

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 7-29

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebau	6
1.1	Städtebauliches Konzept	6
1.2	Konzept Außenanlagen	8
1.3	Gebäudehöhen	8
1.4	Gebäudehöhe im Gasometer.....	11
1.5	Aussicht – Ausblick / Einsicht.....	12
1.6	Sichtbeziehungen	12
1.7	Abstandsflächen.....	14
2.	Nutzung	16
2.1	Art der Nutzung	16
2.2	Nutzungsbindung / Alternativnutzungen	19
2.3	Nutzungsstruktur - irreführende Angaben zum Nutzungszweck.....	21
2.4	Ausschluss einzelner Nutzungen (Einzelhandel / Vergnügungsstätten).....	22
2.5	Verinselung / Fremdkörper.....	23
2.6	Wohngebietsverträglichkeit / Einfügen in das Umfeld.....	24
2.7	Öffentliche Zugänglichkeit / Belebung	25
2.8	Nutzung im Gasometer	27
2.9	Bedarf	27
2.10	Bedarf - Universität.....	29
2.11	Maß der Nutzung / Nutzungsdichte	29
2.12	Atomkraftforschung	31
2.13	Grünflächen	31
2.14	Grünfläche Nordspitze.....	32
2.15	Cheruserpark	34

3.	Denkmalschutz	35
3.1	Umgang mit Denkmälern	35
3.2	Gasometer	36
3.3	Gebäude Südspitze	38
3.4	Fachwerkgebäude Grünanlage	39
4.	Freiraum und Umweltbelange	40
4.1	Umweltbericht	40
4.2	Verschattung / Belichtung allgemein	42
4.3	Verschattung Ebersstraße	44
4.4	Verschattung Cheruskerpark	44
4.5	Verschattung, Cheruskerstraße / Gotenstraße	45
4.6	Lärm	47
4.7	Lärm Ebersstraße / S-Bahn	48
4.8	Lichtemissionen	48
4.9	Klima allgemein	50
4.10	Luftschadstoffe	50
4.11	Wind	51
4.12	Frischlufschneise	52
4.13	Bodenbelastungen	52
5.	Eingriff in Natur und Landschaft	54
5.1	Auswirkungen auf Flora und Fauna	54
5.2	Baumbestand	55
5.3	Versiegelung	55
5.4	Ortsbild / Landschaftsbild	56
5.5	Freiflächenversorgung / Grünverbindungen / Qualität der Freiflächen	57
6.	Verkehr	60
6.1	Verkehr allgemein	60
6.2	Erschließungsstraße	61

6.3	Torgauer Straße	63
6.4	Stellplätze im Plangebiet / Tiefgarage	64
6.5	Fußgänger und Radverkehr	66
6.6	Verkehrsströme zu den S-Bahnhöfen.....	66
6.7	ÖPNV-Anbindung der Nordspitze für Fußgänger	67
6.8	Verkehrsaufkommen – Auswirkungen auf Wohngebiete.....	68
6.9	Verkehrsknotenpunkt Schöneberg	70
7.	Finanzierung	71
7.1	Finanzierung allgemein	71
7.2	Finanzierung / Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	72
7.3	Finanzierung Privat-Universität.....	73
7.4	Finanzierung von Grünanlagen	74
7.5	Cheruserpark	75
7.6	Bodenbelastungen	75
7.7	Erschließungsstraße	76
7.8	Eigentumssituation.....	77
8.	Verfahren	78
8.1	Bezirksinteresse / Ziele des Bezirkes.....	78
8.2	Planungserfordernis.....	79
8.3	Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich)	80
8.4	Plangebiet - Erweiterung des Plangebiets um den 'Cheruserpark' und weitere Flächen	80
8.5	S-Bahn Nordkurve / Cheruserkurve.....	82
8.6	Gewichtung einzelner Belange.....	83
8.7	Abwägung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	84
8.8	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	85
8.9	Planungsrechtliche Ausgangssituation	86
8.10	Übergeordnete Planungen	86
8.11	Entwicklung der Art der Nutzung aus dem Flächennutzungsplan.....	87
8.12	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan – Grünverbindung / Nordspitze.....	87

8.13	Abweichungen zwischen städtebaulichem Entwurf und Bebauungsplanentwurf	89
8.14	Bekanntmachung	89
8.15	Erörterungsveranstaltung	90
8.16	Beteiligungszeitraum.....	90
8.17	Fehlende Kennzeichnung des städtebaulichen Entwurfs.....	91
8.18	Beantwortung der Stellungnahmen	92
8.19	Architekturwettbewerb.....	92
8.20	Fluchtwege, Katastrophenschutz.....	93
8.21	Fotomontagen und Modelle	93
8.22	Andere Projekte.....	93
9.	Einzelthemen	95
9.1	Miethöhe / Verdrängungsprozesse	95
9.2	Wert der Eigentumswohnung	96
9.3	Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnqualität im Umfeld / auf der Schöneberger Insel.....	96
9.4	Werbeanlagen Gasometer	98
9.5	Verkaufs- und Umsetzungssperre.....	98
9.6	Standortalternativen	98
9.7	Soziale Situation im Umfeld / Kiezcharakter.....	100
9.8	Leerstand Schöneberger Insel	100
9.9	Auswirkungen während der Bauphase	101
9.10	Cheruskerstraße.....	102
9.11	Auswirkungen auf Gewerbebetriebe.....	102
9.12	Stadtumbaugebiet	103
9.13	Verkehrsbelastung Naumannstraße.....	104
9.14	BEGA.tec-Standort.....	105
9.15	Volksentscheid	105
9.16	Leitbild des Amtes für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz	106
9.17	Milieuschutzverordnung 'Schöneberger Insel'	108
9.18	Arbeitsplätze	108

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

9.19	Landespolitik	109
9.20	Artikel im Tagesspiegel am 12.03.08	109
9.21	Öffentlichkeitsarbeit durch den Projektentwickler	109
9.22	Handelnde Personen auf Seiten des Projektentwicklers	110

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 25. Februar bis zum 25. März 2008 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' über die frühzeitige Beteiligung informiert. Darüber hinaus wurden alle Haushalte im angrenzenden Bereich der Ebersstraße, in der Cheruskerstraße, im direkt betroffenen Bereich der Torgauer Straße und im Umfeld der geplanten Planstraße A durch eine Hauswurfsendung direkt informiert. In den jeweiligen Unterlagen (Bekanntmachung / Hauswurfsendung) wurde auf das Zusatzangebot im Internet hingewiesen.

Im Fachbereich Planen gingen im oben genannten Zeitraum zwei Plakate, die das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplanentwurf darstellten, öffentlich aus. Darüber hinaus lag ein erster Entwurf zur Verschattung des Planumfeldes zur Einsichtnahme bereit. Für Auskünfte stand eine Mitarbeiterin des Fachbereichs Planen bereit. Insgesamt nutzten rd. 150 Bürger/innen diese Möglichkeit. Ergänzend wurden das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Erläuterungen als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten des Bezirksamtes präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt gingen 218 Stellungnahmen ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld, insbesondere aufgrund zunehmenden Verkehrsaufkommens und zusätzlicher Verschattung. Die einzelnen Stellungnahmen wurden thematisch sortiert und zusammengefasst. Im Einzelnen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten geäußert:

1. Städtebau	
1.1 Städtebauliches Konzept	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der städtebauliche Entwurf ist gekennzeichnet durch Ignoranz gegenüber dem Bestand und eine ästhetisch unakzeptable und sinnlose Kombination von Turm und Flachgebäude an der Nordspitze.</p> <p>Die grafische Animation zur Bebauung durch den Investor weist bemerkenswert große Ähnlichkeit mit den baulichen Entwicklungen am Potsdamer Platz auf, scharfe Schneisen, bis zu 65 m hohe Eckbetonungen an einer frei erfundenen Achse von der Torgauer Straße aus, "spanische Treppe", Wasserflächen etc. Daran ist gut erkennbar, dass hier Kerngebietsplanung vollzogen wird in einem Gebiet, das mit dem Stadtkern funktional und baulich nichts zutun hat, nur um viel Baumasse genehmigungsfähig zu machen.</p> <p>Der Umfang des Bauvorhabens ist erschütternd. Hochhäuser und Bürokomplexe sind in Berlin genügend vorhanden, sie müssen jetzt nicht die</p>	<p>Aus den Anregungen wird deutlich, dass das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, grundsätzlich als gebietsunverträglich und überdimensioniert abgelehnt wird.</p> <p>Die Bewertung ist von persönlichen Erfahrungen und subjektiven Empfindungen geprägt. Die Anregungen spiegeln eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Umfeld wider. Auch die Einschätzung, dass das städtebauliche Konzept nicht zum Charakter des Gebietes passe, sondern an zentraleren Standorten realisiert werden sollte, ist von subjektiven Bewertungen abhängig. Die Ablehnung des städtebaulichen Konzepts ist dennoch ein Aspekt, der in die Abwägung einzustellen ist.</p> <p>Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude ist darauf hinzuweisen, dass bisher lediglich ein Massenmodell vorliegt. Eine Ausarbeitung einzelner Fassaden hat aufgrund des frühen Planungsstandes</p>

Schöneberger Insel verschandeln. Die geplante Bebauung von Hochhäusern in Höhe von 55 bis 65 Metern, im Gasometer von 77 m wirkt bedrohlich, übermächtig, trägt zu Entfremdung und Anonymität bei.

Kein Kind und kein Jugendlicher kann in einem solchen Umfeld mutig die Welt entdecken, auch kein Erwachsener kann sich hier wohl fühlen. Die geplante Sozialraumorientierung der Jugendhilfe hat so keine Chance.

Das Konzept sollte in einem originellen und nachbarschaftsbezogenen Entwurf münden und nicht in monotoner blockhafter Bebauung in unverhältnismäßigen Proportionen.

Der Gasometer sollte das einzig deutlich höhere Gebäude auf dem Gelände bleiben und sein Charakter als Schöneberger Landmarke erhalten werden. Außerdem wäre es schön, wenn man der Architektur mehr die Verwendung ablesen könnte. Energieversorgung ist ein so hochaktuelles Thema, dass man sich auch formal einen zukunftsweisenden Entwurf wünschen würde. Wenn diese denkmalgeschützte Struktur unbedingt genutzt werden muss, dann möglichst etwas origineller. Hier verkommt die imposante Struktur zu einem dekorativen Gerüst. Die sieben gleichförmigen monolithisch anmutenden Blocks, schnurgerade in einer Reihe aufgereiht zeigen keinerlei Bezug zur Thematik. Das städtebauliche Konzept ist fantasielos.

Es fehlt eine Reaktion auf die schlechte städtebauliche Situation an der Torgauer Straße.

bisher nicht stattgefunden und kann den Darstellungen insofern nicht entnommen oder aus ihnen interpretiert werden. Diese Fragen werden Gegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens, insbesondere aber der denkmalrechtlichen Genehmigung sein.

Das Ziel, dass der Gasometer das einzige höhere Gebäude auf dem Gelände bleiben sollte, damit sei Charakter als Landmarke erhalten bleibt, verfolgt auch der Plangeber. Lediglich zwei Gebäude sollen eine Höhe von 65 m erhalten. Für den überwiegenden Teil der Gebäude wird eine Höhe von 35 m ermöglicht. Ob der nicht unerhebliche Höhenunterschied von 12 bis 42 m ausreichend ist, um das Ziel des Plangebers umzusetzen, wird Gegenstand der weiteren Prüfungen im Bebauungsplanverfahren sein.

Auch die Konkurrenz durch die beiden geplanten 65 Meter hohen Turmhäuser ist in diesem Kontext zu überprüfen. Die städtebauliche Ausrichtung der geplanten Bebauung parallel zur Bahntrasse der Wannseebahn entspricht der vorhandenen Ausrichtung der Bestandsgebäude. Die geplante Neubebauung bildet einen Rahmen für die denkmalgeschützten Gebäude und schafft neue Sichtachsen von der Torgauer Straße zum Gasometer.

Durch die Anordnung des Hauptzuganges zum Gelände an der Torgauer Straße erfolgt in einem wesentlichen Bereich eine optische Aufweitung und eine Verbesserung der stadträumlichen Situation im Bereich der westlichen Torgauer Straße (platzartige Aufweitung im Bereich der schluchtartigen Verengung der westlichen Torgauer Straße). Die unbefriedigende städtebauliche Situation östlich des Plangebietes soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-231b, dass zügig durchgeführt wird, verbessert werden. Mit dem Bebauungsplan XI-231b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Parkanlage zwischen Cheruskerpark und Ringbahn geschaffen werden.

