



Bebauungsplan 7-107

für die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

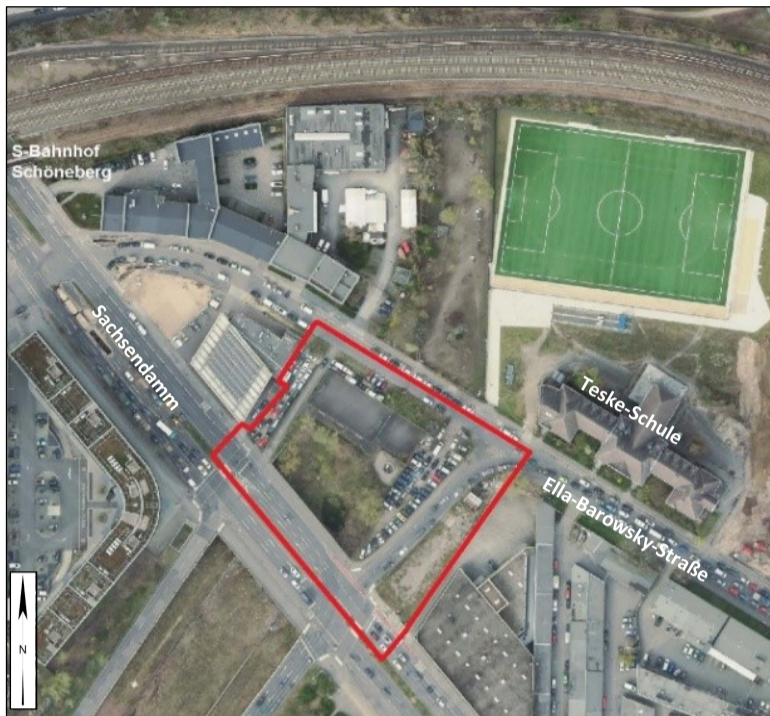


Abb. 1: Lage des Plangebiets; Geoportail Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos (DOP20RGBI 2024), bearb. BA TS

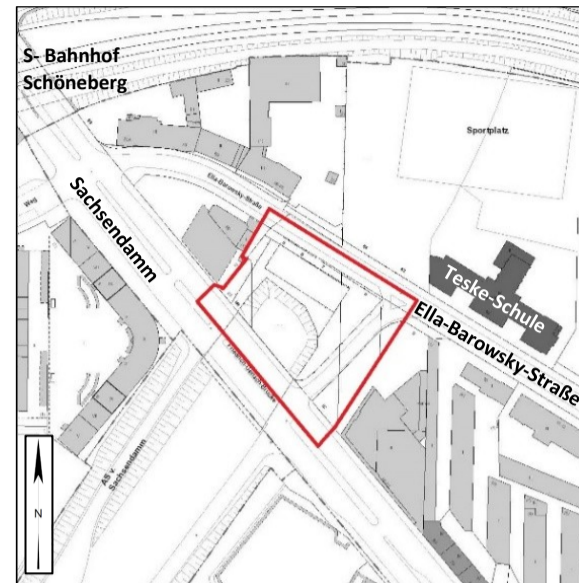


Abb. 2: Verortung des Plangebiets; Geoportail Berlin / ALKIS Berlin s/w, bearb. BA TS

Lage und Gebietsentwicklung

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich 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 begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Stadtautobahn BAB A 100 als großräumige Straßenverbindung (Stufe 1). Die in Hochlage verlaufenden Bahnanlagen der Ringbahn befinden sich in einem Abstand von ca. 180 m nördlich vom Plangebiet.

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 nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entwickelt 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 öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Anlass und Erforderlichkeit

Bereits im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs 1993/1994 und erneut im sog. 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. Das ehemals monostrukturierte Gewerbegebiet soll sich zu einem vielfältigen Wohn-, Büro- und Geschäftsquartier entwickeln. In den vergangenen Jahren sind bereits einige Wohn- und Gewerbecomplexe entstanden. Weitere befinden sich in der Planung bzw. Realisierung.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Landeseigentum und bieten durch Aktivierung der Flächen die Chance, einen Standort für soziale, kulturelle und sportliche Infrastruktur zu schaffen.

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 hinaus entwickeln.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde als erste Grundlage für eine künftige Bebauung des Standorts eine technische Machbarkeitsstudie im Auftrag des Bezirksamtes vom Büro roedig.schop architekten PartGmbH im Zeitraum von Januar-Dezember 2023 erstellt. Während der Erstellungsphase wurde die bezirkliche Serviceeinheit Facility Management (SE FM) miteinbezogen und die verschiedenen Bedarfe der Fachbereiche aus dem Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) entnommen. SE FM hat hierbei vor allem die Raumprogramme geprüft und Hinweise für die Umsetzbarkeit gegeben.

