



Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

12.08.2024

Stadtentwicklungsamt

Apparat: -8917

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 27.08.2024

1 Gegenstand der Vorlage

Aufstellung des Bebauungsplans 7-107 für die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
und

Änderung des Geltungsbereichs des sich im Verfahren befindlichen **Bebauungsplans XI-231aa** für die Grundstücke Tempelhofer Weg 65-68 (teilweise), 69-70, Sachsendamm 87-89 (teilweise) und 90-92 sowie das nördlich anschließende Bahngelände im Bezirk Tempelhof- Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

2 Berichterstatterin

Bezirkstadträtin Eva Majewski

3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt,

1. die Aufstellung des **Bebauungsplans 7-107** für die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg,
2. den Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen **Bebauungsplans XI-231aa** um die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg zu reduzieren.

Der geänderte Titel lautet: **Bebauungsplan XI-231aa** für die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 65-70A, Sachsendamm 90, 93 sowie das nördlich anschließende Bahngelände im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg,

3. die Bezirksverordnetenversammlung auf Basis der nachfolgenden **BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme** hiervon zu informieren.

4 Begründung

Ist der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme zu entnehmen.

5 Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 3 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

Die Planungs- und Gutachterkosten werden im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans auf Grundstücken des Landes Berlin durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg übernommen, wodurch dem Bezirk zusätzliche Kosten entstehen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine konkreten Angaben zur Höhe der Kosten mitgeteilt werden.

8 Mitzeichnung

keine

Eva Majewski
Bezirksstadträtin

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drucksache Nr. /XXI

Vorlage zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

Aufstellung des Bebauungsplans 7-107 für die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

und

Änderung des Geltungsbereichs des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231aa für die Grundstücke Tempelhofer Weg 65-68 (teilweise), 69-70, Sachsendamm 87-89 (teilweise) und 90-92 sowie das nördlich anschließende Bahngelände im Bezirk Tempelhof- Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 27.08.2024 beschlossen, den Bebauungsplan 7-107 für die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg aufzustellen.
2. Das Bezirksamt hat in derselben Sitzung beschlossen, den Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen **Bebauungsplans XI-231aa** um die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg zu reduzieren.

Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Stelle im Ortsteil Schöneberg, der sogenannten Schöneberger Linse. Das ehemals monostrukturierte Gewerbegebiet entwickelt sich derzeit in ein vielfältiges Wohn-, Büro-, und Geschäftsquartier.

In den vergangenen Jahren sind bereits einige Wohn- und Gewerbekomplexe entstanden. Weitere befinden sich in der Planung bzw. Realisierung. Das bereits bestehende Defizit an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird sich durch den Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohnern weiter erhöhen.

Die Grundstücke im künftigen Geltungsbereich befinden sich in Landeseigentum und bieten durch Aktivierung der Flächen die Chance, einen Standort für soziale, kulturelle und sportliche Infrastruktur zu schaffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist dabei ein wesentlicher Schritt. Die Reaktivierung der ehemaligen Teske Schule (Campus Schöneberger Linse) und das Sportforum in unmittelbarer Umgebung bilden das Potenzial, Synergieeffekte zu nutzen und einen Standort für Bildung, Kultur und Sport zu etablieren. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und das Straßennetz kann dieser Standort eine Anziehungskraft weit über die nähere Umgebung entwickeln. Das Konzept entspricht nicht den Zielen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231aa, weshalb ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Bebauungsplan XI-231aa wird daher im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 7-107 um die Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 7-107 reduziert.

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. Es wird im Norden durch die Ella-Barowsky-Straße, im Osten durch das gewerblich genutzte Grundstück Ella-Barowsky-Straße 9/ Sachsendamm 81-86, im Süden durch den Sachsendamm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe 2) und im Westen durch das Grundstück Sachsendamm 90 (Baufeld 10) begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Stadtautobahn A 100 BAB als großräumige Straßenverbindung (Stufe 1). Die in Hochlage verlaufenden Bahnanlagen der Ringbahn befinden sich in einem Abstand von ca. 180 m nördlich vom Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87, 131-139 und 40/2 der Flur 55 Gemarkung Schöneberg mit einer Fläche von insgesamt 8.260 m². Betroffen sind neben den v.g Flurstücken auch die Verkehrsflächen des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße bis zur Straßenmitte.