1.2 Konzept Außenanlagen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Angesichts der dichten Bebauung ist die in den Erläuterungen hervorgehobene Absicht, "parkähnliche Anlagen" zu errichten, nicht erkennbar, ebenso wenig wie die "neuen Wegebeziehungen", die das Gelände wieder "in den Stadtgrundriss" einbeziehen.</p> <p>Es sollte eine konkrete Grünplanung unter Erhalt des alten Baumbestands erfolgen (v.a. auch im Randbereich).</p>	<p>Für die Gestaltung der Außenanlagen im Kerngebiet ist die Durchführung eines Gutachterverfahrens vorgesehen. Hiermit soll eine hochwertige Gestaltung gesichert werden.</p> <p>Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen konkretisiert. Dies gilt auch in erforderlichem Umfang für die zu erhaltenden Bäume und ggf. anzulegende Grünflächen.</p> <p>Neben der rechtstechnischen Darstellung im Bebauungsplan erfolgt die konkrete Grünplanung im landschaftsplanerischen Kontext und gartenbautechnischer Ausführungsplanungen.</p>

1.3 Gebäudehöhen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die Neubauten mit ihren Türmen am Nord- und Süden des Grundstückes mit ihrer Höhe von bis zu 65 Metern, die Bauten mit ihren Staffelgeschossen, das Gebäude an der Torgauer Straße mit einer Höhe bis zu 55 Metern und der Neubau im Gasometer mit 67 Meter Höhe überragen alle Gebäude in ihrer Umgebung. Die Gebäudehöhen passen nicht in die (Wohn-)gegend. Mit der bis zu 3 ½-fachen Höhe überragen die neuen Gebäude die vorhandene Bebauung bei weitem, 'erdrücken' die umliegenden Wohngebiete. Die Höhenentwicklung geht damit in zwei nicht kleinen Bereichen über die Höhe des Fernsehturmes hinaus.</p> <p>Die Betonung der Baukörper im Süden und Norden mit ihrer Höhe bis zu 65 m ist unverständlich, da ja der Gasometer den markanten Punkt bilden und nicht konkurrenziert werden sollte. Auch werden aus 65 m mit Aufbauten und Staffelgeschossen schnell deutlich höhere Gebäude.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sollten nochmals eingehend überdacht werden. Gebäudehöhen dürfen sich durchaus über den Bestand hinaus-</p>	<p>Die Kritik wird in vielen Aspekten anerkannt. Allerdings soll sich mit den geplanten Gebäudehöhen das Plangebiet von der umgebenden Bebauung unterscheiden und ein der verkehrsgünstigen Lage entsprechendes städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot ermöglicht werden.</p> <p>Dabei ist die Gesamtkonzeption mit einzelnen Dominanten an markanten Punkten und einer einheitlichen Abfolge von Baukörpern entlang der Bahntrasse städtebauliches Ziel. Jedoch sind die Höhen der Baukörper im Einzelnen nochmals kritisch zu betrachten. D.h. hier wird eine Wirkungsanalyse erstellt, die sich mit den Themen Denkmalschutz, Verschattung, Abstände, Stadtbild etc. auseinandersetzen wird. Das Ergebnis kann die kritisierte Situation verändern und entschärfen.</p> <p>Das Plangebiet mit seiner Vorgeschichte ist geeignet, die besondere Lage und Situation des Ortes herauszustellen. Das kann durch Festsetzung von Art und Maß der Nutzung in einem Bebauungsplan erfolgen. Schwer-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

heben, wenn dieses ihrer Funktion entspricht, aber nicht im vorgesehenen Umfang. Aus städtebaulicher Sicht mag es noch nachvollziehbar sein, an der südlichen Ecke des Plangebiets ein höheres Gebäude als markanten Punkt zuzulassen. Im Norden des Plangebiets an einer Stelle, die umgeben von Wohngebäuden ist, deren Höhe durchweg der Berliner Traufhöhe entspricht, gibt es (abgesehen vom Interesse des Investors an einer größtmöglichen Geschossfläche) keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe für die Festsetzung einer Gebäudehöhe von bis zu 65 m. Die vorhandene Bebauung in der Ebersstraße gegenüber dem "Hotel / Boardinghouse" mit Veranstaltungs- und Seminarräumen wird 'erschlagen'. Der bei der vorhandenen Bebauung sichtbare 'Rücksichtsabstand' scheint für das neue Vorhaben nicht mehr erforderlich.

Zu hinterfragen ist ferner, ob eine Oberkante der Gebäude (Staffelgeschoss) von 35 m wirklich erforderlich und städtebaulich sinnvoll ist. Die westlich und östlich angrenzende Wohnbebauung ist deutlich niedriger. Hieran sollte sich die Bebauung im Plangebiet orientieren.

Für Berliner Verhältnisse sind dies ungewöhnlich hohe Gebäude, die man nur mit dem Potsdamer Platz oder dem Alexanderplatz vergleichen könnte. Beim GASAG-Gelände handelt es sich jedoch um einen vergleichsweise kleinen Bauplatz, der an drei Seiten von Wohngebäuden umgeben ist.

Es wird vorgeschlagen,

- die Bauhöhe auf die im Umfeld übliche Gebäudehöhe von 5 Stockwerken zu begrenzen, um den Charakter eines Wohngebietes und das Stadtbild zu erhalten,
- die Berliner Traufhöhe von 22,5 m als Obergrenze für die Gebäude festzusetzen,
- die Gebäudehöhen so zu bemessen, dass die Solitärstellung des Gasometers erhalten bleibt, da das Gelände durch eher niedrigere Industriebauten geprägt ist,
- eine Gebäudehöhe von 25 m entlang der Ebersstraße zuzulassen,
- Gebäudehöhen von maximal 30 m zuzulassen, bei denen auch noch

punkte und Strukturen sollen dieses Ziel besonders hervorheben. Die dabei vorgeschlagene Planung ist ein erster Rahmen, der aufgrund der kritisierten Punkte im weiteren Verfahren überdacht wird.

Zu den einzelnen Höhenentwicklungen und deren kritisierten Punkten ist im weiteren Verfahren Bezug zu nehmen.

Ein Vergleich mit dem Potsdamer Platz oder dem Alexanderplatz ist nicht gegeben, da die dort zulässigen Gebäude sich mit Höhen von über 100 m bzw. bis zu 150 m und im Hinblick auf die Blockstruktur deutlich vom Plangebiet unterscheiden. Auch der Fernsehturm ist mit einer Höhe von 250 m (Betonschaft bis zur Antenne) deutlich höher, ebenso der Funkturm mit einer Höhe von rd. 147 m.

<p>Gebäude mit mehr als 10 Geschossen realisiert werden könnten,</p> <ul style="list-style-type: none">- eine um ein Drittel niedrigere Bauhöhe festzusetzen,- durch Höhenlimitierungen die mögliche Geschossfläche auf ein verträgliches Maß zu reduzieren,- eine Gebäudehöhe zuzulassen, die sich an der halben Traufhöhe der Ebersstraße und den Höhen der vorhandenen Ziegelgebäude auf dem GASAG-Gelände orientiert,- maximal ein Hochhaus von 65 m Höhe zuzulassen,- lediglich einen höheren Baukörper in Ost-West-Richtung an der Torgauer Straße zuzulassen,- niedriger und stattdessen in die Breite zu bauen,- bei Erhalt der Nutzungsdichte Nutzungen in Untergeschossen anzuordnen. <p>Staffelgeschosse sind als städtebaulich fremdes Element und auch wegen ihrer Höhe auszuschließen.</p> <p>Die Höhendifferenzen in der Torgauer Straße sind im Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt und sollen ergänzt werden. Das GASAG-Gelände liegt bereits über dem Niveau der umliegenden Bebauung. Die Höhendifferenz von ca. 4 m von der Ecke Sachsendamm / Torgauer Straße zum GASAG-Gelände führt zu einer tatsächlichen Höhe von ca. 70 m über Sachsendamm beim Eckgebäude (zum S-Bhf. Schöneberg). Auch die Bebauung an der Ebersstraße liegt unter dem Niveau des GASAG-Geländes. Die geplante bauliche Entwicklung in dieser exponierten Lage wird damit nicht nur in Bezug auf das nähere Umfeld, sondern auch aus bezirklicher bzw. gesamtstädtischer Perspektive eine nicht zu vertretende Dominanz erhalten.</p>	<p>Staffelgeschosse sind in Berlin, verstärkt seit Mitte der 1990er Jahre ein übliches städtebauliches Element. Sie dienen zur Gliederung der Gebäude. Mit ihnen lässt sich die Realisierung einer bestimmten, städtebaulich erwünschten Gebäudehöhe mit einer Minderung von nachteiligen Wirkungen auf angrenzende Nutzungen und Gebäude verbinden. Die Lage des Plangebietes lässt eine von der Umgebung abweichende städtebaulich-architektonische Ausprägung zu.</p> <p>Die Höhenentwicklung in der Torgauer Straße wird in der Planbegründung erläutert. Auch die Höhendifferenzen in Bezug auf das Geländeniveau sind in der weiteren zu konkretisierenden Planung mit zu betrachten. Hierzu ist das Ergebnis aus den noch durchzuführenden Untersuchungen abzuwarten.</p>
--	--

<p>1.4 Gebäudehöhe im Gasometer</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Für das Gebäude im Gasometer sollte eine Höhe festgelegt werden, die deutlich geringer als die bisher vorgesehene Höhe von 66,9 m ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> - um das Wahrzeichen zu erhalten, - um die Sicht nicht zu beeinträchtigen, - damit die Grundstruktur des Bauwerks von nah und fern erkennbar ist, - um die Metallkonstruktion des ehemaligen Gasometers in ihrer typischen Gestalt erlebbar zu erhalten. <p>Ein attraktiver Ausbau, der gleichzeitig eine weite Aussicht bietet, ist auch mit einer wesentlich geringeren Geschosszahl erreichbar. Gleichzeitig bliebe ein größerer Teil des Gerüsts sichtbar. Zur Höhe der Bebauung wird vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die obersten 4 Ringe sollten frei bleiben, - zumindest die beiden / drei oberen Felder sollten frei bleiben, - die Höhe sollte maximal 22-30 m betragen, - die Gebäudehöhe sollte auf max. 22,5 m begrenzt werden, - das Gebäude sollte nicht über "Berliner Traufhöhe" sein, - 2/3 der Höhe sollten frei gehalten werden. <p>Dieses wird auch damit begründet, dass auch der historische Druckausgleichsbehälter nur selten die komplette Tragstruktur ausgefüllt hat. Der Gasometer wurde im Betrieb immer höchstens bis zum 4. Ring hochgefahren und das auch nur über kurze Phasen. Zudem war der Zustand immer dynamisch.</p> <p>Auch der gefüllte Gasometer wirkte bedrohlich und beängstigend. Eine Innenbebauung würde auch diesen Effekt haben und sollte daher unterbleiben.</p>	<p>In den Anregungen wird eine Vielzahl von Gründen vorgetragen, die für eine Reduzierung der zulässigen Höhe des Gebäudes im Gasometer sprechen. Viele der in den Anregungen genannten Ziele können auch bei einer Gebäudehöhe von 66,9 m gewährleistet werden, teilweise wird darauf abgezielt, den gegenwärtigen Zustand zu erhalten.</p> <p>Das Erscheinungsbild des Gasometers wird sich durch die Bebauung im Innern verändern. Die ursprüngliche Gestalt des Gasometers war nicht die des heutigen Erscheinungsbildes. Der Gasometer war als Zweckbau konstruiert und als solcher genutzt. Auch wenn der Druckausgleichsbehälter in den letzten beiden Jahrzehnten nicht immer voll hochgefahren wurde, war die Konstruktion grundsätzlich dafür hergestellt und wurde früher auch als solche genutzt. Eine innere Bebauung widerspricht deshalb nicht dem Grundgedanken der Konstruktion, sondern unterstreicht ihn. Auf die Ausführungsplanung wird im weiteren Verfahren Einfluss genommen werden. Im Bebauungsplan ist jedoch über die Bebaubarkeit des Innenraums des Gasometer-Gerüsts zu entscheiden. Für die Abwägung sind hier insbesondere die vorgetragenen Denkmalschutzaspekte der Denkmalbehörden von Relevanz.</p>

<p>Der Ausbau des Industriedenkmals Gasometer in der geplanten Höhe von Oberkante 66,9 m ist abzulehnen, da dieses stadtweite Wahrzeichen von Schöneberg in seiner filigranen Stahlkonstruktion erhalten bleiben muss. Ein kompakter innerer Baukörper wird auch aus Gründen des Denkmalschutzes sowie der möglichen Nutzung als Werbefläche abgelehnt.</p> <p>Der Gasometer verliert durch die Bebauung seinen einmaligen, das Viertel prägenden Charakter.</p>	
--	--