Als Ergebnis ist u.a. festzustellen, dass die Grundstücke Ella-Barowsky-Straße 5-8 und Sachsendamm 87-89 für die Etablierung einer barrierefreien Multifunktionshalle und als Standort sozialer, kultureller und sportlicher Nutzungen für den Bezirk geeignet sind.

Gutachterlich wird empfohlen ein Wettbewerbsverfahren zu initiieren und die Ergebnisse mittels Bebauungsplanverfahren festzusetzen. Mit möglichen 23.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) verfügt dieser Standort über ein hohes Potenzial die dringend benötigten Räume für bspw. Jugendeinrichtungen zu schaffen.



Abb. 3: Foto aus der Technischen Machbarkeitsstudie, Schöneberger Linse, Baufeld 9 - roedig.schop architekten PartG mbB, Berlin, 27.11.2023

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan XI-113

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

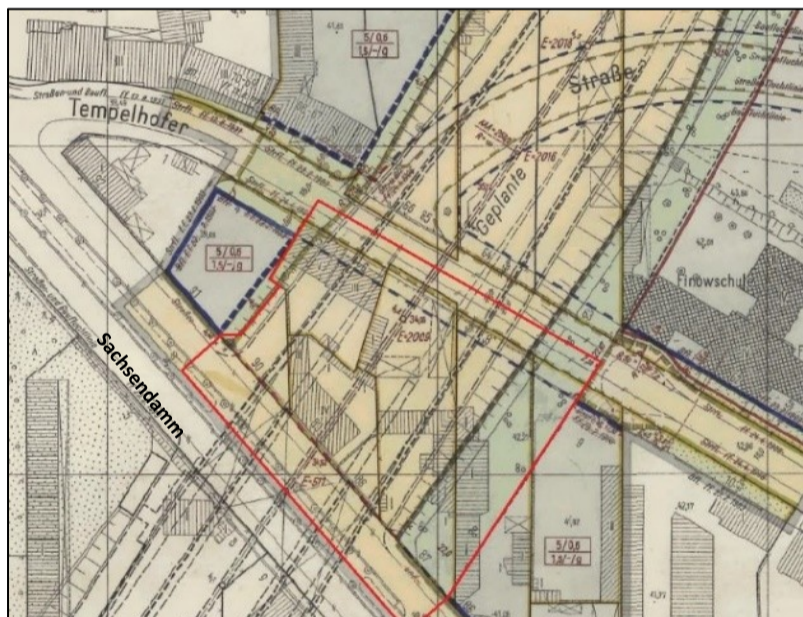


Abb. 4: Bebauungsplan XI-113, Auszug, bearb. BA-TS

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche sowie östlich eine schmale Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze findet sich die Darstellung des Sachsendamms als eine Übergeordnete Hauptverkehrsstraße wieder. Die Flächen auf der Schöneberger Linse westlich des Plangebietes werden als Gewerbliche Baufläche und östlich als Gemischte Baufläche 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 FNP zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass wegen der mit der Planung verfolgten Nutzung als Standort für Bildung, Kultur und Sport die gebotene Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans 7-107 aus dem FNP im Einzelfall gegeben ist.



Abb. 5: FNP; Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte; bearb. BA T

Stadtentwicklungsplan Wohnen (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.

Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Gebietskulisse des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ im Gebiet „Schöneberg-Südquartier“, 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.

Inhalt des Bebauungsplanes

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.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen als Vorhaben mit dem Ziel der Nachverdichtung, die der Innenentwicklung dient, vor.

Als Orientierungswerte bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,86 und eine Geschossflächenzahl (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 Haupteinfahrt des Vorhabensgrundstückes soll künftig über die Ella-Barowsky-Straße erfolgen.

Im Zuge einer technischen Machbarkeitsstudie zum sog. Baufeld 9 wurden die technischen und rechtlichen Anforderungen an die Bebaubarkeit untersucht und ein Raumprogramm abgestimmt. Aus den hieraus entwickelten städtebaulichen Entwürfen wurde die Variante „Ella“ (vgl. Abb. 6, 7 und 8) als Grundlage für weitere Planungen ausgewählt.



Abb. 6: Technische Machbarkeitsstudie, Schöneberger Linse, Baufeld 9 roedig.schop architekten PartG mbB, Berlin, 27.11.2023

Aktuell befinden sich intensiv nutzbare Spiel- und Sportflächen auf dem Baufeld 9, die bei einer Neubebauung des Grundstückes wiederhergestellt werden sollen.

