

# 14 - Schöneberger Linse

## Tempelhof-Schöneberg - Schöneberg

### Flächengröße

22 ha

### Eigentumsverhältnisse

Gemischt (privat und landeseigen)

### Anzahl Wohneinheiten

Ca. 1.900

### Baubeginn

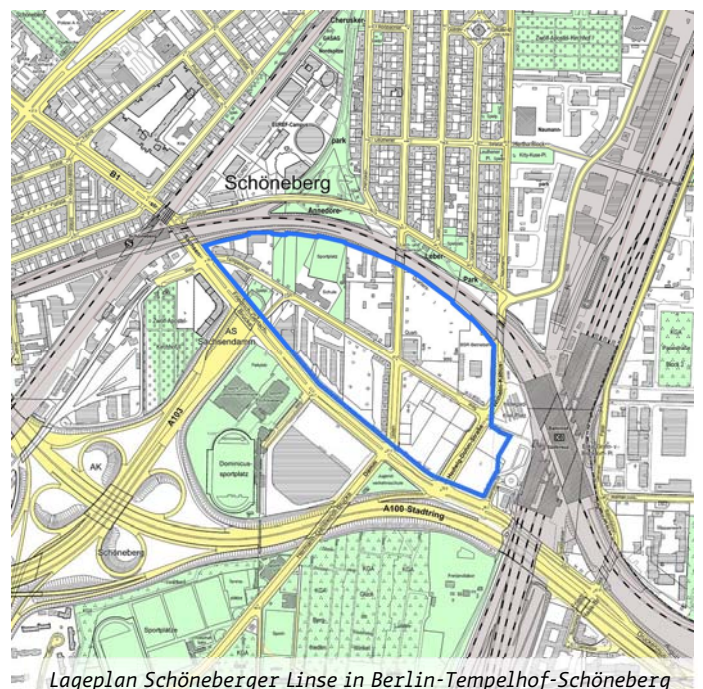
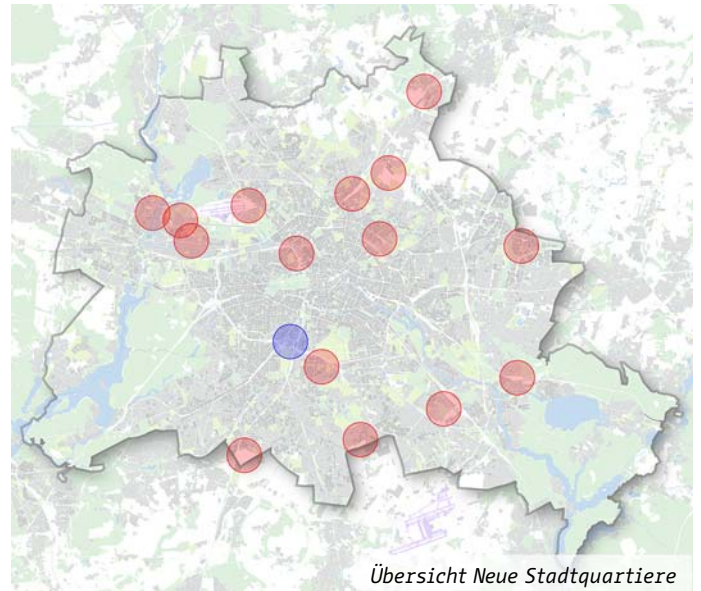
2018

### Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche, Grünfläche

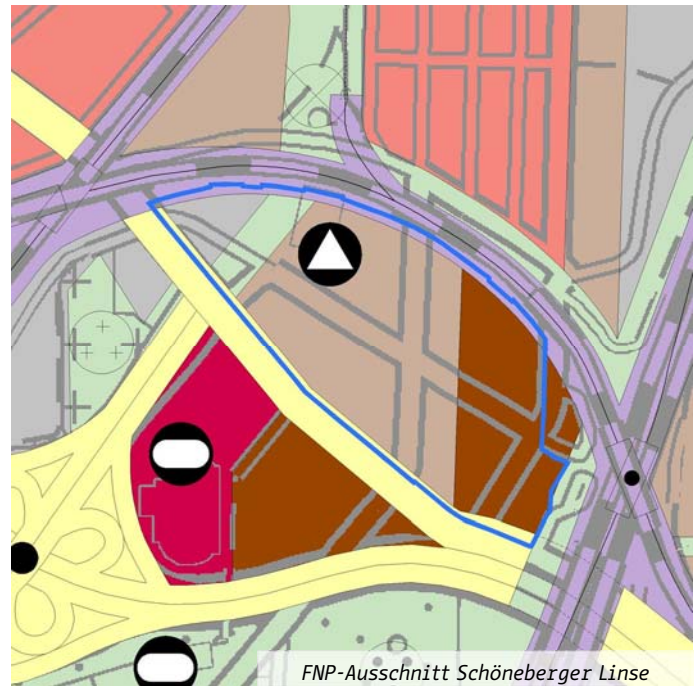
### Bebauungsplanverfahren

7-73 VE, 7-74, 7-75, 7-47, 7-81 VE (festgesetzt; Bezirk Tempelhof-Schöneberg), XI-231abc, XI-231 abb, XI-231 aba (im Verfahren; Bezirk Tempelhof-Schöneberg)