<p>1.5 Aussicht – Ausblick / Einsicht</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Der Blick über das Gasometergelände ist eines der wenigen Gebiete, das freie und weite Blicke in Berlin zulässt, und es wäre sehr schade, wenn wieder ein Stück Weitblick verloren ginge. Gerade der Sonnenuntergang im Cheruskerpark ist ein sehr erholsamer Blick im nahen und per Fuß erreichbaren Umfeld. Bei einer Bebauung wäre der Blick auf optisch erschlagende Gebäudekomplexe gerichtet.</p> <p>Von der Cheruskerstraße 23 aus verstellt die Bebauung im Gasometer komplett den Blick nach Westen. Der Blick aus dem Fenster trifft dann nur noch auf die Fassaden des Gasometers und in der Ebersstraße auf die Hochhäuser / Gebäudewände. Besonders von der Ebersstraße aus gesehen, würden die Anwohner auf ein kleines Hochhaus, eine riesige Gebäudedefront schauen, die den Gasturm für sie unsichtbar macht.</p> <p>Durch einen Ausbau des Gasometers würden gegenüber den baurechtlich zulässigen Fenstern der Wohnbauten Cheruskerstraße, die unmittelbar zum Gasometer orientiert sind, eine unzumutbare Einsichtssituation entstehen. Die dortigen Wohnungsmieter und -nutzer müssten sich buchstäblich auf den Wohnzimmertisch sehen lassen. Der Abstand zum Gasometer (Außenseite) beläuft sich ausweislich der Planunterlagen an dieser Stelle auf knapp 50 Meter, das ist Sichtweite.</p>	<p>Der zumindest teilweise vorhandene Ausblick auf das Gaswerk-Gelände ist sicherlich eine Qualität, der in diese Richtung orientierten Wohnungen an der Cheruskerstraße und an der Ebersstraße. Bereits nach dem gegenwärtigen Baurecht wäre es jedoch möglich, auf dem Gaswerk-Gelände Gebäude zu errichten, die den Blick aus vielen Wohnungen der genannten Straßen, insbesondere der Ebersstraße einschränken würden. Dieses wird bereits aufgrund der in den vergangenen Jahren hier entstandenen Gebäude entlang der Trasse der Wannseebahn deutlich. Selbst wenn eine Bebauung realisiert würde, die der Wohnbebauung im Umfeld entspräche, wären die Blickbeziehungen nicht mehr gegeben. Ein Anrecht darauf, dass der Eigentümer eines Nachbargrundstückes die ihm zustehenden Baurechte nicht ausnutzt, besteht nicht. Es ist auch nicht gerechtfertigt, durch das Planungsrecht diese Bebauungsmöglichkeit zu verhindern, um den freien Ausblick von anderen Grundstücken auch künftig zu sichern.</p> <p>Auch der Blick von bestimmten Wohnungen in der Cheruskerstraße nach Westen wird durch die Bebauung im Innern des Gasometers beeinträchtigt. Dieses war jedoch zu Zeiten des Betriebs des Gasometers nicht anders, selbst wenn die Höhe jeweils entsprechend der Füllung des Gasometers variierte.</p> <p>Ein Abstand von über 50 m zum gegenüber liegenden Gebäude, hier dem</p>

	<p>künftigen Gebäude im Innern des Gasometers ist eine für die Berliner Innenstadt keine ungewöhnliche Situation. Häufig ist die Entfernung zum gegenüber liegenden Gebäude deutlich geringer. Die Vorderhäuser an den Straßen auf der Schöneberger Insel beispielsweise stehen in einem Abstand von ca. 19 m.</p> <p>Aufgrund einer Entfernung von mehr als 100 m von der Cheruskerstraße zur künftigen Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes ist die Befürchtung, man würde nur noch auf Fassaden der neuen Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes sehen, nicht nachvollziehbar.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
--	---

<p>1.6 Sichtbeziehungen</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Das Stadtbild wird maßgeblich verändert und das für Schöneberg weithin sichtbare Wahrzeichen des alten Gasometers verdeckt.</p> <p>Der Gasbehälter ist von der 'Schöneberger Insel' an vielen Orten sehr dicht sichtbar. Die vielen Blickachsen auf den Bau, z. B. auch von den S-Bahn-Brücken, setzen ihn in eine interessante Beziehung zu seiner Umgebung. Durch die sehr hoch ausgewiesene Bebauung an der Südspitze, aber auch an der gesamten Westgrenze wird ein Großteil des Blicks auf das Baudenkmal verstellt. Lediglich von der Autobahn oder dem Sachsendamm besteht diese Beeinträchtigung nicht.</p> <p>Eine Auffüllung der transparenten Metallkonstruktion bis kurz unter den oberen Rand würde auch den Blick aus der Leuthener Straße in westliche Richtung unnötig verstellen.</p> <p>Somit erreicht man nur der eigentlichen Absicht der bisherigen Bauplanung widersprechend, dass unwiederbringliche Sichtachsen eher zerstört als betont werden.</p> <p>Es sollten keine Bauten in der Sichtachse von den Wohngebieten zum Gasometer zugelassen werden.</p>	<p>Die Funktion des Gasometers als stadtbildprägende Anlage bleibt im Zuge der Bebauung des Geländes erhalten. Sie ist ausdrücklich städtebauliches Ziel. Keines der künftig zulässigen Gebäude überschreitet die Höhe des Gasometers. Selbst die höchsten Gebäude bleiben mindestens 10 m unter der Höhe des Gasometers. Der Gasometer wird weiterhin die höchste Baulichkeit innerhalb des Kerngebietes bleiben.</p> <p>Die wichtigen stadträumlichen Sichtachsen auf den Gasometer werden von Bebauung freigehalten, sodass er von der Albertstraße, von der Torgauer Straße und vom Sachsendamm weiterhin gut sichtbar bleibt.</p> <p>Für Fußgänger ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der Leuthener Straße kein ungehinderter Blick auf das Plangebiet möglich, da hier die Gebäude Cheruskerstraße 24 und 25 stehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung erfolgt insofern nicht.</p> <p>Eine Bebauung im Inneren des Stahlgerüsts könnte den Blickpunkt neu fokussieren.</p> <p>Durch die neue Bebauung entstehen zum Teil Blickbarrieren für die angrenzenden Wohnhäuser, insbesondere von den Gebäuden östlich der Ebersstraße aus. Der Erhalt aller Sichtbeziehungen würde jedoch jegliche</p>

	Bebauung auf dem Gelände unmöglich machen. Dieses widerspricht dem Ziel einer nachhaltigen Nutzung des Geländes.
--	--

1.7 Abstandsflächen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die für eine planungs- und nachbarrechtliche Beurteilung notwendige Darstellung der Abstandsflächen fehlt in den bisher vorliegenden Planunterlagen vollständig oder ist falsch dargestellt.</p> <p>Insbesondere bezüglich der möglichen Bebauung auf der westlichen Seite des Plangebiets fehlt jegliche Darstellung. Hier würde die künftig zulässige Bebauung nicht nur unzulässig über eine bestehende S-Bahntrasse fallen, sondern auch den notwendigen Abstand zu Wohnbauten in der Ebersstraße missachten. Die Tatsache, dass die Bebauung entlang der Wannseebahn, insbesondere gegenüber dem Grundstück Ebersstraße 76, keinen Abstand von der Grundstücksgrenze einhalten werden muss, verwundert.</p> <p>Auch zur Torgauer Straße bzw. Bahntrasse S 1 sind die erforderlichen Abstandsflächen zum Teil nicht vorhanden.</p> <p>Die Darstellung der Abstandsflächen des Gasometers auf der östlichen Seite des Plangebiets ist falsch. Ein über 70 Meter hoher und über 45 Meter starker Baukörper fällt nicht (wie in der Planunterlage dargestellt) lediglich etwa 20 Meter bis in den "Cheruskerpark".</p> <p>Da eine textliche oder sonstige Festlegung von Baudichten oder Bauausführung nicht Gegenstand der ausliegenden Planunterlagen ist, muss eine angemessene Bürgerbeteiligung den "worst case", also eine baurechtlich denkbare und maximal zulässige Bebauung des Plangebiets darstellen. Dies ist bisher nicht der Fall.</p>	<p>Auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht differenziert eingegangen. Ein erster Schritt hierzu ist bei der Erstellung der Begründung für die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgt. Im städtebaulichen Konzept von Prof. Albers, das auslag, wurden grau angelegte Flächen dargestellt, die als Abstandsflächen interpretiert werden können. Die Darstellung der Abstandsflächen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.</p> <p>Die Situation ist für die einzelnen Grundstücksgrenzen differenziert zu betrachten. Im Westen des Kerngebietes sollen die Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze bzw. in einem Abstand von ca. 9 bis 13 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. An die Grundstücksgrenze grenzen Bahnflächen. Nach der Bauordnung für Berlin ist es nicht ohne Weiteres zulässig, dass Abstandsflächen auch auf Bahnflächen (bis zu deren Mitte) liegen dürfen, da es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Bauordnung für Berlin handelt. Formal werden die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin entlang der Trasse der Wannseebahn unterschritten. Erforderlich wäre ein Abstand von mindestens 14 m bei einem 35 m hohem Gebäude. Durch das bis zu 65 m hohe Gebäude wird eine Abstandsfläche von 26 m ausgelöst.</p> <p>Nach § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin hat es, soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, damit sein Bewenden. Auch § 9 Abs. 1 Nr. 2a des Baugesetzbuchs ermöglicht die Festsetzung abweichender Abstandsflächen. Insofern ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die</p>

entsprechenden Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im konkreten Einzelfall vertretbar sind. Im Rahmen dieser Abwägung ist es auch möglich, Bahnflächen unter Berücksichtigung der Belange der Bahn in die Betrachtung mit einzubeziehen. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Bahntrassen nicht überbaut werden, ist eine entsprechende Vorgehensweise hier gerechtfertigt.

Werden die Bahnflächen im Rahmen der Abwägung bis zu ihrer Mitte in die Betrachtung mit einbezogen, kann entlang der Wannseebahn bis auf eine Ausnahme, eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H eingehalten werden. Hierbei handelt es sich um einen Bereich im Südwesten des Plangebietes. Hier soll ein 35 m hohes Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig sein und in einem Abstand von ca. 10 m auf 65 m ansteigen. Die Abstandsfläche des 65 m hohen Gebäudeteils überschreitet die Mitte der Bahntrasse im ungünstigsten Bereich um 2,5 m. Ob dieses hingenommen werden kann, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren nochmals geprüft. Hierzu wird unter anderem eine Verschattungsstudie angefertigt.

Im Osten des Kerngebietes grenzt der Cheruskerpark an das Plangebiet. Bei einer Gebäudehöhe von 67 m über Gelände und einer Abstandsfläche von 0,4 H (40 % der Gebäudehöhe) ergibt sich eine Abstandsfläche von 26,8 m. Die nächstgelegenen Gebäude befinden sich in einem Abstand von mindestens 56 m. Die Mitte der öffentlichen Parkanlage (Distanz 28 m) wird durch die Abstandsflächen nicht überschritten. Die im städtebaulichen Entwurf beispielhaft dargestellte Abstandsfläche des Gasometers hat eine Tiefe von ca. 27 m. Dieses entspricht rd. 0,4 H.

Im Süden des Kerngebietes wird zwar die Straßenmitte der Torgauer Straße durch die Abstandsfläche der bis zu 35 bzw. bis zu 55 m hohen Gebäude überschritten, allerdings befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Gebäude. Hier schließt eine Grünanlage bzw. Bahnanlage an.

Bei der Abwägung der Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass bis an die Baugrenzen herangebaut wird und die zulässige Gebäudehöhe realisiert wird.

2. Nutzung

2.1 Art der Nutzung

Stellungnahmen	Abwägung
<p>Das Gelände ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im Falle des Plangebietes entbehrt die Umwandlung einer vorhandenen Nutzungsmischung in ein Kerngebiet jeglicher nachvollziehbarer Grundlage. Das Interesse der Gemeinde an einem Kerngebiet ist nicht erkennbar. Es lässt sich auch nicht aus dem Flächennutzungsplan herleiten.</p> <p>Ein Kerngebiet verträgt sich auch nicht mit dem dicht bebauten Wohngebiet und es ist kein Grund ersichtlich, warum das Plangebiet zum Kerngebiet umgewidmet werden sollte. Schöneberg benötige zur Stärkung und Aufwertung des Bezirks und des Gebietes keine Bürostadt mit Hochhäusern, sondern eine Stärkung der Qualität "Berliner Mischung". Das geplante Nutzungskonzept ist nur eine grobe Ideenskizze, die nicht erläutert, begründet oder nachvollziehbar dargestellt ist. Eine Festsetzung als Kerngebiet ermöglicht dem Investor nicht nur die nebulös vorgestellten Nutzungen, sondern auch viele andere. Dies ist auszuschließen und daher eine vorhabenbezogene Festsetzungsart zu wählen.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, was dazu führt, dass ein Mischgebiet zu einem Kerngebiet direkt angrenzend an ein Wohngebiet umgewandelt wird und so Hochhäuser entstehen können. Das Nebeneinander von Kerngebiet und Wohngebiet wird nicht funktionieren. Während das Kerngebiet auch nachts belebt ist, versuchen die Anwohner gerade zur Ruhe zu kommen und ihre Kinder ins Bett zu bringen. Die Visionen des Projektentwicklers für das Plangebiet konnten durch das Fehlen eindeutiger Investoren ebenfalls nicht dazu beitragen, die Umwandlung nachvollziehbarer zu machen.</p> <p>Das Hotel und die Büros könnten auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden. Zudem wäre, wie am Potsdamer Platz, die Möglichkeit von</p>	<p>Die Baugrundstücke im Plangebiet sind nach dem gegenwärtig geltenden Planungsrecht als reines Arbeitsgebiet festgesetzt, dieses entspricht einem Industriegebiet. Das Plangebiet ist nach dem geltenden Planungsrecht dagegen nicht als Mischgebiet festgesetzt. Insofern erfolgt eine 'Umwidmung' durch die die potenziellen Belastungen für die Anwohner reduziert werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind die Baugrundstücke im Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 8. September 2006 können aus diesen Flächen im Regelfall Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete entwickelt werden (vgl. Abb. A, Entwicklungsrahmen der Ausführungsvorschriften). Die beabsichtigte Festsetzung der Baugrundstücke im Plangebiet als Kerngebiet ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar und bedeutet keine 'Umwidmung'.</p> <p>Im Plangebiet soll – mit Ausnahme von großflächigem Einzelhandel – eine kerngebietstypische Nutzungsmischung ermöglicht werden. Da an diesem Standort Wohnungen nicht zugelassen werden sollen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes nicht möglich. Für Mischgebiete charakteristisch ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet Teil des Dienstleistungsschwerpunktes zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg ist und sehr verkehrsgünstig liegt. Unterstützt wird die beabsichtigte Festsetzung durch den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, der das Gebiet Schöneberg-Südkreuz als "städtischen Kernbereich" definiert.</p>

Wohnnutzung gegeben. Es wird begrüßt, dass es keine Eventhalle mit für die ganze Nachbarschaft unzumutbarer Lärmbelastung gibt.

