

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.

2.3 Bestand

2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Die ehemalige Nutzung des Plangebietes als Gaswerk mit ursprünglich mehreren Gasometern wurde in den vergangenen Jahren weitgehend aufgegeben. Erhalten sind der größte Gasometer IV und überwiegend ein- bis dreigeschossige Büro- und Werkstattgebäude, die als Einzelgebäude und als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehen.

Das Plangebiet, das Teil des Stadtumbaugebietes Südkreuz ist, weist eine moderate Bebauung und eine überwiegende Nutzung durch Gewerbebetriebe auf. Auf dem südlichen Teil des Geländes ist die Firma BEGA.tec GmbH, eine Tochterfirma der GASAG, in einem siebengeschossigen Gebäude ansässig. Gegenstand der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung, Wartung, Unterhaltung und Instandsetzung energietechnischer Anlagen sowie das Messgerätemanagement von Energie-, Wärmemengen- und Wasserzählern. Darüber hinaus betreibt die BEGA.tec ein chemisches Labor zur Erstellung von Analysen und deren Auswertungen. Zwei weitere in der Regel ein- bis zweigeschossige Gebäude schließen sich entlang der S-Bahn-Trasse nördlich an.

Die ausgedehnten un bebauten Flächen werden als Lager bzw. als Parkplätze genutzt. Stadtbildprägend bildet die bestehende Stahlkonstruktion des 1995 stillgelegten Gasometers einen weithin sichtbaren Orientierungspunkt. Das Grundstück ist weitgehend versiegelt, verfügt jedoch insbesondere an den Grundstücksgrenzen über relevanten, das Landschaftsbild prägenden Baumbestand.

Im öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist das Gebiet gut erschlossen. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich der S-Bahnhof Schöneberg, von dem aus sowohl die Berliner Innenstadt auf kurzem Wege erreichbar ist, als auch eine Ost-West-Verbindung auf der Ringbahn besteht. Östlich des Plangebietes ist in rd. 700 m Entfernung der S- und Fernbahnhof Südkreuz, über den der künftige Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI) schnell erreichbar sein wird. Ferner halten am Sachsendamm verschiedene Buslinien.

Die Straßenanbindung erfolgt gegenwärtig über die Torgauer Straße, die für die künftige Nutzung keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Die Stadtautobahn liegt in unmittelbarer Nähe am Sachsendamm.

Im Plangebiet, insbesondere in den öffentlichen Straßenräumen, befinden sich eine Vielzahl von Leitungstrassen sowie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes wird von einer 110-KV-Trasse gequert, die von der Torgauer Straße Richtung Nordwesten zur Trasse der Wannseebahn verläuft. Auf dem Privatgrundstück befindet sich auch eine Übergabestation zur Versorgung des Grundstückes mit elektrischer Energie.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien vorhanden. Die Flächen des Plangebietes wurden allerdings bei der Dimensionierung des Entwässerungsnetzes als nicht angeschlossen betrachtet und somit nicht berücksichtigt. Von diesen Flächen sind Regenwasserhausanschlüsse nur mit sehr starken Einschränkungen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen möglich. Es ist von einer abzunehmenden Regenwassermenge von 10 Liter pro Sekunde und Hektar (l/s x ha) auszugehen.

2.3.2 Eigentumssituation

Die gegenwärtig gewerblich genutzten Grundstücke des ehemaligen Gaswerk-Standortes befinden sich im Privateigentum eines Projektentwicklers und einer Tochterfirma der GASAG. Dem Projektentwickler wurde eine Option auf diese Fläche eingeräumt.

Die Straßenverkehrsfläche der Torgauer Straße und die für die neue Erschließungsstraße erforderlichen Grundstücke südlich der S-Bahn-Trasse befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin.

Eigentümerin der Bahntrasse und unmittelbar angrenzender Flächen ist die Deutsche Bahn AG. Sie hat einen Verkauf einer südlich der Torgauer Straße gelegenen Teilfläche an das Land Berlin in Aussicht gestellt. Das Flurstück 39 östlich des Plangebietes bzw. nördlich der Torgauer Straße befindet sich im Eigentum der Vivico. Eine kleine Teilfläche (ca. 100 m²) dieses Flurstücks ist für die Zufahrt zum Kerngebiet erforderlich. Auch hier wurde eine Bereitschaft zur Veräußerung signalisiert. Die erforderlichen Verträge sollen noch 2009 geschlossen werden.

Im Privateigentum ist auch das für die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erforderliche Grundstück Torgauer Straße 17. Hier wird eine einvernehmliche Regelung mit dem gegenwärtigen Eigentümer angestrebt. Entsprechendes gilt für eine kleine Teilfläche, die für die Verbreiterung des Tempelhofer Weges erforderlich ist.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330), ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Aus ihr können in der Regel Mischgebiete, Kerngebiete und sonstige Sondergebiete entwickelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Aus Bauflächen des Typs M2 kommt eine Zulässigkeit dieser Nutzungen grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht. Mit dem vorgesehenen Kerngebiet und dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel wird den Nutzungsvorgaben des FNP entsprochen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes ist eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Diese sind Teil eines nordsüdverlaufenden Grünzugs in Unterquerung der Bahntrasse. Aus der im FNP dargestellten Breite kann nicht auf die tatsächliche Breite geschlossen werden, da die Darstellungen nur symbolhaft sind. Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird diesbezüglich mit der vorgesehenen Festsetzung einer Grünfläche an der Nordspitze den Vorgaben des FNP entsprochen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 selbst befindet sich – mit Ausnahme der Trasse der Planstraße A – außerhalb des als übergeordneter Grünzug dargestellten Bereiches. Dieser verläuft östlich des Plangebietes und wird durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.