Das Plangebiet selbst liegt derzeit größtenteils brach und ist durch ein starkes Gefälle in Teilen nur schwer begehbar. Teile der Brachfläche sind inzwischen bewachsen.

Entlang der Ella-Barowsky-Straße befinden sich ein Bolzplatz, ein kleiner Basketballplatz sowie ein Kletterfelsen. Des Weiteren führt eine Verbindungsstraße zwischen dem Sachsendamm (Abfahrtsspuren der BAB 103) und der Ella-Barowsky-Straße über das Grundstück, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entwidmet werden soll.

Aufgrund der zentralen und gut sichtbaren Lage kommt dem Plangebiet eine besondere städtebauliche wie auch architektonische Bedeutung zu.

Die Bebauung im direkten Umfeld des Geltungsbereiches ist von einer heterogenen Nutzungs- und Baustruktur geprägt: Entlang des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße befinden sich neben Wohngebäuden in geschlossener Blockrandbebauung auch diverse Büro- und gewerbliche Nutzungen. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an das Gelände des geplanten „Campus Schöneberger Linse“. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Multipolster).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Sachsendamm und die Ella-Barowsky-Straße. Das Gebiet ist über den ca. 700 m östlich vom Plangebiet entfernten Bahnhof Südkreuz und den westlich ca. 200 m entfernten S-Bahnhof Schöneberg an den Schienenpersonennahverkehr sowie über die Bushaltestelle Sportzentrum Schöneberg 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 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche sowie östlich eine schmale Fläche als Gemischte Baufläche, M 2 dargestellt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze findet sich die Darstellung des Sachsendamms als eine Übergeordnete Hauptverkehrsstraße wieder. Die Flächen westlich des Plangebietes auf der Schöneberger Linse werden als Gewerbliche Baufläche und östlich als Gemischte Baufläche, M 2 dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs.

Aufgrund der mit der Planung verfolgten Nutzung als Standort für Bildung, Kultur und Sport wird davon ausgegangen, dass die nach § 8 Abs. 2 BauGB gebotene Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans 7-107 aus dem FNP im Einzelfall gegeben ist.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost. In der am 11. März 1997 vom Bezirksamt beschlossenen BEP ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche mit Spielplatz mit wichtigem Fuß- und Radweg sowie als Teil einer neu geplanten Gemeinbedarfsfläche mit Kitanutzung innerhalb eines Mischgebietes ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-107 liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt worden ist.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 7. März 1968 festgesetzten Bebauungsplans XI-113 (GVBl. 21. März 1968, S. 389). Dieser setzt die zum damaligen Zeitpunkt geplante Westtangente als nördliche Verlängerung der heutigen BAB 103 sowie östlich begleitend eine schmale öffentliche Grünfläche (Grundstück Sachsendamm 87 tlw.) fest.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft

Der am 30. April 2019 vom Berliner Senat beschlossene StEP Wirtschaft 2030 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

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.

StEP Zentren 2030

Der StEP Zentren 2030 (Senatsbeschluss vom 12.03.2019) trifft keine Aussage für das Plangebiet. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Fachmarkttagglomeration Sachsendamm sowie der bezirkliche Fachmarktstandort aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept Sachsendamm (Nord).

StEP Klima 2.0

Der StEP Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) definiert ein Handlungskonzept bestehend aus fünf Handlungsansätzen, die in einem Leitbild zusammengefasst werden.

Für das Plangebiet werden im Leitbild bzw. den Handlungsansätzen u.a. folgende Aussagen getroffen:

- Räumliches Leitbild Klima 2.0: Lage innerhalb der Gebiete „Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege“, „Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung“, „Klimaoptimierung im Neu- und Weiterbau“ sowie „Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen“
- Handlungsansatz 1: Lage innerhalb des Gebiets „Kompakte Stadt der kurzen Wege“ sowie Darstellung als Neues Stadtquartier mit Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr
- Handlungsansatz 2: Lage im Überlappungsbereich der Flächen „Blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag“ und „Blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht (Schwerpunktraum)“; Klimaoptimierter Neu- und Weiterbau
- Handlungsansatz 3: Darstellung als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld
- Handlungsansatz 4: Lage innerhalb des Gebiets „Gewässersysteme entlasten und Gewässergüte steigern (Mischwasserkanalisation)“
- Handlungsansatz 5: Lage innerhalb des Gebiets „Schwerpunktraum Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation“, lokale Gefährdung durch Überflutung