Ungelöst und unlösbar ist das unmittelbare Nebeneinander eines Kerngebiets mit extremer baulicher Auslastung einerseits und der Ebersstraße sowie der 'Schöneberger Insel' andererseits als Gebiete, die mit einem hohen Anteil von Wohnungen im Charakter einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Die Abstände der Grundstücksgrenzen des Plangebiets zu den umliegenden Wohngebäuden in beide Richtungen belaufen sich auf weniger als 100 Meter. Ein derartig dichtes Nebeneinander von Wohnbebauung und Kerngebiet ist jedenfalls in Berlin einmalig und städtebaulich unerwünscht, weil die Begleiterscheinungen eines Kerngebiets mit extrem hoher Grundstücksauslastung (Verkehr, Abgase, Emissionen von Licht, Lärm und Staub durch starke Versiegelung) die Aufenthaltsqualität von hier schätzungsweise 15.000 lebenden Menschen empfindlich herabsetzen. Ein vergleichbares Nebeneinander beider Plangebietsarten ist (mit erheblich größerem Abstand) in Berlin wohl nur zwischen Potsdamer Straße und Potsdamer Platz zu beobachten.

Das Plangebiet befindet sich allseitig und inmitten eines typischen Berliner Wohngebiets mit der typischen Berliner Mietskaserne. Das umgebende Quartier hat mittlerweile einen sympathischen Charakter, und ist gerade in den letzten Jahren durch zahlreiche Eigeninitiativen und kleinere Maßnahmen zu einem angenehmen Wohnquartier geworden.

Da sich das Gebiet zwischen zwei dicht bebaute Altbaugelände schiebt, wäre stadtplanerisch eher ein Mischgebiet sinnvoll. Die planungsrechtliche Umwandlung des Geländes in ein "Kerngebiet" wird abgelehnt. Kerngebiete werden typischerweise in Innenstadtgebieten ausgewiesen. Sie sind sinnvoll, wo Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Wirtschaft angesiedelt sind.

Beim Neubau von Häusern gelten für jeden Bürger Richtlinien, an die er sich halten muss. Dabei wird von Städten und Gemeinden zu Recht immer darauf geachtet, dass es zu einem harmonischen Zusammenspiel mit den bereits bestehenden Gebäuden kommt. Dieses Prinzip scheint im

Aufgrund der Inselsituation des Plangebietes, aufgrund der städtebaulichen Zäsuren und der eigenständigen Erschließungsstraße sind die direkten Auswirkungen auf die getrennten Wohngebiete begrenzt. Um eine Verträglichkeit im Hinblick auf die ggf. darüber hinaus wirksamen Einflüsse auf die angrenzenden Wohngebiete und der Kerngebietsnutzung herzustellen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren auf Grundlage von Fachgutachten unter Berücksichtigung des Umweltberichtes gegebenenfalls Festsetzungen oder sonstige Regelungen erfolgen. Dieses betrifft insbesondere die Auswirkungen durch Lärm (Verkehr und Anlagenlärm), die Auswirkungen auf die Luftqualität und die Veränderungen der Besonnung des Umfeldes. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen. Die vorgetragenen Bedenken gehen in die weitere Abwägung zum Bebauungsplanverfahren ein.

vorliegenden Fall vollkommen unberücksichtigt geblieben zu sein.

Das Plangebiet ist für die Festsetzung eines Kerngebiets aufgrund seiner spezifischen Lage gar nicht geeignet. Kerngebiete haben innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.07.1968). Das Gebiet rund um den ehemaligen Gasometer liegt isoliert zwischen der Trasse der S 1 und der Wohnbebauung auf der Schöneberger Insel; es kann sinnvollerweise nur von Süden über den Sachsendamm erschlossen werden. Versorgungsfunktion für das Wohngebiet auf der Schöneberger Insel kann und darf das Plangebiet nicht übernehmen, will man unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vermeiden. Eine spezialisierte Nutzung für ein "Kompetenzzentrum Energie" ist gut denkbar; eine zentrale multifunktionale Funktion im städtebaulichen Gefüge kann das Plangebiet aufgrund seiner Lage jedoch nicht übernehmen.

Die Festsetzung ist explizit auf das Vorhaben des Projektentwicklers abgeleitet. Dieses spricht dafür, stattdessen eine Festsetzung als Sondergebiet, Gewerbegebiet oder Mischgebiet mit einem größeren Umfang an Grünflächen festzusetzen. Insbesondere die Forschungseinrichtung sollte als Sondergebiet festgesetzt werden, die explizit den Zwecken für Hochschulen, Kongresszentren und Anlagen der Erforschung und Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Auch käme die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets 'Energiezentrum' im Sinne von § 11 BauNVO in Betracht. Im Rahmen der Präzisierung der Zweckbestimmung könnte das Nutzungskonzept des Investors aufgenommen werden.

Es gibt keine automatische soziale oder ökologische "Aufwertung", wohl aber eine erhebliche Gewinnspanne durch die planungsrechtliche Umwidmung eines Mischgebietes in ein Kerngebiet. Die Steigerung des Bodenwertes als Grund für die Festsetzung eines Kerngebietes mag für den Projektentwickler zwar finanziell interessant sein, die Kommune trägt jedoch hier zu einer Interessenvermischung bei, die gerichtlich angefochten werden kann.

Die Auffassung, dass sich das Plangebiet nicht für die Festsetzung eines Kerngebietes und damit für die Ansiedlung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft eigne, wird nicht geteilt. Aufgrund der stadträumlichen Situation in unmittelbarer Nähe zum Fernbahnhof Südkreuz, der Autobahnausfahrt am Sachsendamm und zwei S-Bahn-Trassen mit dem Kreuzungsbahnhof Schöneberg eignet sich das Gebiet durchaus für eine Kerngebietsnutzung, auch wenn an der Ebersstraße und der Schöneberger Insel Wohngebäude mit einer Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe angrenzen.

Es wurde bewusst eine Entscheidung für die Festsetzung eines Kerngebietes statt eines Sondergebietes getroffen, da sich die künftig zulässige Nutzungsmischung nicht wesentlich von der Nutzung eines Kerngebietes unterscheidet. Das für die Festsetzung eines Sondergebietes erforderliche Unterscheidungsmerkmal nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ist damit nicht gegeben. Zudem wäre die für künftige Nutzungen erforderliche Flexibilität damit eingeschränkt.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes kommt bereits deswegen nicht in Betracht, da der Störgrad der hier zulässigen Betriebe höher ist als in einem Kerngebiet. Auch kann in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden, dass hier nachts produziert wird – mit entsprechenden Lärmbelästigungen für die Anwohner. Dieses soll vermieden werden.

<p>Durch die Umwidmung des Mischgebietes in ein Kerngebiet wird zunächst dem Investor eine beachtliche Wertsteigerung verschafft, auch wenn er das avisierte Projekt (aufgrund vielfältiger bereits jetzt erkennbarer Planungsunsicherheiten) nicht ernsthaft weiter verfolgt, sondern die nun als Kerngebiet auch für internationale Investoren interessante Fläche gewinnbringend weiterverkauft und die planerische Fehlentwicklung zulasten der Anwohner, des Quartiers und letztlich auch des Bezirks manifestiert wird. Hier sind die klassischen Elemente der Baulandspekulation zu erkennen.</p>	<p>Die derzeitige planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gebietes ist nicht wie fälschlich angenommen, Misch- sondern reines Arbeitsgebiet (Industriegebiet). Die Beibehaltung dieser Ausweisung ist städtebaulich weniger wünschenswert, als die beabsichtigte Kerngebietsausweisung, da diese gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen weniger entgegensteht, als ein Industriegebiet.</p> <p>Die Steigerung des Bodenwertes mag eine Folge der geplanten Festsetzungen sein. Dieses ist jedoch nicht Grundlage der städtebaulichen Überlegungen. Da das Land Berlin weder direkte finanzielle Vorteile von der Festsetzung der Art der Nutzung hat, noch finanzielle Defizite ausgleichen müsste, ist hier auch keinerlei Interessenvermischung vorhanden.</p> <p>Die Auffassung, dass die Festsetzung aufgrund dessen eine planerische Fehlentwicklung zulasse und das Land Berlin hier an Baulandspekulationen mitwirke, entbehrt jeder Grundlage und wird zurückgewiesen.</p>
--	---

<p>2.2 Nutzungsbindung / Alternativnutzungen</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die vorgesehene Festlegung des Gebietes als Kerngebiet ermöglicht dem Projektentwickler nicht nur die vorgestellte Nutzung sondern erlaubt auch viele andere. Dieses ist durch das Bezirksamt auszuschließen. Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Ziele des Projektentwicklers gründlich zu prüfen und den Bebauungsplan mindestens an die vorgestellte Nutzung zu binden.</p> <p>Für Läden, kulturelle Anlagen, Sportanlagen, kleines Gewerbe und Wohnungen besteht nach dieser Planung kaum noch eine Möglichkeit. Gastronomie ist auch nur begrenzt möglich.</p> <p>Es wäre wünschenswert sich für das nur rudimentär vorhandene öffentliche Kulturleben im Bezirk Schöneberg zu verpflichten. Dabei kommen "Kunst am Bau"-Projekte unter der Beteiligung bezirksansässiger Künstler in Frage, z. B. durch Aufstellung von Skulpturen auf Freiflächen oder Ge-</p>	<p>Ziel des Bezirksamtes ist es, im Plangebiet eine zukunftsfähige Nutzungsmischung zu ermöglichen, die einen Schwerpunkt auf energiebezogenen Nutzungen haben kann. Ob im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ggf. Nutzungsdifferenzierungen oder -beschränkungen aufgenommen werden, die in der erforderlichen Differenzierung nicht Gegenstand der Festsetzungen sein können, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren entschieden.</p> <p>Gerade die Nutzungsausweisung eines Kerngebietes ist geeignet, Vielfalt auf dem Gelände zu ermöglichen.</p> <p>Die genannten Nutzungen sind im Kerngebiet zulässig und können dort prinzipiell angesiedelt werden. Auch wenn offensichtlich ein Bedarf an Angeboten für entsprechende kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen besteht, soll über den Bebauungsplan kein Zwang ausgeübt werden, diese Nutzungen im Plangebiet auch anzusiedeln. Der Vorschlag, Raum</p>

staltung von Wandflächen auf den geplanten Gebäuden. Ein Vorschlag wäre, einige der vorhandenen älteren Gebäude auf Dauer zu bezahlbaren Künstlerateliers umzubauen.

Der Nutzungsschwerpunkt sollte bei kulturellen Einrichtungen liegen, die die kulturelle Versorgung der "Inselbewohner" verbessern, ein Museumsbetrieb und eine kleinteilige Bebauung in der Art der UFA-Fabrik in Tempelhof, Erholung und Sport liegen. Hierzu sollte der Cheruskerpark großzügig erweitert werden.

Weiterhin wäre es denkbar, das Gewerbegebiet nutzungsmäßig mehr zu durchmischen, was sich erfahrungsgemäß für Stadtteile sehr positiv auswirkt. z. B. für den Fremdenverkehr und das Kulturleben.

Wenn es technisch möglich ist, kann auch der Innenraum des Gasturms für temporäre Veranstaltungen genutzt werden. z. B. für Theater, Varieté, Zirkus, Lightshow, Rundum-Panorama. Entsprechende Projekte gab es schon als vereinzelte Veranstaltungen auf dem Gelände.

Auch mit diesen Nutzungen könnte der Betreiber sein Geld verdienen.

Der Gasometer sollte in seiner jetzigen Form als Denkmal in einen Park integriert werden und auf dem übrigen Gelände sollten kleinere Gewerbeeinheiten wie Gastronomiebetriebe oder Handwerksbetriebe angesiedelt werden, die mit dem angrenzenden Wohngebiet harmonieren. Auch für ein 'Industriemuseum' (evtl. in Verbindung mit dem Technikmuseum?) hätte sich das Gelände angeboten.

Die großen Freiflächen des Gasometer-Geländes könnten in den Cheruskerpark integriert werden, um ihn für Kinder, Jugendliche und alte, gebrechliche Menschen sowie für Hundebesitzer zu nutzen.

Eine öffentliche Nutzung würde mit dem Ausbau des Gasometers zum Bürohaus für die Öffentlichkeit verloren gehen. Hier sollte eine Festsetzung einen Teilausbau lediglich für eine öffentliche Nutzung zulassen, z. B. für ein technisches Museum / Themenausstellung, Gastronomie, thematische Bibliothek, Veranstaltungsmöglichkeiten oder für die Nutzung im Rahmen der universitären Veranstaltungen am Standort etc. Im Innern des Gasometers könnte auch das Auditorium der Universität bzw. ein

für entsprechende Nutzungen zu schaffen, wird jedoch an den Projektentwickler weitergegeben.

Der Wunsch der Anwohner, aus einem bisher privat genutzten Gelände ein öffentlich zur Verfügung stehendes zu machen, ist verständlich. Jedoch hat der private Investor das Gelände von der GASAG erworben, um es nach seinen Vorstellungen zu nutzen. Die dem Bezirk vorgestellten grundsätzlichen Nutzungsabsichten fügen sich in die in der unmittelbaren Umgebung geplanten Nutzungen der "Schöneberger Linse" ein. Hier soll ein neuer Stadtteil entstehen, der die Bahnhöfe Schöneberg und Südkreuz verbindet und neu gestaltet. Die vom Investor geplante Nutzung unterstützt und ergänzt diese weiteren Planungsabsichten des Bezirksamtes.