Durch den Straßenbau der Planstraße A wird der Grünzug nicht verhindert. Vielmehr soll im Zusammenhang mit dem Straßenbau auch ein Abschnitt der Grünverbindung zwischen Torgauer Straße und Sachsendamm entstehen (die Untertunnelung der Bahnstrecke) – allerdings hier in Begleitung einer auch für Kfz nutzbaren Straße. Nach Ziffer 10.3 der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan sind örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Westlich und östlich des Plangebietes – jenseits der Bahntrassen – sind Wohnbauflächen dargestellt. Südlich der Ringbahn ist gemischte Baufläche M1 dargestellt, die in Verlängerung der Bundesautobahn durch eine Grünfläche unterbrochen wird. Teile beider Flächen sind für die Erschließungsstraße zum Kerngebiet erforderlich.

2.4.2 Stadtentwicklungsplanung

Aus dem Stadtentwicklungsplan Verkehr vom Juli 2003 sind folgende Inhalte für den Bebauungsplan relevant (s. auch Kap. VI 1. Mitteilung der Planungsabsichten):

- Trassenfreihaltung für die langfristige Planung einer S-Bahnverbindung (S 21) im Bereich der Cheruskerkurve entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030

- Trassenfreihaltung für einen Regionalbahnhof Schöneberg entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030
- Darstellung des Sachsendamms einschließlich der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm im StEP Verkehr im Bestand als großräumige Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe I) und in der Planung als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe II).

Im StEP Gewerbe, im StEP Zentren und im StEP Wasserlagen werden keine bzw. keine relevanten Aussagen zum Plangebiet getroffen. Im StEP Wohnen von August 1999 ist die Südspitze des GASAG-Geländes als "innerstädtisches Altbauquartier" gekennzeichnet. Dies spiegelt sich jedoch nicht in der tatsächlich vorhandenen Bebauung wider.

2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost vom März 1997 ist der Geltungsbereich als Gebiet mit Mischnutzungscharakter dargestellt. Gleichzeitig erfolgt eine Kennzeichnung als Ver- und Entsorgungsstandort mit der Zweckbestimmung "Gas". Die Nordspitze des Gaswerk-Geländes ist als Parkanlage mit einem Kinderspielplatz dargestellt. Östlich des Plangebietes verläuft in einer Parkanlage ein "wichtiger Fuß- und Radweg", der die S-Bahn-Trasse unterquert und eine Verbindung zum Tempelhofer Weg und zum Sachsendamm schafft.

2.4.4 Landschaftsprogramm

Siehe hierzu Kapitel III.2.2.1.

2.4.5 Nutzungskonzept "Schöneberger Linse" und Torgauer Straße 12-15

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 11. November 2008 ein Nutzungskonzept für die von der Ringbahn und dem Sachsendamm umschlossene "Schöneberger Linse" und das ehemalige Gaswerksgelände beschlossen, das verwaltungsintern als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches dient. Ziel des Konzeptes ist, das Gebiet der Schöneberger Linse zu einem urbanen Stadt- raum mit Dienstleistungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten, bei einem gebietsbezogenen Wohnanteil von 25 %, zu entwickeln und das Grundstück Torgauer Straße 12-15 als Standort für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung zu profilieren. Nach dem Konzept sind Einzelhandels- nutzungen insbesondere innerhalb der Schöneberger Linse anzusiedeln und zwar im Bereich des Bahnhofs Südkreuz sowie entlang des Tempelhofer Weges. Darüber hinaus soll das Entstehen eines rotlichtartigen Milieus vermieden werden. Vergnügungsstätten sollen daher nur in den zum Bahnhof Südkreuz orientierten Kerngebieten zulässig sein. Die Zurschaustellung von Personen, bordellartige Betriebe und Spielhallen sollen im genannten Gebiet grundsätzlich nicht zugelassen werden.

2.4.6 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S. 742) weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (Gaswerksgelände) als reines Arbeitsgebiet aus. Die Flächen südlich der Bahn sind als beschränktes Arbeitsgebiet dargestellt. Es gilt für beide Flächen die Bau- stufe V/3.

Für diese Baustufe ist nach § 7 Nr. 16 BO 58 eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Zulässig ist im reinen Arbeitsgebiet dieser Baustufe eine Grundflächenzahl bis 0,5 bei einer Baumassenzahl von 6,0. Durch den Bebauungsplan XI-A erfolgte eine Überleitung auf Regelungen der Baunutzungs- verordnung von 1968, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Demnach werden Grundflä- chen von Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die Grundfläche angerechnet. Hierbei kann es sich sowohl um oberirdische Anlagen, wie versiegelte Stellplätze und Garagen oder um unterirdi- sche Anlagen handeln. Auch Tiefgaragen würden nicht auf die GRZ angerechnet. Insofern wäre nach dem geltenden Planungsrecht eine vollständige Versiegelung des Baugrundstückes möglich.

