



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-105 VE
für das Grundstück Sachsendamm 90
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

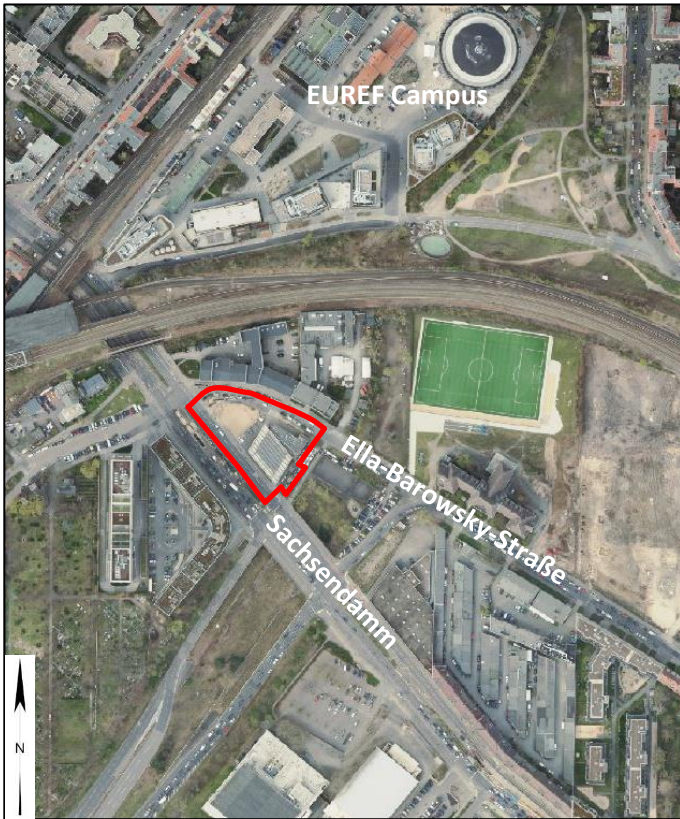


Abbildung 1: Lage des Plangebiets; Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024 (DOP20RGBI), bearb. BSM mbH

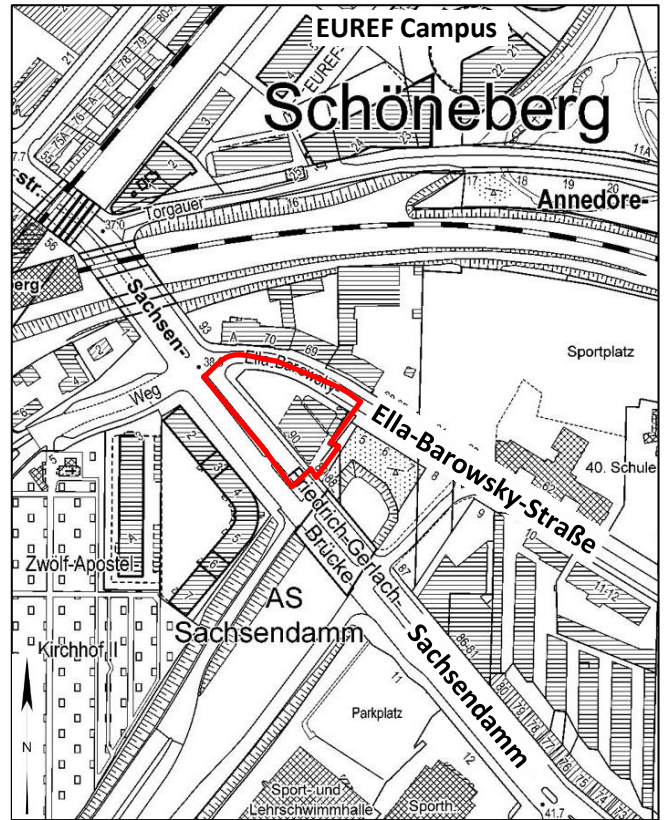


Abbildung 2: Verortung des Plangebiets; Geoportal Berlin / K5 SW-Ausgabe, bearb. BSM mbH

Lage und Gebietsentwicklung

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 Grundstück Sachsendamm 87-89, im Süden durch den Sachsendamm und im Westen durch den Knotenpunkt Sachsendamm / Ella-Barowsky-Straße begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Stadtautobahn A 100 BAB). Die in Hochlage verlaufenden Bahnanlagen der Ringbahn befinden sich in einem Abstand von ca. 100 m nördlich vom Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,2 ha. Neben dem Grundstück Sachsendamm 90 sind auch die Verkehrsflächen des Sachsendamms und der Ella-Barowsky-Straße bis zur Straßenmitte Teil des Geltungsbereichs.