Das von den Bürger/innen geforderte Kulturzentrum kann entstehen, jedoch stehen dem Land Berlin keine Mittel zur Verfügung, um eine Übernahme des Geländes zu finanzieren. Entsprechendes gilt für die weiteren, von den Bürger/innen genannten Nutzungen.

Die Öffnung des bisher geschlossenen Gebietes ist teilweise oder ganz vorgesehen. Je nach Entwicklung des Geländes wird es eine Öffnung geben. Im Rahmen der weiteren Entwicklung wird es hierzu Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer geben.

Veranstaltungsraum seinen Ort finden.	
---------------------------------------	--

2.3 Nutzungsstruktur - irreführende Angaben zum Nutzungszweck	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der Projektentwickler macht vorsätzlich irreführende Angaben zum Nutzungszweck des Plangebiets nach Aufstellung des Bebauungsplans. Ein Zusammenschluss europäischer Energieunternehmen ist in arbeitsfähiger Form nicht existent. Es ist geradezu abwegig, dass eine angeblich in Gründung befindliche Aktiengesellschaft mit Sitz Kurfürstendamm 50 in Berlin (dieselbe Adresse wie die Baufirma des Projektentwicklers Klaus Groth) ein Forschungszentrum mit nicht spezifizierter "Universität" auf mehr als 100.000 m² Nettogeschossfläche betreiben wird. Ein derartiges "Projekt" ist durch den Projektentwickler vorgeschoben und nicht durchführbar aus folgenden Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zwischen den europäischen Energieunternehmen besteht intensive Konkurrenz in allen Bereichen des Geschäftslebens. Weder existieren gemeinsame Forschungszentren, noch existieren gemeinsame geschäftliche Aktivitäten, die über das Betreiben eines einfachen Lobbyverbandes hinaus gehen würden. 2. Energiekonzerne haben in allen technischen wie kaufmännischen Bereichen ein ausgeprägtes Sicherheitsbedürfnis. Dies steht in krassem Widerspruch zu gemeinsamen Aktivitäten im Bereich der Fortbildung oder Forschung. 3. Forschungszentren im Energiebereich haben einen Flächenaufwand, der den des Plangebiets erheblich übersteigt. Alle neuartigen Technologien wie Windkraft, Solarenergie, Atomkraft oder andere Energieträger benötigen für wissenschaftliche Forschung Versuchsaufbauten und Laboreinrichtungen von Hektargröße abseits menschlicher Siedlungen, denn technische Einrichtungen wie Windräder, Solarkollektoren in Fußballfeldgröße oder atomare Versuchseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten wie im Plangebiet weder zulässig, noch genehmigungsfähig. 	<p>Im Bebauungsplan wird auf Grundlage des mit dem Projektentwickler abgestimmten Konzeptes eine – bis auf Ausnahmen – kerngebietstypische Nutzungsstruktur zugelassen. Die geplante Nutzung durch eine private Universität stellt nur einen Teil der vorgesehenen Nutzungen dar.</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die künftige Bebauung nicht in der geplanten Weise umgesetzt werden kann. Die Hinweise gehen in die weitere Abwägung der Festsetzungen ein.</p> <p>Die Aussagen des Projektentwicklers sind weder zu beanstanden, noch können sie als unrichtig bezeichnet werden. Ob die angegebene Entwicklung tatsächlich greift, kann heute noch nicht zu 100 % bestätigt werden. Deshalb ist eine Ausweisung für eine kerngebietstypische Nutzung umso mehr geboten, da, auch wenn die Angaben des Entwicklers nicht greifen, eine Bandbreite an Nutzungen zulässig ist, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden müsste.</p> <p>Über einzelne konkrete künftige Nutzer bzw. die nationale Herkunft einzelner Beteiligter oder Gesellschafter auf Seiten des Projektentwicklers können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Aussagen gemacht werden. Sie haben keine Auswirkungen auf die beabsichtigten städtebaulichen Regelungen.</p>

<p>4. Es ist bekannt, dass der russische Energiekonzern "Gazprom" beabsichtigt, in Berlin seine Europeaniederlassung zu errichten. Es wird in der Berliner Tagespresse bereits Führungspersonal für die Konzernzentrale gesucht.</p> <p>5. Der Projektentwickler Klaus Groth hat in einem Interview anlässlich seines Geburtstags bereits angegeben, einen "russischen Partner" zu haben, der an dem Projekt beteiligt ist.</p>	
---	--

<p>2.4 Ausschluss einzelner Nutzungen (Einzelhandel / Vergnügungsstätten)</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die beabsichtigte Festsetzung "Kerngebiet" ermöglicht vieles, was an diesem Standort unerwünscht oder unangemessen ist, z. B. Vergnügungsstätten, großflächigen Einzelhandel etc.</p> <p>Die Ansiedlung von Handelsbetrieben, die typisch für ein Kerngebiet ist, ist nach dem derzeit vorliegenden Konzept des Investors gar nicht beabsichtigt. Würde ein Kerngebiet ausgewiesen, wäre sie jedoch nicht effektiv zu verhindern. Dabei ist zu beachten, dass in Kerngebieten nicht nur kleine Einzelhandelsbetriebe, sondern auch großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel ist aufgrund des entgegenstehenden Gebietscharakters des Kerngebiets rechtlich nicht möglich.</p> <p>Rund um den ehemaligen Gasometer könnten ohne weiteres Fachmarktzentren o. Ä. angesiedelt werden. Dies kann an diesem Standort nicht ernsthaft gewollt sein. Eine derartige Ansiedlung stünde auch im krassen Gegensatz zu den sachgerecht differenzierenden Einzelhandelsfestsetzungen im Bebauungsplan 7-17 "Gewerbegebiet Naumannstraße". Auch der mit einer Einzelhandelsnutzung verbundene An- und Abfahrtsverkehr wäre wohl kaum zu bewältigen.</p> <p>Das Projekt ließe sich auch ohne eine Festsetzung als Kerngebiet, etwa durch Ausweisung als Sondergebiet oder als Gewerbegebiet realisieren.</p>	<p>Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Zudem können großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht aus Bauflächen des Typs M2 des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine entsprechende Zulässigkeit käme nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration oder M1-Flächen in Betracht.</p> <p>Es liegt eine schriftliche Bestätigung des Projektentwicklers vor, dass keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen beabsichtigt sind. Ergänzend wird der Ausschluss entsprechender Nutzungen vertraglich vereinbart und durch Baulasteintragung gesichert.</p> <p>Eine Festsetzung als Sondergebiet ist nicht erforderlich, um Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird jedoch geprüft, ob durch eine zusätzliche textliche Festsetzung der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel erforderlich und rechtlich möglich ist.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>In jedem Fall sollte mit geeigneten Mitteln dafür gesorgt werden, dass unerwünschte Nutzungen in keinem Fall möglich sind, beispielsweise durch rechtssichere textliche Festsetzungen. Es ist zu befürchten, dass das Grundstück, nach Verabschiedung eines Bebauungsplans ohne solche verbindlichen Festlegungen verkauft wird und eine Bebauung z. B. mit einem weiteren "Shopping-Center" oder Ähnlichem dort erfolgt.</p> <p>Die beabsichtigte Festsetzung "Kerngebiet" ermöglicht auch Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten, die die ganze Nacht geöffnet haben. Dies führt zu Belästigungen der angrenzenden Wohngebiete.</p> <p>Die Ausweisung eines Kerngebietes öffnet auch bei Scheitern des Projektes das Gelände für eine Vielzahl, für die umliegenden Wohngebiete unverträglicher Nutzungen. Erfahrungsgemäß wird es Probleme geben, die Gebäude mit den angegebenen Nutzungen zu belegen bzw. entsprechend zu vermieten. Bei dem existierenden Konkurrenzkampf auf dem Immobilienmarkt führt das dazu, dass jeder (Interims-)Mieter akzeptiert werden wird, der sich einmieten will. Es ist realistisch, von Nutzungen durch Eventveranstalter oder Gewerbe auszugehen. Dies bedeutet unabsehbare Nachteile für das angrenzende Wohngebiet durch z. B. Lärm und Emissionen. Auch wenn in der Planung von der Einhaltung aller Gesetze und Verordnungen ausgegangen werden sollte, so lehrt die Erfahrung doch, dass die laufende Durchsetzung z. B. der Lärmschutzbestimmungen praktisch nicht realisierbar ist.</p>	<p>Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sollen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, Nutzungen im Plangebiet zuzulassen, die zu einem erheblichen nächtlichen Besucherverkehr führen. Hierzu sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren Regelungen getroffen werden, sofern nicht ohnehin aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften davon ausgegangen werden kann, dass keine unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner entstehen können.</p>
--	--

<p>2.5 Verinselung / Fremdkörper</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Es wird in einem Wohngebiet zwischen Cheruskerstraße und Ebersstraße eine Gewerbeinsel errichtet, die durch eine komplett eigene Infrastruktur (Hotelanlage, Gastronomie, usw.) nicht in das Wohngebiet integriert ist.</p> <p>Sowohl die geplante Bebauungsdichte, als auch deren Höhe (1,5-3fache der normalen Traufhöhe) verstärken den Inselcharakter und wirken wie ein überdimensionierter Fremdkörper, eine Enklave, in dem dicht bebau-</p>	<p>Entsprechend der bisherigen Situation ist im Plangebiet eine Nutzung vorgesehen, die nicht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete entspricht, sondern sich von diesen unterscheidet. Allerdings erfolgt eine Änderung von einer industriellen zu einer Dienstleistungsnutzung.</p> <p>Auch in der gegenwärtigen Situation ist das Plangebiet isoliert von den Nutzungen im Umfeld. Dieses soll in einem gewissen Umfang durch die öffentliche Parkanlage auf der Nordspitze und durch von der Torgauer</p>

<p>ten Wohngebiet.</p> <p>Das Resultat ist eine Bürostadt auf engstem Raum, die im gegebenen Umfeld wie eine 'Insel' wirken wird.</p> <p>Die Insellage wird dadurch verstärkt, dass der Projektentwickler das Gelände nur teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich machen will und der Bezirk auf die Planung der Ost-West-Spange bis über den "Wannseegraben" verzichtet hat. Die geplante "Ost-West-Spange" sollte auch auf diesem Teil des Stadtumbaugebiets Südkreuz umgesetzt werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, bestehende Infrastrukturen (z. B. leer stehende Gebäude in der Umgebung) zu nutzen, um eine Inselbildung zu vermeiden und dadurch im gleichen Zuge auch die umgebenden Infrastrukturen und Gebäude aufzuwerten. Die Umsetzung des in Bebauungsplan 7-29 avisierten Nutzungskonzeptes bringt ansonsten keinen "positiven Impuls" für das Wohnumfeld der Schöneberger Insel.</p>	<p>Straße aus öffentlich zugängliche Nutzungen aufgehoben werden. Inwiefern die Bereiche im Kerngebiet darüber hinaus öffentlich zugänglich sein werden, bleibt der Entscheidung des Grundstückseigentümers überlassen. Es ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, dieses zu erzwingen.</p> <p>Auf die Ost-West-Spange über den Wannseegraben wurde nicht verzichtet. Die Vernetzung öffentlicher Grünflächen ist nach wie vor Ziel der bezirklichen Stadt- und Landschaftsplanung und wird durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan auf der GASAG-Nordspitze unterstützt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob hierzu weitere Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Zur Überquerung der Bahnflächen ist voraussichtlich ohnehin ein gesondertes Plangenehmigungsverfahren erforderlich.</p> <p>Die ergänzende Nutzung bestehender Infrastrukturen im Umfeld des Bebauungsplans wird durch die geplanten Festsetzungen nicht ausgeschlossen.</p>
--	---

<p>2.6 Wohngebietsverträglichkeit / Einfügen in das Umfeld</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets verträgt sich nicht mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebieten. Der Ostteil Schönebergs ist eine Wohnlage mit kleingewerblicher Nutzung in den Randgebieten bzw. einer heutigen Gewerbenutzung südlich des Sachsendamms. Die Bebauungsdichte und Bebauungshöhe einschließlich der festgeschriebenen Nutzungen, die durch eine Festsetzung als Kerngebiet zugelassen werden sollen, fügen sich nicht in das vorhandene Umfeld ein. Eine Belebung der umliegenden Quartiere ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Aufwertung und Verbesserung der bezirklichen Region sollte jedoch Ziel des Bebauungsplanverfahrens sein.</p>	<p>Ziel der Planung ist es, einen Standort mit Dienstleistungsnutzung zu ermöglichen und so die verkehrsgünstige Lage am S-Bahnhof Schöneberg für eine derartige Nutzung zu nutzen. Der Bedarf für Wohnnutzung besteht hier nicht. Insofern scheidet eine Festsetzung als Mischgebiet aus, da dieses den Planungszielen widerspricht.</p> <p>Soweit im Rahmen der Abwägung festgestellt wird, dass konkrete Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die Festsetzung als Kerngebiet entstehen können, ist es möglich, dem durch einschränkende Festsetzungen entgegen zu wirken.</p>