Die nördliche Grenze des Flurstücks 57 ist als Straßen- und Baufluchtlinie festgesetzt, bei der nördlichen Grenze des Flurstücks 55 handelt es sich um eine förmlich festgesetzte Baufluchtlinie.

2.4.7 Bebauungspläne XI-152 und 7-14

Mit dem im Juni 2009 festgesetzten Aufhebungs-Bebauungsplan 7-14 wurde der Westtangenten-Bebauungsplan XI-152 aufgehoben. Die vormals im Bereich der Nordspitze des Plangebietes vorhandene kleine Geltungsbereichsüberschneidung ist damit nicht mehr gegeben. Für den Bereich gelten damit automatisch wieder die Festsetzungen des Baunutzungsplans (Reines Arbeitsgebiet).

2.4.8 Bebauungspläne XI-150 und 7-10

Für den Bereich zwischen der Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstücks Cheruskerstraße 23 und dem Tempelhofer Weg galt der Bebauungsplan XI-150 vom 3. April 1978, der im Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 eine dreieckige Fläche des Gaswerk-Geländes, einen Abschnitt der Torgauer Straße und die Fläche der neuen Erschließungsstraße erfasste. Der Bebauungsplan XI-150 wurde durch den am 23. Mai 2006 festgesetzten Bebauungsplan 7-10 aufgehoben. Die städtebauliche Erforderlichkeit, den Bebauungsplan XI-150 aufzuheben, ergab sich aus der Aufgabe der Autobahnplanung bzw. der Straßenplanung in diesem Bereich. Darüber hinaus bestand eine rechtliche Erforderlichkeit den Bebauungsplan XI-150 aufzuheben, insbesondere aus seiner teilweisen rechtlichen Unwirksamkeit, da der Bebauungsplan XI-150 eisenbahnrechtlich gesichertes Bahngelände mit neuen Nutzungsarten überplante, die im Widerspruch zur Planfeststellung standen. Aus der Überplanung von eisenbahnrechtlich gesicherten Bahnflächen durch Straßenverkehrsfläche ergab sich jedoch kein Widerspruch, da die Straßentrasse in einer anderen Höhenlage (Untertunnelung der Nullebene) gesichert wurde.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans XI-150 gilt für den ehemaligen Geltungsbereich § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen sind als planfestgestellt einzustufen.

2.4.9 Bebauungsplan XI-113

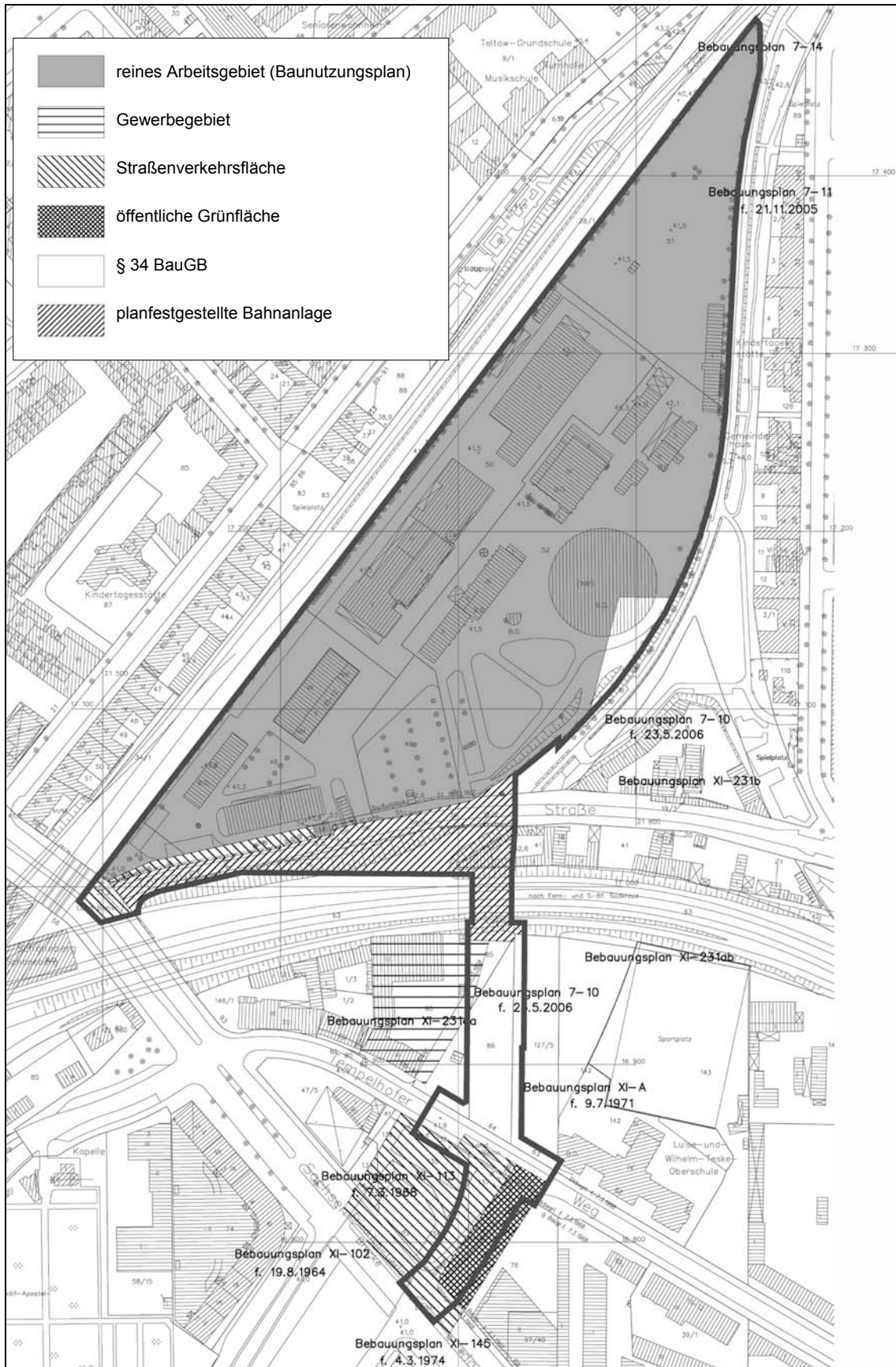
Ein Teil des Plangebietes des Bebauungsplans 7-29 zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm überdeckt sich mit dem festgesetzten Bebauungsplan XI-113 vom 7. März 1968. In diesem Teilabschnitt ist eine Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün festgesetzt (Teil der ehemaligen Westtangentenplanung).

