

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 das Gelände für diesen Zweck teilweise im Februar 2007 erworben. 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.

Die gegenwärtig geltenden Regelungen des Baunutzungsplans lassen weder alle beabsichtigten Nutzungen, noch im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Struktur die städtebauliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen zu. Auch für die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sind differenzierte bauleitplanerische Regelungen erforderlich.

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

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 (künftige) Cheruskerpark wird nicht Bestandteil des Plangebietes, da er planungsrechtlich bereits Teil des Bebauungsplan XI-231b ist. An seiner Realisierung und öffentlichen Zugänglichkeit wird unverändert festgehalten. Ergänzend werden südlich der S-Bahn-Trasse gelegene Flächen in das Plangebiet einbezogen, um das Grundstück an das öffentliche Straßennetz (Tempelhofer Weg und Sachsendamm / Stadtautobahn) direkter anzubinden. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 7,2 ha.

3. Bauliche Anlagen und Nutzungen / Erschließung

Die ehemalige Nutzung des Plangebietes als Gaswerk mit ursprünglich mehreren Gasometern wurde in den vergangenen Jahren weitgehend aufgegeben. Erhalten sind der größte Gasometer und ein- bis dreigeschossige 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 Freiflächen werden als Lagerflächen bzw. als Parkplätze genutzt.

Stadtbildprägend bildet die bestehende Stahlkonstruktion des 1995 stillgelegten Gasometers einen weithin sichtbaren Orientierungspunkt. Das Grundstück ist mit Ausnahme einer Dreiecksfläche im Norden weitgehend versiegelt, verfügt jedoch insbesondere an den Grundstücksgrenzen über relevanten, das Landschaftsbild prägenden Baumbestand.

Textteil des Bebauungsplans B 7-29 (Gasometer-Gelände)

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 Sachsenamm 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 Sachsenamm.

4. Flächennutzungsplan / Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 8. November 2007 (ABl. S. 3096), 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.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes ist eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Dahinter folgen, westlich und östlich des Plangebietes - jenseits der Bahntrassen - Wohnbauflächen. 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 Vorhaben erforderlich.

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost ist der Geltungsbereich als Gebiet mit Mischnutzungscharakter und im Norden als Grünfläche mit einer Fuß- und Radwegverbindung dargestellt.

5. 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 die Baustufe 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 Baunutzungsverordnung von 1968, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Demnach werden Grundflächen von Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die Grundfläche angerechnet.

6. Planfestgestellte Anlagen

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich planfestgestellte Anlagen der S-Bahn. Dieses betrifft die so genannte Wannseebahn entlang der westlichen Grenze des

Textteil des Bebauungsplans B 7-29 (Gasometer-Gelände)

Geltungsbereiches und die so genannte Ringbahn an der südlichen Plangebietsgrenze. Ein Abschnitt der Ringbahn, der zur Anlage einer neuen Erschließungsstraße unterquert werden muss, wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

7. Denkmale

Das 'Gaswerk Schöneberg' mit Niederdruckgasbehälter, Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazin, Schmiede, Werkstatt, Lager und Schleusenhaus stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale werden nachrichtlich übernommen. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin werden in die Abwägung eingestellt.

8. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach dem Erwerb wesentlicher Teilflächen des Plangebietes hat der Käufer für das Gelände des ehemaligen Gaswerkes ein Konzept für ein Europäisches Energieforum, bestehend aus Büros, Forschungseinrichtungen und Versammlungsstätten für die Ansiedlung europäischer Energiekonzerne und -firmen, die durch Hotel- und Gastronomienutzungen ergänzt werden entwickelt. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Bebauung mit bis zu sieben Gebäuden vorgesehen.

Oberhalb einer Traufhöhe von 22,5 m über Gelände treten die weiteren Geschosse um mindestens einen Meter zurück. Ein weiteres Gebäude mit einer Höhe zwischen 35 m und 55 m über Gelände ist an der Torgauer Straße geplant.

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 soll ein neues Gebäude entstehen, das Tradition und Moderne verbindet. Der Gasometer soll erhalten bleiben und auch künftig das höchste Gebäude im Plangebiet sein. Erhalten werden sollen neben dem Gasometer weitere historische ein- bis dreigeschossige Werkstattgebäude. Umgeben wird die Bebauung von einer parkartigen Außenanlage, die nach ökologischen Kriterien gestaltet wird. Das gegenwärtig von den umgebenden Quartieren abgeschirmte Gelände soll seinen Inselcharakter verlieren und durch neue Wegebeziehungen wieder in den Stadtgrundriss einbezogen werden. Mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde vereinbart, für die künftige Gestaltung der Außenanlagen einen Wettbewerb bzw. ein Gutachterverfahren durchzuführen.

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.

9. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan werden die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um eine Wiederbelebung des alten Industriestandortes mit neuen Nutzungen zu ermöglichen. Leitbild des Nutzungskonzeptes ist die Schaffung eines Kompetenzzentrums für Energie durch eine Kooperation und Vernetzung von Wissenschaft, Wirtschaft und Politik. Künftige Nutzungen auf dem Gelände sollen Unternehmensrepräsentanzen europäischer Energiekonzerne, kleinere im Energiebereich tätige Firmen, Forschungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote und ein Hotel / Boardinghaus mit Veranstaltungs- und Seminarräumen sein. In Kooperation mit

Textteil des Bebauungsplans B 7-29 (Gasometer-Gelände)

Hochschulen soll der Standort für einen Masterstudiengang mit dem Schwerpunkt Energie entstehen. Statt der bisherigen Monofunktionalität ist künftig eine multifunktionale Nutzung charakteristisch für das Gelände.