<p>Die Nutzung, die mit dem Bebauungsplan zugelassen werden soll, geht in keiner Weise auf die Bevölkerungsstruktur dieses Viertels ein. Stattdessen könnte mehr Wohnraum für Familien geschaffen werden, Mehrgenerationenhäuser oder das dringend notwendige Jugendzentrum gebaut werden. Ebenso kann sich hier Kleingewerbe ansiedeln, Ateliers, Praxen verschiedener Art, Studios, Agenturen, kleine Druckereien.</p> <p>Hochhäuser würden den Kiezcharakter der Schöneberger Insel verändern. Hochhäuser - anonyme Bürotürme und ebenso anonyme Hotelklötze - passen in keiner Weise in diese Struktur, sondern lassen zusätzlich noch ein Ansteigen der Kriminalität befürchten.</p> <p>Die Vorgaben für das Vorhaben sollten so abgeändert werden, dass sie auf den Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität im Kiez abzielen.</p>	<p>Ein relevanter Bedarf an Wohnraum besteht nicht. Insofern werden im Kerngebiet auch keine Wohnnutzungen zugelassen. Die anderen genannten Nutzungen sind im Kerngebiet zulässig, ohne dass es weiterer Festsetzungen bedarf, sollen jedoch nicht erzwungen werden. Wohnungen an angrenzenden Bahnlagen, wie sie vor mehr als hundert Jahren zugelassen wurden, sind zudem heute unter dem Gesichtspunkt gesunder Wohnverhältnisse nicht mehr geboten.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Gebäudeform (Hochhaus) und der Kriminalitätsrate besteht nicht. Auch ist aufgrund der Gebietsgröße nicht zu befürchten, dass anonyme Strukturen entstehen. Häufig ist es vielmehr so, dass entsprechende gewerbliche Einrichtungen besonders überwacht werden. Die Befürchtung, dass dadurch die Kriminalitätsrate steigt, werden nicht geteilt.</p> <p>Die Umsetzung des Projektes wird das städtebauliche Gesamtbild auf dem Gaswerk-Gelände verändern. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird untersucht, ob mit den geplanten Festsetzungen erhebliche negative Auswirkungen (Verkehrsaufkommen, Verschattung, Luftqualität u.a.) auf die angrenzenden Quartiere verbunden sind. Sofern dieses festgestellt werden sollte, kann darauf durch zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen reagiert werden, die negative Auswirkungen ausschließen, respektive mildern.</p>
--	---

<p>2.7 Öffentliche Zugänglichkeit / Belebung</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Intendiert wird angeblich eine Wiederbelebung der Industriebrache 'Gaswerk Schöneberg' mit neuer Nutzung. Die derzeit geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eher den Schluss zu, Leben und Lebendiges zu verunmöglichen und die relativ kleine Grundfläche des Geländes mit 'überdimensionierten, fantasielosen Hochhausklötzen aufzufüllen'. Im Interesse und zum Nutzen der Anwohner, des Bezirkes und der Stadtentwicklung kann das wohl kaum sein.</p>	<p>Das Grundstück ist im Privateigentum. Die Festsetzung einer oder mehrerer Durchwegungen erfordert besondere städtebauliche Gründe, da es sich um einen nicht unerheblichen Eingriff in das Eigentum handelt. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob die Notwendigkeit von öffentlichen Wegeverbindungen erforderlich ist. Eine Verbindung in Ost-West-Richtung auf Höhe der Nordspitze wird derzeit geprüft. Eine weitere Ost-West-Verbindung existiert bereits durch die Torgauer Straße und soll in Zukunft im</p>

<p>Bei der Vorstellung der Planungen durch den Projektentwickler wurde kommuniziert, dass das Gelände nicht öffentlich zugänglich sein wird, d.h. die angestrebten Wegebeziehungen wären somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darzustellen und als Wegerecht zu sichern.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die auf der Baufläche geplanten gastronomischen Einrichtungen allgemein zugänglich zu machen und in die Innenfläche des Gasometers zu setzen, damit so eine Attraktion mit integrativer Wirkung geschaffen werden kann. Ein öffentlicher Anschluss der Gebäude an den angrenzenden Park, z. B. auf Höhe der Leuthener Straße, wäre zu begrüßen.</p> <p>Auf dem Plakat (Ziffer 8) wird dargestellt, dass das GASAG-Gelände seinen Inselcharakter verlieren soll und durch neue Wegebeziehungen wieder in den Stadtgrundriss einbezogen werden soll. Wie dies erfolgen soll, ist den Unterlagen weiter nicht zu entnehmen.</p> <p>Die 'Schöneberger Insel' ist bisher dadurch geprägt, dass sie von umliegenden Quartieren abgeschlossen ist, und von positiven Entwicklungen nicht profitieren konnte. Durch die geplante Bebauung werden diese Barrieren nicht abgebaut.</p> <p>Eine Öffnung des Geländes wäre eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme, insbesondere da ein Teil der vorhandenen Gebäude Denkmalschutz genießt. Ein Denkmal - noch dazu eines, das einstmals zu einem öffentlichen Betrieb gehörte, also keinen privaten Charakter hatte -, das der Öffentlichkeit mit der Nachnutzung nicht erschlossen, sondern entzogen wird, wirft Fragen auf. Dieser Zugang, der durch das Konzept des Entwicklers nicht berücksichtigt ist, sollte von Anfang an bei der Bebauungsplanung soweit als möglich einfließen, um die zukünftigen Investoren zu entsprechenden Umsetzungen anzuregen.</p> <p>Gefordert wird ein niveaugleicher Zugang zum S-Bahnhof Schöneberg.</p>	<p>östlichen Abschnitt durch das Schließen der Torgauer Straße für den öffentlichen Verkehr verbessert werden. Eine Nord-Süd-Verbindung existiert bereits durch die öffentliche Grünfläche östlich des Plangebietes.</p> <p>Dass sowohl die gastronomischen Einrichtungen, als auch die anderen geplanten publikumswirksamen Einrichtungen öffentlich zugänglich sind, liegt im Interesse der Eigentümer und Betreiber, sodass es hierzu keiner Regelung im Bebauungsplan bedarf. Die Schaffung weiterer Zugänge zum Gebiet ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Formulierungen in den Erläuterungen zur frühzeitigen Beteiligung im Hinblick auf die Einbeziehung in den Stadtgrundriss werden in der Begründung zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren näher erläutert.</p> <p>Durch die westlich des Plangebiets gelegene Bahntrasse sind die Möglichkeiten, Verbindungen zu anderen Quartieren zu schaffen begrenzt. Mit der Planstraße A, die auch Fußwege und Radverbindungen umfasst, wird die Verbindung von der Schöneberger Insel nach Süden verbessert. Auf die Prüfung der Ost-West-Verbindung auf Höhe der Nordspitze wird verwiesen.</p> <p>Nach dem Berliner Denkmalschutzgesetz besteht keine Verpflichtung, Denkmale öffentlich zugänglich zu machen. Auch zu der Zeit, als das Gaswerk noch in Betrieb war, war keine öffentliche Zugänglichkeit gegeben. Gleichwohl kann eine öffentlich zugängliche Nutzung ein Beitrag zum Erhalt der Denkmale sein. Ausgeschlossen ist dieses durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.</p> <p>Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellt. Das AEG ermöglicht keine ersatzweise Festsetzung von Bahnanlagen in einem Bebauungsplan. Insofern besteht keine Möglich-</p>
---	---

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

	keit, dem Vorschlag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entsprechen. Dennoch wäre diese Anregung auch im Interesse der Eigentümer und Betreiber, um eine bessere Zugänglichkeit der geplanten Einrichtungen auch für nicht motorisierte Beschäftigte und Betreiber zu ermöglichen. Eine Prüfung dieser Möglichkeit ist vorgesehen.
--	---

2.8 Nutzung im Gasometer	
Stellungnahmen	Abwägung
Es wäre sinnvoll, das geplante für die Öffentlichkeit zugängliche Technikzentrum in den Gasometer hinein zu planen, da es eine sehr attraktive Option für Besucher wäre, den Gasometer begehen zu können.	Die konkrete Nutzung der Räume des Gebäudes im Gasometer bleibt dem Eigentümer überlassen. Festlegungen hierzu erfolgen im Rahmen des Bebauungsplans nicht.

2.9 Bedarf	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Seit Jahren gibt es Büro- und Wohnungsleerstand in Berlin, die Einwohnerzahlen sind rückläufig bzw. stagnieren und das Bruttosozialprodukt bleibt niedrig. Zurzeit und im Prinzip schon lange gibt's es einen Leerstand an Gewerbeflächen von ca. 1,9 Mio. Quadratmeter. Auch eine Nachfrage nach derartigen Gastronomie- und Hotelbauten etc. ist nicht erkennbar. Die durchschnittliche Hotelauslastung liegt bei ca. 50 Prozent. Der Neubau an Hotelanlagen wächst wesentlich schneller als die Zunahme an Übernachtungen.</p> <p>Es gibt keinerlei Zusagen oder auch nur Interessenbekundungen künftiger Nutzer. Dass einer der großen Energiekonzerne seine Repräsentanz auf das ehemalige GASAG-Gelände verlagert, scheint doch mehr als unwahrscheinlich. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheint die Realisierung des Vorhabens unsicher, ein darauf basierender Bebauungsplan verfrüht.</p> <p>Es gibt in Berlin (z. B. Sony-Center), auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (z. B. 'Platinum' am Sachsendamm, Tempelhofer Weg) sehr viele leer stehende Bürogebäude, die man einst für besondere Nutzungen</p>	<p>Planungsziel ist es, für das gegenwärtig teilweise brachliegende, teilweise untergenutzte Gelände eine adäquate Nutzung zu ermöglichen. Bereits das im Jahr 2001 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der IHK herausgegebenen Konzept "Bürostandort Berlin" ist das Gelände als entsprechende Potenzialfläche dargestellt.</p> <p>Aufgrund seiner Lage an zwei wichtigen S-Bahn-Trassen eignet sich das Gelände auch sehr gut als Hotelstandort.</p> <p>Aus den Festsetzungen kann nicht auf einen künftigen Büroleerstand bzw. Leerstand von Gebäuden im Plangebiet geschlossen werden. Durch den Bebauungsplan entsteht ein Angebot, das entsprechend den künftigen Entwicklungen auch über einen längeren Zeitraum umgesetzt werden kann.</p> <p>Interessenbekundungen von Unternehmen oder der Nachweis eines Vermietungsstandes sind nicht erforderlich, um die Planungsziele umzusetzen. Daher wurden entsprechende Nachweise von dem Projektentwickler</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

extra und groß hingestellt hat, ohne auch nur annähernd die entsprechende Auslastung zu haben. Dabei steht das neue Bürogebäude an der Friedrich-Gerlach-Brücke bezeichnenderweise noch immer leer. Dieses ist auch in diesem Falle zu befürchten. Nur dann stehen irgendwann leere Hochhäuser da und nicht nur ein leerer Gasometer. Muss das Vorhaben gleich in dieser Größenordnung und zulasten vieler Anwohner geschehen?

Es gibt keinen wirklich einsehbaren Grund, ein noch nicht existierendes Europäisches Energieforum gerade hier zu errichten. Die Ideen des Investors, ob "Europäisches Energie Forum" (EUREF) oder bis zu 65 Meter hohe Hotel- und Bürogebäude mit 150.000 m² Nutzfläche sind derzeit reine Vision. Der Investor konnte auf Nachfrage konkret keinen einzigen Interessenten nennen. Das überfrachtete Bauvorhaben ist für die Investoren vielmehr nur ein Vorwand, Hochhäuser mit möglichst vielen Stockwerken bauen zu dürfen. Für eine 'Energieakademie' ist das Gelände viel zu klein, da keine weitere Ausdehnung möglich ist. Bei dem derzeitigen Leerstand besteht die Gefahr der Bau- und Leerstandsruine.

Es fehlt jede sachlich begründete Bedarfsanalyse, nachvollziehbare Machbarkeitsstudie des Kooperationsmodells und ein konkretes Forschungskonzept, die sich an diesem Standort realisieren lassen. Die Planungsziele reduzieren sich ohne diese sachlichen Begründungen auf abstrakte Schlagworte.

Welche Belege hat das Bezirksamt dafür, dass europäische Energiekonzerne sich hier ansiedeln wollen? Europaweit agierende Unternehmen wie Gazprom, RWE, EnBW, Vattenfall Europe z. B. haben bereits Niederlassungen in Berlin-Mitte, E.on in Fürstenwalde. Die Hauptstandorte der anderen Unternehmen liegen in Düsseldorf, Essen, Stockholm und Moskau. Ein Wechsel erscheint unrealistisch.

Es ist davon auszugehen, dass die Behauptungen zur vorgesehenen Nutzung des Geländes so nicht umgesetzt werden (können). Das Angebot auf dem Immobilienmarkt ist so groß, dass sich sicher nicht die gewünschten Mieter finden werden. Bei jeder gewerblichen Nutzung muss davon ausgegangen werden, dass sie erhebliche Nachteile für die Be-

nicht abgefordert.

Zum Leerstand an anderen Standorten kann im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Beurteilung abgegeben werden, da die Gründe vielfältig sind und nicht nur durch einen fehlenden Bedarf begründet sind.

Wohnungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Insofern haben die Festsetzungen keine Auswirkungen auf einen möglichen Wohnungsleerstand.