Außerhalb des Bebauungsplangebietes 7-29 gilt der Bebauungsplan XI-113 noch für eine Teilfläche westlich der ehemals festgesetzten Straßenverkehrsfläche zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm. Hier wird ein Gewerbegebiet mit einer 5-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt.

2.4.10 Angrenzende Bebauungspläne

Östlich der S-Bahn grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231b, westlich der geplanten Erschließungsstraße der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231aa, östlich davon der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231ab an.

Planungsrechtliche Ausgangssituation



2.4.11 Planfestgestellte Anlagen

Das Plangebiet tangiert planfestgestellte Flächen. Hierbei handelt es sich um die Torgauer Straße (Flurstücke 19/2 und 36), eine Teilfläche des Flurstücks 39 nördlich der Torgauer Straße, eine Teilfläche des Flurstücks 41 zwischen der Torgauer Straße und dem Damm der Ringbahn, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 63 (Ringbahn). Mit Ausnahme des Flurstücks 63 werden die genannten Flächen nicht mehr zu Bahnbetriebszwecken genutzt. Die Deutsche Bahn Netz AG hatte bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 7-10 mitgeteilt, dass die Torgauer Straße und das südlich gelegene Flurstück als funktionslos bewertet werden. Beim Eisenbahnbundesamt wurde daher durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mit Schreiben vom 20. Oktober 2008 die Feststellung der Funktionslosigkeit bzw. die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt. Eine Bestätigung seitens der DB AG steht noch aus. Dies gilt auch für eine Teilfläche jenseits der Gleisanlagen unmittelbar an der Torgauer Straße, die zum Flurstück 63 gehört. Die Fläche der Ringbahn ist von einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken nicht betroffen, da hier eine Untertunnelung vorgenommen werden soll. Aus dieser Überplanung von eisenbahnrechtlich gesicherten Bahnflächen durch Straßenverkehrsfläche ergibt sich die Notwendigkeit einer Planfeststellung nach § 18 AEG, auch wenn die Straßentrasse in einer anderen Höhenlage gesichert wird. Das neue Brückenbauwerk ist durch die DB Netz AG zu erhalten. Für die Untertunnelung des Bahndamms wird zusätzlich eine Kreuzungsvereinbarung gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) zwischen dem Land Berlin und der DB AG geschlossen.

Die Bereiche der planfestgestellten Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht von der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A tangiert werden, sind im Bebauungsplan als Bahnflächen (als nachrichtliche Übernahme) gekennzeichnet. Dies betrifft zwei Flächen südlich der geplanten Eisenbahnüberführung.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere, planfestgestellte Anlagen der S-Bahn. Dieses betrifft die so genannte Wannseebahn entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, die so genannte Ringbahn an der südlichen Plangebietsgrenze und das Flurstück 39 unmittelbar östlich des Plangebietes. Auf dem Flurstück 39 befinden sich gegenwärtig keine Bahnanlagen. Eine Freistellung dieses Flurstückes von Bahnbetriebszwecken ist jedoch nicht möglich, da hier (teilweise) langfristig die Trasse der S-Bahn wieder hergestellt werden soll, allerdings teilweise in Tunnelanlage. Eine Fortsetzung der oberirdischen Nutzung als öffentliche Grünanlage wird dadurch nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Im Bereich der Friedrich-Gerlach-Brücke überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig die planfestgestellte Anlage der Bundesautobahn 103 (Ausfahrt Sachsendamm).