### 1.1 Stadträumliche Einordnung

Das 22ha große Gebiet befindet sich zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg und wird nordöstlich und südwestlich jeweils durch die Verkehrstrassen der Ringbahn / Anhalter und Dresdener Bahn und des Sachsendamms städtebaulich als Quartier eingegrenzt. Es ist durch eine verkehrlich privilegierte Lage am Bahnknoten Südkreuz und die direkte Autobahnanbindung an den Stadtring A100 und die A103 gekennzeichnet. Bislang waren die Flächen im Gebiet durch eine ökonomisch weniger starke gewerbliche Nutzung geprägt. Eine koordinierte Umnutzung wird seit einigen Jahren durch Maßnahmen des Stadtumbaus begleitet.



### 1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Umnutzung der heterogenen Strukturen zu einem lebendigen städtischen Quartier mit einer klassischen Berliner Blockrandbebauung und einer Mischnutzung aus Dienstleistungs- und Wohnfunktionen. Kernstück dieses Konzepts ist der Ausbau der Ella-Barowsky-Straße (bis Februar 2021 unter dem Namen Tempelhofer Weg bekannt) zu einer als Allee angelegten fußgängerfreundlichen Stadtstraße mit angelagerten Stadtplätzen. Darüber hinaus ist die Ergänzung des öffentlichen Wegenetzes durch blockinterne öffentlich nutzbare Räume vorgesehen. Städtebauliche Hochpunkte markieren die jeweiligen Eingänge an den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg.

Insgesamt besteht ein Wohnungspotenzial von ca. 1.900 Wohneinheiten. Davon befinden sich 140 Wohneinheiten im Bestand. Seit 2018 werden ca. 900 Wohneinheiten realisiert, weitere 340 Wohneinheiten sind seit 2020 im Bau oder bereits fertiggestellt. Darüber hinaus besteht ein weiteres Potenzial von ca. 560 Wohneinheiten.

### 1.3 Wohnungspolitische Ziele

Wohnungspolitische Ziele werden in den Bebauungsplanverfahren abgesichert und in den zahlreichen Wohnungsbauprojekten vor Ort realisiert. Eine besondere Rolle kommt dem landeseigenen Baufeld 2/3 zu. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag realisiert dort ca. 200 Wohnungen. Weitere Grundstücke wurden per Konzeptverfahren an Baugruppen, soziale Träger und Genossenschaften vergeben. Neben dem Wohnungsbau privater Vorhabenträger wird dadurch ein Anteil an gemeinwohlorientiertem Wohnen im Quartier gewährleistet. Bei den Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung, so dass ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums abgesichert wird.



#### 1.4 Verkehrliche Erschließung

Das neue Stadtquartier ist über den Bahnhof Südkreuz an den Fern- und Regionalverkehr und über die S-Bahnhalte Südkreuz und Schöneberg an die S-Bahn angebunden. Straßenseitig ist die Erschließung über den Sachsenring und die A 100 / A 103 sichergestellt. Des Weiteren ist das Gebiet an den Radfernweg Berlin-Leipzig sowie an das ÖPNV-Busliniennetz angeschlossen.

Mit dem Ausbau der Ella-Barowsky-Straße zu einer als Allee angelegten fußgängerfreundlichen Stadtstraße mit angelagerten Stadtplätzen und neuen Radverkehrsanlagen sowie die Ergänzung des öffentlichen Wegenetzes durch blockinterne öffentlich nutzbare Räume erfolgt eine Stärkung der fuß- und radverkehrsmäßigen Erschließung und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