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. November 2005 festgelegt und zuletzt durch den Senatsbeschluss Nr. 379 / 07 vom 22. Mai 2007 geändert wurde. Das Programm fördert die Anpassung der sozialen Infrastruktur und des gesamten öffentlichen Raums an demographische oder wirtschaftliche Veränderungsprozesse.

Denkmalschutz

Westlich des Vorhabengebiets findet sich der unter Denkmalschutz stehende S-Bahnhof Schöneberg (Obj.-Dok.-Nr. 09066434,T).

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans 7-107 ist es, Festsetzungen zu treffen, die eine überwiegende soziale, kulturelle und sportliche Nutzung planungsrechtlich sichern. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Als Orientierungswerte bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,86 und eine GFZ von 4,0 geplant, wobei diese Werte im Verlauf der Planung noch weiter konkretisiert werden sollen. Die Gebäudehöhen sollen sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren und eine abgestufte Höhenentwicklung sicherstellen.

Die Haupteinschließung des Vorhabengrundstückes soll künftig über die Ella-Barowsky-Straße erfolgen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung handelt, die der Innenentwicklung dient, soll der Bebauungsplan gemäß **§ 13a BauGB** im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es sind folgende Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erforderlich, die nachfolgend geprüft werden:

- *§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB: Festsetzung einer zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.*

Die Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO des Baufeldes 9 liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB steht, auch unter Betrachtung der Grundflächen der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen. Baufeld 9 (B-Planverfahren 7-107) sowie das nordwestlich angrenzende Baufeld 10 für das die Aufstellung eines Bebauungsplans in Vorbereitung ist umfassen nach jetzigem Abstimmungsstand eine Fläche von rd. 1,3 ha, wovon rd. 0,8 ha auf die voraussichtlichen Baugrundstücke und rd. 0,5 ha auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen entfallen. Es ist daher mit Sicherheit davon auszugehen, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² liegen wird.

- *§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB: Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*

Die Errichtung des geplanten Vorhabens ist nicht mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht verbunden.

- *§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB: Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Da sich weder FFH- noch Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets befinden, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Da im vorliegenden Fall weder von der Ansiedlung von Störfallbetrieben oder sonstigen Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen noch von sonstigen, auf das Plangebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen ist, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Planungs- und Gutachterkosten werden im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans auf Grundstücken des Landes Berlin durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg übernommen, wodurch dem Bezirk zusätzliche Kosten entstehen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine konkreten Angaben zur Höhe der Kosten mitgeteilt werden.

6. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadt I C) wurden mit Schreiben vom 12.07.2024 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 07.08.2024) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Stellungnahme vom 01.08.2024) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 7-107 sowie der Änderung des Geltungsbereiches des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231aa.

Das Bebauungsplanverfahren 7-107 berührt dringende Gesamtinteressen Berlins aufgrund von überbezirklichen Verkehrsplanungen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB. Inwieweit diese Gesamtinteressen beeinträchtigt sein könnten, ist zum jetzigen Verfahrensstand nicht abschließend prüfbar. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Inwieweit der Bebauungsplanentwurfs 7-107 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelbar ist, ist zum jetzigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht auf Grund der geringen Größe die Einschätzung, dass von einer Entwicklungsfähigkeit ausgegangen werden kann, wenn mit der beabsichtigten Nutzung die Funktion der im FNP symbolhaft dargestellten öffentlichen Gründurchwegung in nordsüdlicher Richtung (zwischen dem Schöneberger Südgelände und den nördlichen liegenden Gründerzeitquartieren) mit Anbindung auch an den Cherusker-Park im B-Planentwurf 7-107 berücksichtigt wird.

Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen anhand der Unterlagen vor.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 27.08.2024

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

Eva Majewski
Bezirksstadträtin

Anlage

Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-107

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