2.4.12 Denkmale

Das Gaswerk Schöneberg mit Niederdruckgasbehälter, Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazin, Schmiede, Werkstatt und Lager und Schleusenhaus stehen seit 1994 als Denkmalbereich (Gesamtanlage) unter Denkmalschutz. Stadtweit prägend ist der Gasometer mit einem Innendurchmesser von 61 m und einer Höhe von ca. 78 m. Das 1908 bis 1910 errichtete Bauwerk wurde bis 1995 genutzt. Aufgrund der abschließenden Umstellung von Stadt- auf Erdgas in Berlin wurde der Gasbehälter im Januar 1995 endgültig der Betrieb eingestellt.

Ebenfalls als Denkmalbereich geschützt ist die Gesamtanlage Ebersstraße 67, S-Bahnhof Schöneberg mit den Bahnhofsanlagen, dem Empfangsgebäude der Ringbahn und weiteren Gebäuden. Der größte Teil des Denkmalbereichs liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen als Einzeldenkmale zwei Abschnitte der Stützmauern des Brückenwiderlagers.

Die Denkmalbereiche und die Einzeldenkmale werden nachrichtlich übernommen. Gemäß § 1 Abs. 2 DSchG Berlin sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der städtebaulichen Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind in die Abwägung eingestellt worden.

Nach § 11 DSchG Berlin bedarf zudem jegliche Maßnahme, die diese Baudenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, d. h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf die Baudenkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis auch wenn sie aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig sind.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen in dem betroffenen Gebiet keine Boden- oder Gartendenkmale.

2.4.13 Anlagenschutzbereich

Auf dem Gelände des Flughafens Tempelhof bleibt eine militärische Luftverteidigungsanlage weiter in Betrieb. Der Anlagenschutzbereich erstreckt sich auf ein Gelände im Umkreis von 2,5 km um die Radaranlage. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,8 km von der Radaranlage und damit außerhalb des Anlagenschutzbereiches. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 50 m über Grund können dennoch die Radarsicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Gebäude, die in der Radarsicht sind, ist zudem eine nicht unerhebliche Belastung sich dort aufhaltender Personen im Einzelfall nicht auszuschließen, da die Radaranlage den HF-Impuls mit 25 kW abstrahlt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das GASAG-Gelände führte nach der Außerbetriebnahme des Gaswerkes im Jahr 1995 ein Schattendasein. Gleichzeitig fehlte aufgrund seiner Lage an S-Bahn-Trassen eine adäquate Einbindung in den Stadtgrundriss.

Nach dem Erwerb wesentlicher Teilflächen des Plangebietes Ende März 2007 entwickelte der neue Eigentümer ein Konzept für ein Europäisches Energieforum (EUREF), bestehend aus Büros, Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie Versammlungsstätten, ergänzt durch Flächen für die Ansiedlung europäischer Energiekonzerne und -firmen sowie für Hotel- und Gastronomienutzungen. Im Mittelpunkt des Forums soll das Europäische Energie-Institut stehen, in dem bisher getrennt arbeitende Energiefachrichtungen (fossile Energie, erneuerbare Energie, Kernenergie) zusammengebracht werden. Im Institut soll interdisziplinär Forschung betrieben werden und an unterschiedlichen technologischen Lehrstühlen im Rahmen von Masterstudiengängen, 'Summer Schools' und weiteren Fortbildungsmöglichkeiten u.a. zu Folgen des Wandels in der Energieversorgung ausgebildet werden. Darüber hinaus soll das EUREF-Institut auch beratend tätig sein. Die Verknüpfung von Naturwissenschaften, Wirtschafts- und Rechts-, Sozial- und Politikwissenschaften soll neue Ansätze bei Energiedienstleistungen, Energieeffizienz und der Umsetzung der Emissionsziele, aber auch in der Energieaußen- und Sicherheitspolitik schaffen.

An der westlichen Grundstücksgrenze war in der ersten Phase der Konzeptentwicklung eine Bebauung mit bis zu sieben Gebäuden mit einer Traufhöhe von 22,5 m über Gelände und einer Oberkante bis zu 35 m vorgesehen (Staffelung der Geschosse). Sowohl im Süden des Grundstückes (äußerste Spitze) als auch im Norden waren jeweils Gebäude mit einer Höhe von 65 m über Gelände geplant. Ein weiteres Gebäude mit einer Höhe zwischen 35 m und 55 m über Gelände war an der Torgauer Straße vorgesehen. Das denkmalgeschützte Magazingebäude sollte abgebaut und an anderer Stelle wiedererrichtet werden.

Der letzte noch erhaltene, im Jahr 1910 erbaute Gasbehälter, der Schöneberger Gasometer, soll saniert werden und künftig das Symbol des Europäischen Energieforums sein. Mit einer Höhe von fast 77,5 m ist er gleichzeitig das weithin sichtbare Wahrzeichen des Kompetenz- und Technologiezentrums für Energie. Innerhalb der Stahlkonstruktion des ehemaligen Gasometers sollte ein neues Gebäude mit einer Höhe von ursprünglich 67,0 m über Gelände entstehen, das Tradition und Moderne verbindet. Der Gasometer sollte erhalten bleiben und auch künftig das höchste Gebäude im Plangebiet sein. Erhalten werden sollen neben dem Gasometer weitere historische ein- bis dreigeschossige Werkstattgebäude.