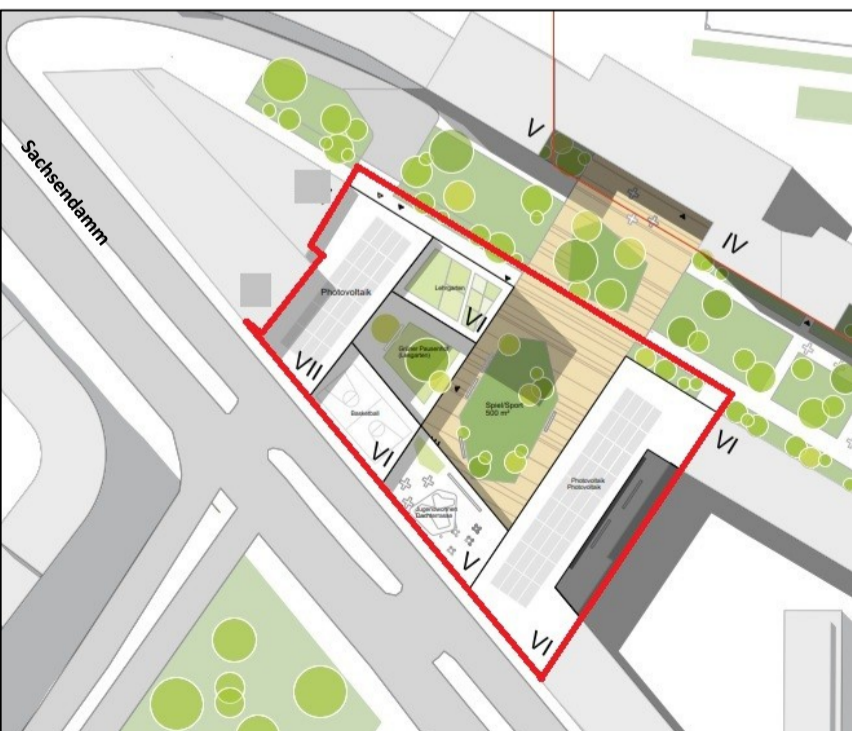


Abb. 7: Technische Machbarkeitsstudie, Schöneberger Linse, Baufeld 9 roedig.schop architekten PartG mbB, Berlin, 27.11.2023

Als größte Nutzungseinheit des Gebäudes ist eine Inklusionssporthalle vorgesehen. Alle Bereiche der Sporthalle mit Nebenräumen sollen barrierefrei genutzt werden können.

Die bestehende Topographie und das umfangreiche Raumprogramm des Gebäudes schaffen anspruchsvolle Rahmenbedingungen für die Freiraumgestaltung. In der favorisierten Variante „Ella“ sind die Freiflächen auf zwei Ebenen aufgeteilt, wobei der Bolzplatz auf dem Niveau der Sporthalle liegt. Die nicht unterbauten Freiflächen im 2. UG können zur Regenwasserversickerung und -retention dienen.

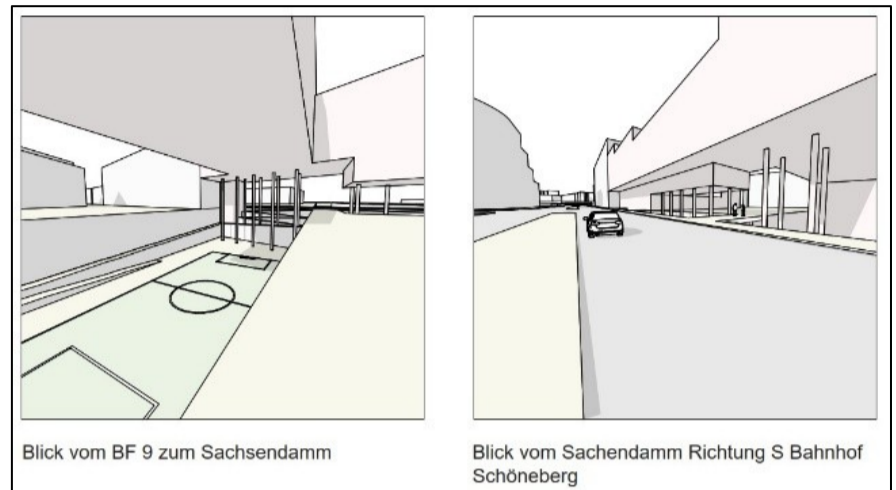


Abb. 8: Technische Machbarkeitsstudie, Schöneberger Linse, Baufeld 9 roedig.schop architekten PartG mbB, Berlin, 27.11.2023

Umweltbezogene Informationen

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bedeutet auch, dass keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden muss. Als Voraussetzung hierfür ist jedoch zu prüfen, ob 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 Prüfung ergab, dass die Errichtung des geplanten Vorhabens nicht mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht verbunden ist.

Das Verfahren ist ebenfalls 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 Fauna-Flora-Habitat- noch Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets befinden, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Da im vorliegenden Fall auch 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 immissionschutzrechtlichen Bestimmungen.

Trotz des Verzichts auf eine Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Plangebiet und der näheren Umgebung im weiteren Verfahren anhand von Fachuntersuchungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

In Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits Gutachten zum Artenschutz und einer Biotopkartierung sowie zur Baugrunduntersuchung beauftragt.

Das Plangebiet ist im Umweltatlas als Fläche mit Gewerbe- und Industrienutzung bzw. großflächigem Einzelhandel mit geringer Bebauung und hohem Grünflächenanteil dargestellt.