dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans trifft der StEP Wirtschaft 2030 ansonsten keine konkreten Aussagen.

StEP Wohnen

Der vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossene StEP Wohnen 2030 ordnet das Vorhabengebiet dem räumlichen Schwerpunkt des neuen Stadtquartiers „Schöneberger Linse“ zu. An diesem Standort soll ein durchmischtes Quartier mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung entwickelt werden. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich als langfristiges Neubaupotenzial von 50-199 WE dargestellt.

Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Gebietskulisse des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ im Gebiet „Schöneberg-Südkreuz“, welches durch den Senatsbeschluss Nr. 3133 / 2005 vom 29.11.2005 festgelegt und zuletzt durch den Senatsbeschluss Nr. 379 / 07 vom 22.05.2007 geändert wurde. Das Programm fördert die Anpassung der sozialen Infrastruktur und des gesamten öffentlichen Raums an demographische oder wirtschaftliche Veränderungsprozesse.

Denkmalschutz

Anliegend an den Geltungsbereich befinden sich westlich das Baudenkmal der ehemaligen 15. und 16. Gemeindeschule aus den Jahren 1906-1908 (Obj.-Dok.-Nr.: 09066706) und östlich gegenüber der Gotenstraße ein ehemaliges Schalt- und Umformhaus für das damalige Kraftwerk Schöneberg aus den Jahren 1924-1925 (Obj.-Dok.-Nr.: 09066705), das unter Denkmalschutz steht. Bei diesem Baudenkmal ist ebenfalls die historische Einfriedung zu erhalten. Die Belange des Denkmalschutzes sollen bei dem Verfahren berücksichtigt werden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE sollen Festsetzungen getroffen werden, die ein Gebiet mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialen Einrichtungen planungsrechtlich sichern. Hierbei sind als überwiegende Nutzungen Büros im Norden und Süden des Geltungsbereiches sowie Wohnen und soziale Nutzungen im Zentrum des Plangebiets vorgesehen. Die geplanten Baukörper sorgen für eine Blockrandschließung und für die Ausbildung von innergebielichen Freiflächen (siehe auch 1. Anlass und Erforderlichkeit).

Als Orientierungswerte bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sollen eine GRZ von 0,5 bis 0,6 und eine GFZ von 3,1 nicht überschritten werden, wobei diese Werte im Verlauf der Planung noch weiter konkretisiert werden sollen. Hinsichtlich der Nutzungsart sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Mischung aus Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe und sozialen Einrichtungen planungsrechtlich sichern.

Die Erschließung des Grundstückes findet über die Gotenstraße und die Ella-Barowsky-Straße statt.

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

Aufgrund der zu erwartenden Geschossfläche Wohnen von ca. 17.850 m² bei voraussichtlich 210 Wohneinheiten findet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ Anwendung. Die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ liegt vor.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Planungs-, Gutachter- und Erschließungskosten werden im Rahmen der Kostenübernahme aufgrund des Planverfahrens gemäß § 12 Absatz 1 BauGB durch die Vorhabenträgerin übernommen, wodurch dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg keine zusätzlichen Kosten entstehen.

6. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenSBW I C) wurden mit Schreiben vom 21. November 2022 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 21. Dezember 2022) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Stellungnahme vom 15. Dezember 2022) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)
- Bezirksverwaltungsgesetz Berlin (**BezVwG**) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 17.01.2023

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung
und Facility Management

Anlage

Anlage 1 - Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE

Anlage 2 - Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XI-231abc