Ende Mai 2007 wurde dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine erste Projektskizze zur Umgestaltung des Areals und zur Nutzung des Gasometers vorgestellt. Eine neue Erschließungsstraße, für die mehrere Varianten vorgestellt wurden, soll die Erschließung der Grundstücke gewährleisten. Nach Abstimmungsgesprächen mit dem Bezirksamt und einer Überarbeitung des Konzeptes erfolgte im November 2007 eine Vorstellung im zuständigen Ausschuss für Stadtplanung, der eine Umsetzung des Konzeptes mehrheitlich befürwortete.

Das private Investitionsinteresse war für den Bezirk Anstoß, die städtebauliche Ordnung des Bereichs mittels eines Bebauungsplans zu regeln. Mit Schreiben vom Dezember 2007 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für das GASAG-Gelände, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies erfolgte in einer Sitzung des Bezirksamtes im Januar 2008. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 7-29 wurde im Amtsblatt für Berlin im Februar 2008 öffentlich bekannt gemacht.

Nach Durchführung der formellen Beteiligungsschritte und ausführlichen Diskussionen in den bezirklichen Gremien erfolgte eine wesentliche Überarbeitung des Konzeptes. Insbesondere wurden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert. Entlang der Wannsee-Bahntrasse erfolgt eine Reduktion auf

29,5 bis 33,0 m, an der Nord- und Südspitze jeweils auf 38,0 m über Gelände. Es sollen nunmehr alle denkmalgeschützten Gebäude an ihrem ursprünglichen Standort erhalten werden. Die Gebäudehöhe im Gasometer wurde aus Denkmalschutzgründen auf 57 m über Gelände reduziert. Östlich der Zufahrt von der Torgauer Straße wurde ein neues Gebäude mit einer Oberkante von 29,5 m konzipiert. Die Höhenstaffelung und Anordnung der Teile des Gebäudes westlich der Zufahrt wurden geändert. Auf eine Staffelung der Gebäude ab der Traufhöhe von 22,5 m wurde verzichtet, um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Baufelder zu erreichen. Im Plangebiet soll eine Bebauung zugelassen werden, die sich in der Gebäudehöhe von der Umgebungsbebauung bewusst unterscheidet, den eigenständigen Charakter des Gebietes dokumentiert und ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot ermöglicht. Belange des Nachbarschutzes und des Umgebungsschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz sind durch den Verzicht auf die Staffelung der Geschosse nicht beeinträchtigt.

Die aktuelle Konzeption zu den Außenanlagen hat sich gegenüber früheren Planungsüberlegungen nicht geändert. Vorgesehen sind parkartige, nach ökologischen Kriterien gestaltete Außenanlagen um die Gebäude. In die Gestaltung einbezogen wird auch eine Fläche im Norden des ehemaligen GASAG-Geländes, die der Öffentlichkeit künftig zugänglich sein wird. Durch die neue Parkanlage und eine neue Brücke über die Wanneseebahn (nicht Gegenstand des Bebauungsplans) in Verbindung mit dem Cheruskerpark und der neuen Unterführung unter den Bahngleisen im Süden wird der Inselcharakter des Gebietes teilweise aufgehoben; durch neue Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer wird das Gebiet in den Stadtgrundriss einbezogen.

Mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde vereinbart, für die künftige Gestaltung der Außenanlagen innerhalb des künftigen Kerngebietes einen Wettbewerb bzw. ein Gutachterverfahren durchzuführen. Dieser soll 2010 stattfinden.

2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan werden die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um eine Wiederbelebung des alten Industriestandortes mit neuen Nutzungen zu ermöglichen. Hierzu soll auf den privaten Grundstücken nördlich der Torgauer Straße ein Kerngebiet festgesetzt werden. Auf der Nordspitze der bisher privaten Grundstücke, die in das Eigentum des Landes Berlin übergehen, ist die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Bolzplätzen beabsichtigt. Der westliche Teil der Torgauer Straße wird entsprechend der Bestandssituation gesichert. Aus einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Verkehrsgutachten ergibt sich kein Erfordernis für eine Verbreiterung der Torgauer Straße. Nach Süden verbindet eine neue Erschließungsstraße das Plangebiet mit dem Tempelhofer Weg und dem Sachsendamm. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird die in übergeordneten Planungen enthaltene Grünverbindung berücksichtigt.

Durch den Eigentümer des ehemaligen GASAG-Areals wird die Realisierung eines Kompetenzzentrums für Energie in der Kooperation und Vernetzung von Wissenschaft, Wirtschaft und Politik angestrebt. Künftige Nutzungen auf dem Gelände können Unternehmensrepräsentanzen europäischer Energiekonzerne, kleinere im Energiebereich tätige Firmen, Forschungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote und ein Hotel / Boardinghaus (Vermietung von Appartements auf Zeit) mit Veranstaltungs- und Seminarräumen sein. Statt der bisherigen rein gewerblich orientierten Nutzung soll künftig eine Nutzung mit einem breiteren Spektrum charakteristisch für das Gelände sein. Angestrebt wird ein insgesamt hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen.