Das Vorhabengebiet selbst wird derzeit durch eine Tankstelle (Shell) genutzt. Es bildet die westliche Auftaktsituation der sogenannten „Schöneberger Linse“, einem Gelände zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg, das zu ei-

nem urbanen vielfältig genutzten Stadtquartier entwickelt werden soll. Aufgrund der Lage kommt dem Plangebiet eine besondere städtebauliche wie auch architektonische Bedeutung zu.

Die Bebauung im direkten Umfeld des Geltungsbereichs 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“. Östlich des Plangebiets befinden sich Flächen für sportliche Nutzungen sowie kleinteiliger Kfz-Handel.

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 schienengebundenen Personennahverkehr sowie über die Bushaltestelle Sportzentrum Schöneberg an das Busnetz angebunden.

Anlass und Erforderlichkeit

Bereits im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs 1993/1994 und erneut im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, wurde die Umgestaltung der „Schöneberger Linse“ zu einem attraktiven Stadtquartier als zentrales städtebauliches Ziel definiert.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE soll der hohen Nachfrage nach wohnverträglichen Büro- und Gewerbeflächen, insbesondere in gut erreichbaren und gemischten Lagen, Abhilfe geschaffen werden.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt innerhalb des Plangebiets die Entwicklung eines Bürogebäudes mit einem Nutzungsmix aus gewerblichen und öffentlichen Nutzungen.

Da dieses Vorhaben auf Basis der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage nicht zulässig ist, wurde durch die Eigentümerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-105 VE ist somit das beabsichtigte Vorhaben der Eigentümerin.

Zur Steuerung der mit dem Vorhaben verfolgten Ziele, insbesondere für die Realisierung von Büros und wohnverträglichem Gewerbe, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.



Abbildung 3: Städtebauliche Konzeptstudie, Blickrichtung von Ella-Barowsky-Straße; Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH

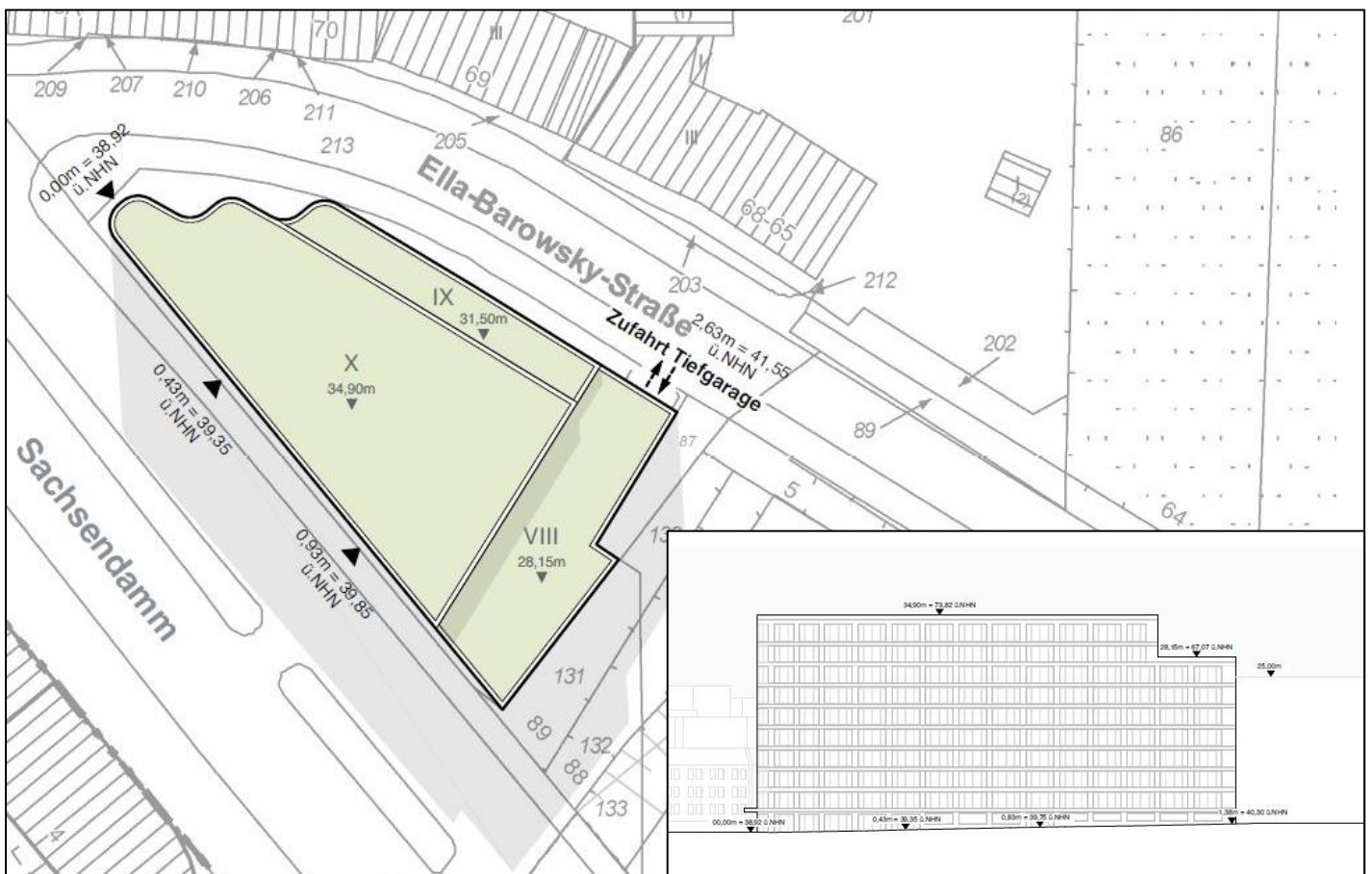


Abbildung 4: Lageplan Vorhabenplanung mit Schnittdarstellung (Blickrichtung Sachsendamm); Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 weist die nordwestliche Fläche des Plangebiets als beschränktes Arbeitsgebiet aus. Dort sind Gebäude mit bis zu fünf Geschossen erlaubt. Die Grundfläche der Gebäude darf dabei 30 % des Grundstücks einnehmen. Da es keine festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien gibt, wird der Baunutzungsplan als einfacher Bebauungsplan übernommen.

Der östliche Grundstücksteil liegt im Geltungsbereich des am 7. März 1968 festgesetzten Bebauungsplans XI-113. Dieser setzt ein durch Baugrenzen definiertes Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan fünf Vollgeschosse, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 fest. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Das Plangebiet ist in dem am 3. September 2024 vom Berliner Senat beschlossenen StEP Wirtschaft 2040 als aktiv zu sichernde und entwickelnde gewerbliche Baufläche (FNP) dargestellt. Es wird, ebenso wie im StEP Wohnen 2040, gesamtstädtisch als zu entwickelnder urbaner Wohn- und Arbeitsort „Schöneberger Linse“ eingeordnet. Unmittelbar nördlich befindet sich mit dem EUREF-Campus Berlin einer der elf Berliner „Zukunftsorte“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze findet sich die Darstellung des Sachsendamms als eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße wieder. Die Bundesautobahn BAB 100 wird als Autobahn mit Anschlussstelle ausgewiesen. Das angrenzende Gebiet östlich des Plangebiets wird als Grünfläche sowie als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass die mit der Planung verfolgten gewerblichen Nutzungen aus Büros und wohnverträglichem Gewerbe aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind.

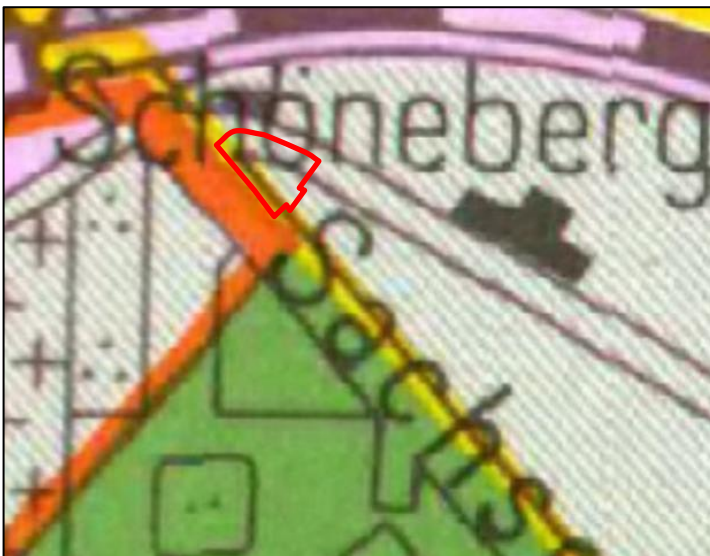


Abbildung 5: Baunutzungsplan Berlin; Geoportal Berlin / Baunutzungsplan; bearb. BSM mbH