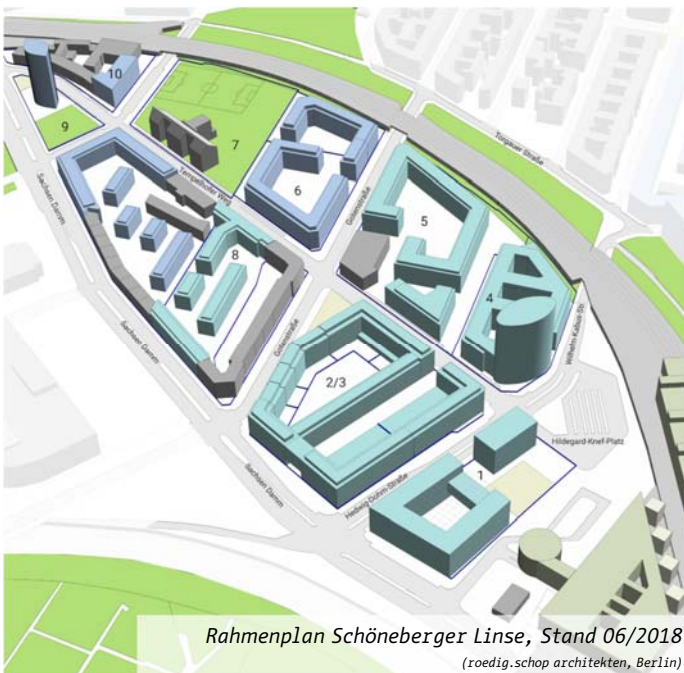
#### 1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird die Teske-Grundschule reaktiviert und erweitert sowie durch Sport- und Spielflächen ergänzt. In den Baufeldern 2/3 sowie 5 wurden mit den Wohnungsbauvorhaben Kindertagesstätten errichtet (im städtebaulichen Vertrag gesichert). Aufgrund der aktuellen Pandemie sind hier andere Nutzungen wie Büroflächen und Praxen derzeit untergebracht. Im Baufeld 5 sind im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandel vorgesehen (im städtebaulichen Vertrag gesichert). Im Baufeld 2/3 sind Flächen für öffentlichkeitswirksame Nutzungen und soziale Einrichtungen in den dem Platz zugewandten Erdgeschosszonen vorgesehen und über die Konzeptverfahren gesichert.

#### 1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Klärung der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen und der immissionsschutzrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgt bzw. erfolgte im Zuge der Bebauungsplanverfahren. Durch ein Energie- und Mobilitätskonzept sollen die Potenziale für eine baufeldübergreifende gemeinsame Energie-/ Wärme-/ ggf. auch Kälteerzeugung sowie neue Mobilitätsangebote im Quartier ermittelt werden.

Für das Regenwassermanagement wurde für das gesamte Stadtquartier ein alle B-Planflächen umfassendes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet.



### **1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation**

Zuletzt hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 11.04.2019 alle Interessierten zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen und über die unterschiedlichen Baumaßnahmen informiert. Im Zuge der Bebauungsplanverfahren fanden und finden die gesetzlich verankerten Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB statt.

### **1.8 Arbeitsstand und Zeitplan**

Die Standortentwicklung wird seit 2005 durch Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West unterstützt. Das kürzlich fortgeschriebene und durch das BA beschlossene ISEK zur Stadtumbaukulisse reagiert auf die veränderten Entwicklungsziele der Schöneberger Linse zu einem gemischt genutzten Stadtquartier.

Die Bebauungspläne der Baufelder 1 (B-Plan 7-47), 2/3 (B-Plan 7-75), 5 (B-Plan 7-81 VE) und den östlichen Bereich des Baufelds 8 (B-Plan 7-73 VE und B-Plan 7-74) sind festgesetzt. Die Bauvorhaben sind weit fortgeschritten bzw. bereits realisiert. Für das Baufeld 4 (BSR Standort) erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines Kerngebietes über den B-Plan XI-231abb.

### **1.9 Klärungsbedarf**

Für das Baufeld 6 sind weitergehende Gespräche mit dem Eigentümer zu einer konkreten Entwicklungsabsicht fortgeschritten. Hier soll eine Entwicklung in Anlehnung an die Nachbarbebauung entstehen (VE-Plan). Mit der Entwicklung der bisherigen und verbleibenden Potenzialflächen wurde bestehendes Kleingewerbe verdrängt. Es fehlen adäquate Verlagerungsstandorte für Kleingewerbe als wichtiger Belang WiFö an Erhaltung günstiger Gewerbeflächen.

Für die Aktivierung des weiteren Wohnungsbaupotenzials auf der Teilfläche des Baufeldes 8 bestehen weiterhin keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer.

Klärungsbedarf besteht auch hinsichtlich der Grunderwerbskosten zum Ausbau der Ella-Barowsky-Straße (südlich für den Bereich des Bebauungsplans XI-231abc), da die Eigentümer der betreffenden Teilgrundstücke nicht an der Umgestaltung der Straße interessiert sind.