Sämtliche der vom Eigentümer angestrebten Nutzungen sind kerngebietstypisch und werden daher in der vorgesehenen Nutzungsart "Kerngebiet" zulässig sein. Mit der beabsichtigten Festsetzung trägt der Bebauungsplan dazu bei, das Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" umzusetzen, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu initiieren und den wertvollen denkmalgeschützten Gebäudebestand zukunftsfähig zu bewahren.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Plangebiet soll für die Baugrundstücke als Nutzungsart Kerngebiet festgesetzt werden. Dieses bietet den notwendigen Spielraum für eine langfristig tragfähige städtebauliche Entwicklung unter Nutzung der hervorragenden verkehrlichen Anbindung, der Entwicklungsziele des Städtischen Kernbereichs vom Bahnhof Südkreuz bis zum S-Bahnhof Schöneberg und der besonderen Entwicklungspotenziale der denkmalgeschützten Gaswerk-Gebäude. Die Nutzung Kerngebiet ermöglicht gleichzeitig die vom Eigentümer angestrebte Nutzungsstruktur. Nutzungen, die die beabsichtigte Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Standortes gefährden können, sollen nicht zugelassen werden.

Es erfolgt eine so genannte erweiterte Baukörperausweisung, die das Ziel verfolgt, eine bestimmte städtebauliche Figur zu erreichen, ohne auf einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die Gebäude zu verzichten. Die erweiterte Baukörperausweisung wird durch die zusätzliche Festsetzung einer Geschossfläche als Höchstgrenze ergänzt. Zugelassen werden soll – einschließlich der denkmalgeschützten Bestandsbebauung – eine Geschossfläche von insgesamt rd. 163.800 m².

Entlang der Wannseebahn sollen zur städtebaulichen Betonung im Süden und im Norden zwei bis zu 38,0 m über Gelände hohe Baukörper festgesetzt werden. Dazwischen sollen die Oberkanten der Baukörper entlang der Bahntrasse zwischen 29,5 und 33,0 m über Gelände liegen. Westlich der Ein- und Ausfahrt zum/vom Gelände an der Torgauer Straße sollen die Oberkanten bei 55,0 und 33,0 m, östlich der Ein- und Ausfahrt bei 29,5 m über Gelände liegen. Südlich der im Norden festzusetzenden Parkanlage soll die zulässige Gebäudeoberkante 33,0 m über Gelände betragen. Im Gasometer soll eine Bebauung mit einer Höhe von maximal 57,0 m über Gelände zugelassen werden.

Alle denkmalgeschützten Gebäude werden durch die vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse gesichert. Eine Ausnahme bildet das zu erhaltende Stahlgerüst des Gasometers, für das aufgrund des bestehenden denkmalrechtlichen Schutzes keine planungsrechtliche Sicherung erfolgt.

Die Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze wird durch die vorgesehene Festsetzung einer Tiefgarage mit einer möglichen Ausdehnung auf ca. zwei Dritteln des Plangebiets gewährleistet. Hiervon ausgenommen sind die Flächen unterhalb der bestehenden Denkmale und unterhalb der zu erhaltenden Winterlinden sowie der Bereich der zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Parkanlage.

Die Nordspitze des Plangebietes soll – wie im Flächennutzungsplan dargestellt und in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehen – als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Eine weitere Grünfläche wird an der Torgauer Straße gesichert.

Zur Erschließung des Areals soll die Festsetzung einer öffentlichen Straße zwischen dem Sachsen-damm und der Torgauer Straße erfolgen. Dieses erfordert einen Durchstich unterhalb des Bahndammes (S-Bahn). Die konkrete Planung der Straße wird dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beige-fügt.

4. Vertragliche Regelungen

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, werden ergänzend zum Bebauungsplan mit dem Grundstückseigentümer vertragliche Regelungen abgeschlossen. Nach § 11 des Baugesetzbuchs müssen die in einem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen insgesamt angemessen sein. Zu beachten ist darüber hinaus das sogenannte Kausalitätsprinzip, d.h., es muss ein Sachzusammenhang zwischen dem Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen bestehen.

Gegenstand der vertraglichen Regelungen sind insbesondere der Bau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) einschließlich der Eisenbahnüberführung und ihre Finanzierung, Regelungen zu Umweltbelangen und zum Denkmalschutz. Ein städtebaulicher Vertrag soll die wesentlichen inhaltlichen Aspekte regeln. Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit dem Bau der Planstraße A ein

Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Regelungen sollen im Einzelnen folgende Aspekte umfassen:

Die Planstraße A ist zur Erschließung der künftigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Bau und Finanzierung der Planstraße A werden daher im Rahmen dieses Bebauungsplans vertraglich gesichert. Hierzu zählen auch die Kosten der Eisenbahnüberführung. Der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet verpflichtet sich, die Planstraße A nach den Anforderungen des Landes Berlin an eine öffentliche Straße herzustellen. In diesem Zusammenhang wird auch sichergestellt, dass eine sachgerechte Beseitigung, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Aushubs erfolgt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Grundstücks Torgauer Straße 17 als Tankstelle sind Bodenbelastungen vorhanden. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg übernimmt die Straße nach Fertigstellung als öffentliche Straße in das Eigentum des Landes Berlin. Gegenstand des Vertrages wird auch, dass der Vorhabenträger die auf der Grundlage einer zwischen Berlin und der DB abzuschließenden Vereinbarung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz entstehenden Kosten für die Errichtung des für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Tunnels unter der Eisenbahnüberführung einschließlich der aus der zwischen Berlin und der DB abzuschließenden Planungsvereinbarung entstehenden Kosten sowie die Übernahme der Ablösung der Erhaltungskosten der Eisenbahnüberführung trägt.

