

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Auf dem ehemaligen GASAG-Gelände in Berlin-Schöneberg ist die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' beabsichtigt (Europäisches Energie Forum). Ein Projektentwickler hat Teilflächen des Geländes für diesen Zweck im Februar 2007 erworben. Für die restlichen Flächen wurde eine Kaufoption eingeräumt. Neben dem Ausbau des Gasometers und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sind ergänzende Neubauten vorgesehen. Die Nordspitze des GASAG-Areals soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Insgesamt bedeutet dies eine **Nutzungsintensivierung** und Umstrukturierung des teilweise brachliegenden Geländes.

Ausdrückliches Ziel des Bezirksamtes ist es, mit einem Kerngebiet eine langfristig tragfähige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Gaswerk-Geländes zu ermöglichen. Aufgrund der stadträumlichen Situation in unmittelbarer Nähe zum Fernbahnhof Südkreuz, der Autobahnausfahrt am Sachsendamm und zwei S-Bahn-Trassen mit dem Kreuzungsbahnhof Schöneberg sowie in Nachbarschaft der gewerblich geprägten 'Schöneberger Linse' eignet sich das Gebiet für eine Kerngebietsnutzung. Unterstützt wird die beabsichtigte Festsetzung durch den neuen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, der das Gebiet um den Bahnhof Südkreuz als 'Städtischen Kernbereich' im Bereich der 'Inneren Stadt' Berlins definiert.

Die gegenwärtig geltenden Regelungen des Baunutzungsplans lassen weder die beabsichtigte Nutzungsmischung, noch die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Regelungen im Hinblick auf die künftige Bebauungsstruktur und eine städtebauliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen zu. Auch für die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, die Sicherstellung der Erschließung und die Anordnung von Grünflächen sind differenzierte bauleitplanerische Regelungen erforderlich.

Aus diesen Gründen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen erforderlich.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 umfasst die Flächen zwischen den vorhandenen Trassen Ringbahn im Süden und der Wannseebahn im Westen. Nach Norden verjüngt sich das Plangebiet stark. Die östliche Begrenzung bildet der Cheruskerpark mit dem daran anschließenden Wohngebiet "Schöneberger Insel". Der Cheruskerpark wird nicht Bestandteil des Plangebietes, da er planungsrechtlich bereits Teil des Bebauungsplan XI-231b ist. An der Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird unverändert festgehalten, lediglich eine Teilfläche des künftigen Ost-West-Grünzugs südlich der Torgauer Straße und westlich der geplanten Erschließungsstraße liegt im Plangebiet. Ergänzend werden südlich der S-Bahn-Trasse gelegene Flächen in das Plangebiet einbezogen, um das Grundstück verkehrstechnisch besser an das öffentliche Straßennetz (Tempelhofer Weg und Sachsendamm / Stadtautobahn) anzubinden. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 7,5 ha.