In die Abwägung zum Bebauungsplan gehen nicht einzelne, vom Projektentwickler benannte Nutzungen ein. Grundlage der Abwägung ist die geplante Festsetzung eines Kerngebietes mit den dort zulässigen Nutzungen. Jedoch ist die vom Investor angegebene Nutzung nur realisierbar, wenn eine entsprechende Finanzierung dazu gesichert ist, die eine Marktfähigkeit voraussetzt. Insofern ist nicht mit Leerstand in größerem Maß zu rechnen.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>wohner des extrem verdichteten Wohngebietes mit sich bringt, vor allem im Hinblick auf Lärmentwicklung und Luftbelastung.</p> <p>Gerade weil die Investorenlage noch so unsicher ist, wird dafür plädiert, den Bebauungsplan auf einen stark verkleinerten Rahmen zu reduzieren. Ausweiten kann man noch bei Erfolg des Projektes.</p>	<p>Da ein Gesamtkonzept für das Areal städtebaulich und planungsrechtlich gesichert werden soll, ist eine Verkleinerung des Gebietes nicht zielführend.</p>
---	---

2.10 Bedarf - Universität	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der Markt bietet bereits eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Ausbildungsangeboten zu allen Spezialisierungen in der Energietechnik, -versorgung, -anlagentechnik an. Ein kurzer Blick in Google zeigt 200.000 Einträge.</p> <p>Welche Belege hat das Bezirksamt für die diffuse Behauptung, dass hier in Kooperation mit Hochschulen ein Masterstudiengang mit dem Schwerpunkt Energie eingerichtet wird?</p> <p>Hat die Senatsverwaltung für Wissenschaft der Ansiedlung einer solchen Einrichtung zugestimmt? Wer soll der Träger und Finanzier dieser Einrichtung sein?</p> <p>Sind die Berliner Universitäten und die Senatsverwaltung für Wissenschaft an dem Forschungskonzept beteiligt?</p> <p>Welche Ausbildung soll das Energieforum anbieten, die nicht an regulären Universitäten oder im Rahmen der Ressortforschung und ihrer Förderprojekte bereits für weniger Kosten in bewährter Qualität angeboten wird?</p>	<p>Der Bedarf an einer entsprechenden privaten Einrichtung besteht nach Aussage des Projektentwicklers. Es sind keine Gründe bekannt, die gegen die Zulässigkeit einer entsprechenden Einrichtung im Plangebiet sprechen. Eine zwingende Festsetzung einer Universität erfolgt nicht, um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf künftige Nutzungsänderungen nicht einzuschränken.</p> <p>Da es sich um eine private Einrichtung handelt, ist es Aufgabe des künftigen Betreibers, die erforderlichen Anträge bei der zuständigen Senatsverwaltung zu stellen. Auch die weiteren Fragen betreffen keine städtebaulichen Aspekte, sondern den Betrieb der Einrichtung und sind für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht relevant.</p>

2.11 Maß der Nutzung / Nutzungsdichte	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die vorgesehene Flächenausnutzung entspricht in keiner Weise den für solche Gebiete angemessenen Rahmen. Es werden zu viele Bauten mit zu viel Masse und Höhe zugelassen. Die Bebauungsdichte passt nicht</p>	<p>Insgesamt sind im Plangebiet künftig 164.250 m² Geschossfläche zulässig. Dieses entspricht bezogen auf das Kerngebiet einer Grundflächenzahl von 3,0. Die Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO wird damit</p>

<p>zum Charakter der Schöneberger Insel als Wohngebiet mit vielen Kindern. Die geplante Ausnutzung der Fläche ist inmitten eines Wohngebietes zu hoch und wirkt sich negativ auf die bestehende Umgebung aus. Eine zu dichte Bebauung mit entsprechender Nutzung würde sich besonders für angrenzende Schulen und Kindergärten nachteilig auswirken. Die vorliegende Planung ist überdimensioniert, ortsuntypisch und für die Planungen zum 'EUREF' nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die geplante Nutzung als Kerngebiet ist unangemessen - eine Einbindung der Schöneberger Linse würde die Bebauung verteilen, die Ausweisung als Mischgebiet beibehalten.</p> <p>Durch Beschränkungen bei der GRZ soll einer unangemessenen Verdichtung auf dem Grundstück entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus wird eine eindeutige nutzungsbezogene Festlegung der Bebauungsdichte erwartet.</p> <p>Die avisierte Nutzungsdichte von 5.000 – 6.000 Personen täglich scheint überdimensioniert.</p>	<p>eingehalten. Durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche wird das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung festgesetzt. Konkrete nachteilige Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet, die aus der Nutzungsdichte resultieren, wurden nicht benannt respektive werden nicht erwartet. Mögliche Auswirkungen, die möglicherweise aus dem Zusammenwirken von Nutzungsdichte, Gebäudehöhen und künftig zulässigen Baukörpern resultieren, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und können, sofern erforderlich, durch Modifikation von Baugrenzen und Gebäudehöhen minimiert werden.</p> <p>Auch in den angrenzenden Wohngebieten sind nach der Bereichsentwicklungsplanung Geschossflächenzahlen von bis zu 2,7 vorhanden bzw. sollen zulässig sein.</p> <p>Die künftige Bebauung auf der Schöneberger Linse wird bei den Überlegungen für dieses Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Dieses führt jedoch nicht zu einer Änderung der Nutzungsdichte im Plangebiet. Die derzeitige planungsrechtliche Grundlage ist "reines Arbeitsgebiet" (Industriegebiet).</p> <p>Die Grundflächenzahl, d.h. die überbaubaren Grundstücksflächen, wird einerseits durch Baugrenzen für die oberirdische Bebauung und die Zulassung von Tiefgaragen bestimmt. Die im Kerngebiet zulässige Obergrenze einer vollständigen Versiegelung wird durch diese Festsetzung unterschritten. Darüber hinaus wird eine Teilfläche des reinen Arbeitsgebietes, das gegenwärtig vollständig versiegelt werden könnte, zu einer Grünfläche umgewidmet. Weitere Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Anzahl der Arbeitsplätze bzw. Nutzer wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Es handelt sich um eine Schätzung des Projektentwicklers, die sich aus den städtebaulichen Festlegungen ergibt. Eine überschlägige Ermittlung ist im weiteren Bebauungsplanverfahren ggf. erforderlich, um die Auswirkungen der Bebauungsplanung adäquat zu beurteilen.</p>
---	--

2.12 Atomkraftforschung	
Stellungnahmen	Abwägung
Es ist nicht ersichtlich, mit welchen Energien überhaupt geforscht werden soll. Wie wird der Anwohnerschutz bei Atomkraftforschungen gewährleistet?	Für entsprechende Nutzungen sind ergänzend zum Bebauungsplanverfahren weitere Genehmigungsverfahren erforderlich, durch die der notwendige Schutz der Anwohner gewährleistet wird.

2.13 Grünflächen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Grünflächen sind für die Bewohner der 'Insel', insbesondere auch durch die große Zahl an Kindern, Kindertagesstätten und Großpflegestellen, von extrem großer sozialer Bedeutung. Auch wenn die Grünflächen in dargestelltem Umfang erweitert werden, ist das für die Anwohner und Neunutzer nicht ausreichend. Es sollte Vergrößerung und Ausbau von öffentlichen Grünräumen als Naherholungsgebiet als zeitgerechtes Planungsziel sicher gestellt werden und alternative Flächen zum Ausgleich des bestehenden Defizits benannt werden.</p> <p>Die umliegenden Quartiere sind durch die bestehende Dichte der Bebauung und fehlenden Grünraum am Rande der Belastung für die Erholung -suchenden Bewohner. Die spärlichen Grünräume, eher Grünstreifen, werden stark frequentiert und auch von weither jenseits der Kolonnenstraße und des Sachsenbühls aufgesucht. Der Bestand und die Planung im Bebauungsplan 7-17 ist nicht ausreichend für diese Wohngegend.</p> <p>Eine Ergänzung bzw. Vergrößerung öffentlicher Grünräume ist im jetzigen Zustand zwingend erforderlich und nicht als Ausgleich zur Bebauung des ehem. GASAG Geländes zu betrachten.</p>	<p>Ein wesentliches Planungsziel ist die Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das künftige Baugebiet, wie auch die als öffentliche Parkanlage vorgesehene Nordspitze in Privateigentum befinden. Die Belange des privaten Grundstückseigentümers und das Interesse der Öffentlichkeit an öffentlichen Parkanlagen sind untereinander abzuwägen. Mit dem Umfang der Nordspitze wurde hier ein beider Interessen gerecht werdender Kompromiss gefunden.</p> <p>Im Rahmen des Rahmenplans für das Stadtumbaugebiet Südkreuz wurde auch eine Konzeption zur Verbesserung der Versorgung mit Grünanlagen bzw. der Verknüpfung der vorhandenen Parkanlagen erarbeitet. Wesentliche Bestandteile dieses Konzeptes sind die 'Schöneberger Schleife' und die 'Ost-West-Spange'. Mit der 'Schöneberger Schleife' erhält die Schöneberger Insel eine Verbindung mit dem Hans-Baluschek-Park im Südgelände sowie mit dem Park Gleisdreieck. Mit der 'Ost-West-Spange' wird eine attraktive Wegeverbindung geschaffen und der Leuthener Platz in das Gewerbegebiet hinein erweitert. Vom Heinrich-Lassen-Park entsteht über den erweiterten Cheruskerpark eine Verbindung nach Neu-Tempelhof und zum zukünftigen Flughafenpark.</p> <p>Als zusätzliche öffentliche Parkanlage wird der Cheruskerpark mit neuen Grünflächen an der Torgauer Straße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-231b gesichert und im Bereich Torgauer Straße nutzbar er-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>Die vorhandene Grünverbindung dient der Verbindung zwischen den Kleingärten am Priesterweg und der 'Schöneberger Insel' in südlicher Richtung und der Anbindung an das Gleisdreieck in nördlicher Richtung. Durch die geplante Nutzung des GASAG-Geländes wird diese Verbindung in ihren ökologischen Funktionen zerstört. Es wird die Beibehaltung des Grünbereichs in Nord-Süd-Richtung zum Erhalt der Biotope und als Freizeitgelände gefordert. Schöneberg hat schon sehr wenige Grün- und Spielflächen, die durch das Vorhaben zerstört werden.</p> <p>Leider gehen die Erläuterungen zum Bebauungsplan 7-29 nicht näher auf die Planungen ein, die in Zusammenhang mit dem Stadtumbaugebiet Südkreuz erstellt wurden. Sie werden lediglich erwähnt. Ziele des Stadtumbaugebiets, aus dem der Wohnungsbaubestand der 'Schöneberger Insel' ausgespart wurde, sind laut Senat (Mai 2007) und Bezirk (Bauzeitung Nr. 4) auch die Herstellung einer Ost-West-Spange und einer Radwegerschließung entlang der "Schöneberger Schleife". Mit dem vorgeschlagenen Bebauungsplan 7-29 ist ganz offensichtlich die Ost-West-Spange in diesem Teil aufgegeben worden. Wo ein angemessener Radweg verlaufen kann, wenn es zum Bau einer Bahntrasse (S 21) kommen sollte, ist ebenfalls nicht ersichtlich.</p>	<p>weitere.</p> <p>Der östlich des Plangebietes gelegene Grünzug in Nord-Süd-Richtung wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht eingeschränkt. Vielmehr erfolgt im Bereich der Planstraße A mit einem Durchstich unter der Bahntrasse eine Verbesserung der Grünverbindung in Richtung Sport- und Kleingartenflächen im Schöneberger Südgelände.</p> <p>Die Ost-West-Spange wurde durch den Bebauungsplan nicht aufgegeben. Sie verläuft gemäß der Rahmenplanung im Bereich der Nordspitze und ist in der öffentlichen Parkanlage zulässig. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob weitere Festsetzungen, z. B. Brückenbauwerke, für eine Realisierung der Verbindung erforderlich sind. Sollte es zum Bau der S 21 im Bereich des Cheruskerparkes kommen, so ist derzeit ein Tunnelbauwerk für die S-Bahn geplant, das eine Radwegführung in der darüber liegenden Parkanlage zulassen würde.</p>
---	--

<p>2.14 Grünfläche Nordspitze</p>	
<p>Stellungnahmen</p> <p>Das Projekt überbaut mehr als 3.000 m² der heutigen grünen Nordspitze. Dies wird abgelehnt. Die Grünfläche muss im gegenwärtigen Umfang für die Öffentlichkeit gesichert werden. Die Fläche ist auch kleiner, als in vorangegangenen bezirklichen Planungen 2007 dargestellt. Dass die bereits zugesagten Grünflächen am Nordrand des Geländes teilweise der Neubebauung weichen sollen, wird abgelehnt. Dieses steht auch im Widerspruch zu den noch vor kurzem postulierten Zielen des Bezirkes. Vom Bezirk ist in verschiedenen Veranstaltungen den Anwohnern versprochen worden, dass die gesamte Nordspitze als Freifläche zur Verfügung gestellt</p>	<p>Abwägung</p> <p>Gegenwärtig ist die Grünfläche als Privatgrundstück eingezäunt und öffentlich nicht zugänglich. Die künftige Abgrenzung wurde zwischen den Fachämtern des Bezirksamtes und dem Privateigentümer abgestimmt. Auf der zur Verfügung stehenden Fläche ist es möglich, eine Vielzahl von Freiflächenangeboten zu schaffen. Es erfolgt eine kostenlose Übertragung der altlastensanierten Fläche an das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg durch den Eigentümer (städtebauliche Verträge). Die verkleinerte Fläche ermöglicht eine Lösung für die dauerhafte Sanierung des nun als Grünfläche vorgesehenen Anteils der GASAG-Nordspitze.</p>

wird. Die ursprüngliche Planung ist für das grünflächenarme Gebiet angemessen und sollte nicht aufgegeben werden.