Die künftig zulässige Unterbauung des Geländes reicht teilweise bis an die denkmalgeschützten Gebäude heran. Dieses ist insbesondere erforderlich, um die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung durchzuführen und die Gebäude an die zulässige Tiefgarage anbinden zu können. Der Bestand der denkmalgeschützten Gebäude wird dadurch nicht gefährdet. Dieses ist bereits aufgrund der Regelungen des Denkmalschutzgesetzes gewährleistet. Um diesen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg wichtigen Aspekt besonders zu berücksichtigen, sollen Regelungen zu erforderlichen baulichen / technischen Sicherungsmaßnahmen getroffen werden bzw. eine Verpflichtung, die erforderlichen und angemessenen Maßnahmen mit dem Bezirksamt rechtzeitig vor Durchführung der entsprechenden Baumaßnahmen einvernehmlich abzustimmen, ergänzend vertraglich gesichert werden. Der Winterlinden-Bestand wird von einer Unterbauung ausgespart.

Seitens der Wehrbereichsverwaltung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass bei den Gebäuden innerhalb der Radarsicht (oberhalb von ca. 50 m über Grund) eine Belastung sich dort aufhaltender Personen nicht ausgeschlossen werden kann, da die Radaranlage den HF-Impuls mit 25 kW abstrahlt. Für das Gebäude im Gasometer ist dieses dabei eher unwahrscheinlich, da das Stahlgerüst als 'Faraday'scher Käfig' fungiert. Um ein Restrisiko auszuschließen, wird der künftige Bauherr vertraglich verpflichtet, im Zuge des Monitorings nach Realisierung der Vorhaben die HF-Belastung zu untersuchen und erforderlichenfalls die notwendigen technischen Maßnahmen zu treffen, um die Belastung von Personen zu minimieren bzw. in den entsprechenden Geschossen nur geeignete Nutzungen anzuordnen.

Die Prognose der Lärmimmissionen, die durch einen vom Bezirk geplanten Bolzplatz im Bereich der Nordspitze verursacht wurde, ergab mögliche Richtwertüberschreitungen bei einem neu zu errichtenden Gebäude im Norden des Kerngebietes. Im Hinblick auf mögliche Abwehransprüche der Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke und die Übernahme von Kosten für ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen erfolgen vertragliche Regelungen.

Da für den Bereich der Südspitze bisher kein Sanierungsvertrag zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde, bei dem die künftig zulässigen Nutzungen zugrunde gelegt werden, erfolgt hierzu eine Regelung im städtebaulichen Vertrag. Hiermit wird gesichert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Dies gilt, soweit Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechend.

Weitere vertragliche Regelungen betreffen die Bereinigung der Eigentumssituation. Die Torgauer Straße wird in ihrem gegenwärtigen Querschnitt erhalten. Allerdings befindet sich ein Teil des als Straßenland genutzten Flurstücks 55 im Privateigentum. Hier ist ein Erwerb durch das Land Berlin erforderlich. Eine dreieckige Fläche des Flurstücks 39, das noch 2009 durch das Land Berlin er-

Begründung

worben werden soll, wird als Kerngebiet festgesetzt und dient der künftigen Zufahrt zum Kerngebiet. Ein Verkauf an den Eigentümer des angrenzenden Kerngebietes ist beabsichtigt.

Als Ergebnis des faunistischen Gutachtens ist der Verlust eines Fledermausquartiers durch die Schaffung potenzieller Fledermausquartiere in den Neubauten auszugleichen. Darüber hinaus soll im Ergebnis des Umweltberichtes die Trockengrasflur mit der Sandstrohblume an einen anderen Ort umgesetzt werden. Eine Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung wurde vom Fachbereich Natur des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg in Aussicht gestellt. Diese Maßnahmen werden gleichfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt. Darüber hinaus wird auf die artenschutzrechtlichen Regelungen hingewiesen. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere, dass beim Abriss von Gebäuden zum Schutz von Vögeln keine Beeinträchtigung der Brut erfolgen darf. Eine Begleitung durch eine ökologische Bauleitung wird empfohlen.

Um eine hochwertige Gestaltung des Außenraumes zu gewährleisten, wird der Grundstückseigentümer verpflichtet, im Zuge der Realisierung des Vorhabens noch 2010 einen Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Darüber hinaus enthält der Vertrag Regelungen zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sowie Regelungen zum Lärmschutz im Bereich der Planstraße A (insbesondere zum Schutz der Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule am Tempelhofer Weg).