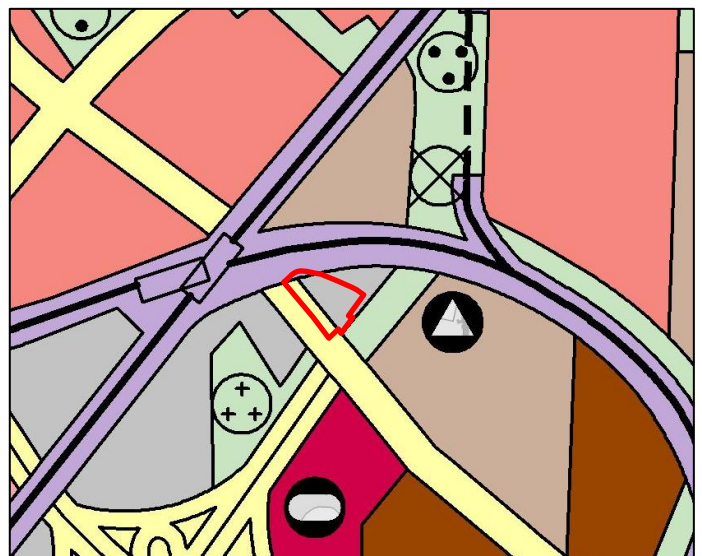


Abbildung 6: FNP; Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte; bearb. BSM mbH

Vorhabenplanung

Auf dem rd. 2.258 m² großen Grundstück wird die Errichtung eines 8-10 geschossigen Baukörpers mit einer Geschossfläche von ca. 18.600 m² angestrebt.

Mit der Setzung eines abgetreppten Gebäudevolumens und dem auf dem BSR-Grundstück geplanten Hochpunkt am Bahnhof Südkreuz wird die „Schöneberger Linse“ insgesamt räumlich gefasst. Das geplante Gebäude orientiert sich an den bestehenden Fluchten und Höhen der Bestandsgebäude an der Ella-Barowsky-Straße. Zum Sachsenendamm orientiert sich der Entwurf an den Höhen der gegenüberliegenden 5-11 geschossigen Büro- und Hotelgebäude und nimmt gleichzeitig Bezug zu dem nordwestlich gelegenen 10-geschossigen Solitär der NBB (EUREF-Campus). Der Charakter des Ortsbildes wird gewahrt.

Das kompakte Neubauvolumen rückt grenzständig an das öffentlich angrenzende Grundstück Sachsenendamm 88/89 heran. In diesem Kontext könnte eine Bebauung auf dem öffentlichen Grundstück zukünftig anschließen und sich die städtebauliche Struktur der „Schöneberger Linse“ entsprechend weiterentwickeln.

Für den Gebäudekomplex ist ein Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen der Obergeschosse, öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Parken in den Untergeschossen (Tiefgarage) vorgesehen. Die öffentlich zugänglichen Nutzungen können nach Bedarf Handelsflächen, Gastronomie oder auch Dienstleistungen beinhalten. Wohneinheiten sind in der Planung nicht berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird auf eine stadtzentrenverträgliche Integration geachtet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, sollen daher nicht zulässig sein.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Straßennetz des Sachsenendamm und der Ella-Barowsky-Straße. Das Plangebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Für die Neubebauung sollen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Ella-Barowsky-Straße nachgewiesen werden.



Abbildung 7: Städtebauliche Konzeptstudie, Blickrichtung vom Sachsenendamm; Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH

Umweltbezogene Informationen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, in die Abwägung eingestellt.

Vegetationsstrukturen und Biototypen

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Bestand in einem hohen Maß versiegelt und gewerblich genutzt, weshalb keine Vegetationsstrukturen vorzufinden sind. Die im Plangebiet liegenden Flächen weisen daher eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf, so dass die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Zuge der Planung als unerheblich einzustufen ist.

Faunistische Erfassungen

Aufgrund der großflächigen Versiegelung, der starken Ausleuchtung sowie der „Insellage“ an stark befahrenen Straßen sind die Flächen im Plangebiet als naturfern einzuschätzen. Die starke anthropogene Vorbelastung schränkt die Lebensraumeignung für relevante Tierarten stark ein. Eine faunistische Erfassung ist daher entbehrlich.

Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung durch eine Tankstelle ist von einer Belastung des Bodens auszugehen. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bedarf es daher voraussichtlich eingehender Bodenuntersuchungen, um die Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen nachweisen zu können. Die erforderlichen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen werden mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Verkehrslärm

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird eine fachliche Bewertung der Lärmbelastungen im Plangebiet erstellt. Hierbei sind in erster Linie die Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs auf den angrenzenden Straßen zu bewerten. Grundlage bildet eine verkehrstechnische Untersuchung, in der neben der Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte auch die generelle Verkehrsentwicklung dargelegt wird. In einer schalltechnischen Untersuchung sowie ggf. in einer Besonnungs- und Belichtungsuntersuchung ist der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Umgebung in Abstimmung mit den zuständigen Immissionschutzbehörden zu erbringen.



Abbildung 8: Blickrichtung nach Norden vom Sachsenendamm
Foto: BSM mbH



Abbildung 9: Nutzung des Vorhabengebiets als Tankstelle
Foto: BSM mbH