Die Nordspitze könnte auch ohne das Vorhaben - und sogar viel besser - gesichert werden, denn die GASAG bietet dem Bezirk seit Jahren die Schenkung in der heutigen Größe der Nordspitze an (und bietet zusätzlich mehrere 100.000 € für die Gestaltung an). Der Bebauungsplan verhindert also die Sicherung der Nordspitze in heutiger Größe für die Anwohner und ihre Gestaltung auf Kosten der Anwohner.

Für die Anwohner wäre natürlich wunderbar, wenn der schon so lange geplante Bau der Fußgängerbrücke zur Erschließung der Nordspitze als Park in diesem Rahmen realisiert würde.

Tatsächlich findet keine planungsrechtliche Sicherung der "Nordspitze" statt. Es werden weder Gestaltung noch Nutzung festgelegt, sodass diese Fläche durch den Projektentwickler auch als 'Feuerlöschteich' angelegt werden könnte. Die Nordspitze, wie seit Ewigkeiten geplant, sollte jugendgerecht gestaltet werden, z. B. mit einer Skater-Bahn, einem Abenteuer-spielplatz, einem Basketball- oder Volleyballfeld.

Die Teilfläche Nordspitze des Gasometergeländes war in der Bauzeitung Nr. 4 vollständig als öffentlicher Parkraum vorgesehen. Die Grünfläche wurde laut Berliner Morgenpost schon im September 2006 von der GASAG an den Bezirk übertragen. Insofern ist ein Weiterverkauf dieser wichtigen Grünressource an einen privaten Investor mit der gleichzeitigen Genehmigung zur Errichtung eines Hochhauses völlig inakzeptabel und widerspricht den Belangen der örtlichen Bevölkerung.

Da sich das Grundstück in Privateigentum befindet und planungsrechtlich Baufläche ist, wäre die Realisierung der öffentlichen Grünanlage ohne das Bebauungsplanverfahren nicht umsetzbar. Die Schenkung der Fläche und der zugesagte Finanzierungsbetrag hätten nicht für die Sanierung von Altlasten ausgereicht. Die jetzt geplante Abgrenzung der Grünfläche ermöglicht eine vollständige Altlastensanierung im Bereich der öffentlichen Grünanlage.

Die Möglichkeit einer Realisierung der gewünschten Brückenverbindung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

Durch die geplante Festsetzung der Nordspitze als öffentliche Grünfläche in diesem Bebauungsplan erfolgt die entsprechende planungsrechtliche Sicherung. Festsetzungen zur konkreten Gestaltung der Nordspitze erfolgen nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern sind Maßgaben für die Ausführungsplanung, die derzeit im Fachbereich Natur des Bezirks abgestimmt werden. Die konkreten Gestaltungsplanungen des Bezirks beinhalten die gewünschten Erholungs- und Spielfunktionen. Das Grundstück befindet sich künftig im Eigentum des Landes Berlin, sodass Einzelheiten im Zuge der Realisierungsplanung festgelegt werden können. Der Projektentwickler hat dann keinen Zugriff mehr auf die Fläche. Geregelt wird lediglich der Standort von Bolzplätzen, um die Lärmauswirkungen adäquat berücksichtigen zu können.

Der in der Bauzeitung Nr. 4 veröffentlichte Rahmenplan zum Stadtumbau-West stellt die öffentliche Parkanlage entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Abgrenzung dar. Eine Übertragung an das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat entgegen der Auffassung des Einwenders bisher nicht stattgefunden. Ein Weiterverkauf an einen Investor erfolgt daher nicht.

2.15 Cheruskerpark	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Grünflächen im Cheruskerpark nicht.</p> <p>Die geplante Bebauung wird die Qualität der Grünfläche Cheruskerpark stark mindern. Sie bewirkt z. B. räumlich eine Schachtwirkung. Das einzige Naherholungsgebiet, der Cheruskerpark, würde neben diesen Hochhäusern nur noch wie ein schmaler Grünstreifen wirken, auf dem man sich aus den Hochhäusern ständig beobachtet fühlen würde.</p> <p>Die Grünfläche verliert ihren Charakter als Freiraum, der jetzt durch die visuelle Weitläufigkeit auf dem GASAG-Gelände gegeben ist. Durch Verschattung verringert sich die Erholungsqualität. Die Idylle ist – wenn die Planung umgesetzt wird – hin.</p> <p>Der Cheruskerpark verliert durch die angrenzende Bebauung seinen Naherholungswert. In einem so dicht besiedelten Wohngebiet muss es einen Platz zur Erholung an Luft, Licht und Sonne geben, die schnell und bequem zu erreichen ist.</p> <p>Im Umfeld des Cheruskerparks befinden sich mehrere (sechs) Tagesgroßpflegen, fünf Kinderläden und eine Kindertagesstätte, für die der Cheruskerpark die einzige zu Fuß erreichbare Grünfläche mit Spielplätzen ist.</p>	<p>Der Cheruskerpark befindet sich im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans XI-231b und wird in diesem Rahmen planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die einzelnen Auswirkungen dieses Bebauungsplans auf die vorhandene und künftig geplante öffentliche Grünfläche werden im Rahmen des Umweltberichts geprüft und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Mit Ausnahme der Bebauung im Gasometer ist die übrige künftig zulässige Bebauung von der öffentlichen Parkanlage so weit entfernt, dass aufgrund dessen keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung zu erwarten sind. Aufgrund dessen ist der Einfluss auf den Eindruck der "Weitläufigkeit" als nicht erheblich einzustufen. Die zusätzliche Verschattung aufgrund der Bebauung im Gasometer und die Auswirkungen auf die öffentliche Parkanlage werden im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht.</p> <p>Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Cheruskerparks werden weder durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, noch durch das geplante Bauprojekt beeinträchtigt.</p>

3. Denkmalschutz	
3.1 Umgang mit Denkmalen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die für das Gelände vorgesehen Planungen zerstören das bestehende denkmalgeschützte Ensemble, berauben es durch die atypische Bebauung gänzlich seiner Wirkung. Der Denkmalschutz wird daher eher als Maske auf dem Gebiet liegen, da vom wahren Charakter des Gebietes nichts mehr übrig sein wird, insbesondere dann, wenn sogar denkmalgeschützte Gebäude von ihrem ursprünglichen Standort verschoben werden. Die Gesamtanlage der denkmalgeschützten Gebäude verliert ihren Zusammenhang und ihre Erlebbarkeit.</p> <p>Die denkmalgeschützten Nebengebäude werden durch die Neubebauung förmlich erdrückt und verlieren darüber hinaus ihren Ensemble-Charakter. Ein Bezug zwischen dem geschützten Gebäude-Ensemble und der Neubebauung fehlt völlig.</p> <p>Die teilweise sehr kleinen Gebäude werden wie willkürlich verstreutes Spielzeug zwischen den riesigen Stahl- und Glaspalästen stehen. Sie gehen innerhalb der geplanten Umgebung unter. Belange des Denkmalschutzes werden damit negiert. Die Backsteinsubstanz u.a. von weltbekannten Architekten wie Alfred Messel wird völlig von den Blöcken 'verschluckt'.</p> <p>Der Gasometer würde seinen Charakter als freistehendes Wahrzeichen verlieren. Das markante Stahlgerüst mag künftig noch erahnbar sein, verkommt aber im Kern zur Fassaden-Dekoration eines überdimensionierten Bürohochhauses. Daran ändert eine verglaste Fassade nichts, weil die Gitterstruktur des Gasometers verloren geht und er durch seinen außerordentlichen Durchmesser von etwa 50 Metern zu einem massiven Klotz wird. Mit dem geringen Höhenunterschied von circa 15 m zwischen den neuen Gebäuden und dem Gasometer würde das eigentliche Baudenkmal</p>	<p>Die denkmalgeschützten Gebäude befinden sich überwiegend im Umfeld des Gasometers. Auf das Ensemble wird durch die Bebauungsplanung dadurch Rücksicht genommen, dass in diesem Bereich keine Neubebauung zugelassen wird. Lediglich ein zweigeschossiges denkmalgeschütztes Gebäude soll, sofern erforderlich (siehe Ziffer 3.3) verschoben und an anderer Stelle in das Ensemble integriert werden. Auch ein ausreichender Abstand der Neubebauung von diesem Ensemble sichert, dass die Gesamtanlage in ihrem Zusammenhang weiterhin erlebbar ist.</p> <p>Die Hinweise zu den Gebäudehöhen bzw. zum Verhältnis der Gebäudehöhe der Neubebauung zur denkmalgeschützten Bausubstanz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren kritisch geprüft. Städtebauliches Ziel ist es, eine dem Standort entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die künftigen Gebäude einen Abstand von den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einhalten, mit dem verhindert wird, dass der Eindruck entsteht, die denkmalgeschützten Gebäude würden von der Neubebauung bedrängt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist der geplante Städtebau in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden im Hinblick auf die Beachtung von denkmalrechtlichen Aspekten noch zu überarbeiten.</p> <p>Der Bau eines Bürogebäudes im Innenraum des Gasometers wird durch die untere Denkmalschutzbehörde unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten für möglich gehalten, wenn der geplante Baukörper das Erscheinungsbild des ursprünglich vorhandenen Druckausgleichsbehälters aufnimmt und zeitgemäß interpretiert. Hierzu ist es auch erforderlich, dass der oberste Ring von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Dieses wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Dachaufbauten werden ausgeschlossen, um die Fernwirkung des Gaso-</p>

<p>und Wahrzeichen von Schöneberg, relativiert und aus vielen Blickwinkeln, schon rein optisch verdeckt. Seine Funktion als ein prägendes Landschaftsmerkmal wird durch den Bau von 65 m hohen Gebäuden in unmittelbarer Umgebung herabgewürdigt. Der Plangeber wird aufgefordert, den Gasometer als Wahrzeichen, als "bauhistorischen Zeugen" und das Ensemble der denkmalgeschätzten Gebäude zu schützen. Der Erhalt, die behutsame Erneuerung und Umnutzung der denkmalgeschützten Betriebsgebäude und Nebenanlagen hat Vorrang vor einer Neubebauung.</p> <p>Die baulichen Veränderungen der denkmalgeschützten Nebengebäude (Kesselhaus, Wasserturm, Retortenhaus, Reglerhaus, Magazin, Schmiede und Schleusenhaus) bleiben vage. Es ist nicht erkennbar, welche baulichen Veränderungen auf die denkmalgeschützten Gebäude zukommen werden bzw. wie sie durch die beabsichtigte Bautätigkeit in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Es wird begrüßt, dass es Pläne gibt, die frische Farbe für den Gasometer ermöglichen, damit er nicht wegstet.</p>	<p>meters nicht zu beeinträchtigen. Entsprechende Sichtachsen werden durch den Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Bauliche Maßnahmen, die im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung zum Erhalt bzw. zur denkmalgerechten Wiederherstellung der denkmalgeschützten Gebäude erforderlich sind und sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen, werden im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung abgestimmt. Bereits aufgrund der Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sind Eigentümer verpflichtet, die denkmalgeschützte Bausubstanz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Aufgrund der Bedeutung der Baudenkmale im Plangebiet soll zum Schutz der Denkmalsubstanz bereits im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ergänzend eine vertragliche Regelung erfolgen. Die beabsichtigte Bebauung des Gebietes eröffnet die Chance, die Denkmale entsprechend zeitnah zu sanieren und durch eine nachhaltige Nutzung zu erhalten.</p>
--	---

<p>3.2 Gasometer</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Das Markante am Gasometer ist die Transparenz und das Erleben einer funktionalen, filigranen Stahlkonstruktion, die wegen ihrer enormen Ausmaße weithin sichtbar ist. Der innere Ausbau des Gasometers zu einem Bürogebäude wird das filigrane Stahlgerüst des Gasometers negieren und damit einen weithin sichtbaren, massiven Baukörper inszenieren, der nichts mehr von einer denkmalwürdigen Struktur hat. Aufgrund seiner gestalterischen Attraktivität wurden in den letzten Jahren wiederholt Filmaufnahmen von den Kreuzungen Leberstr. / Leuthener Str. bzw. Goten-</p>	<p>Bis zu seiner Außerbetriebnahme war der Gasometer regelmäßig mit Gas gefüllt. Die in den Einwendungen beschriebene Transparenz und die filigrane Stahlkonstruktion sind erst mit der Außerbetriebnahme erkennbar und zum Symbol geworden. Daher war der Gasometer stets durch den massiven Druckausgleichsbehälter geprägt.</p> <p>Der unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes wesentliche Aspekt des Erhalts und der Erkennbarkeit der Struktur des Stahlgerüsts ist durch eine Bebauung im Innern des Gasbehälters nicht grundsätzlich in Frage</p>

straße / Leuthener Straße mit dem Gasometer als markantem Hintergrund gemacht. Nachts ist seit Jahrzehnten als kennzeichnendes Element sichtbar die rote Beleuchtung, die auch noch in der Ferne gut erkennbar ist, geradezu einen Orientierungspunkt bildet, sichtbar.

Sollte der Gasometer bis zum vorletzten Ring mit Büroräumen bebaut werden, wird ein 'grauer Klotz' die Fernwirkung sein. Gebäude, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen, weisen keine Transparenz im baulichen Ergebnis auf. Auch ein gläserner Baukörper entzieht diesem seinen Charakter. Alle Mittel wie Entspiegelung und Weißglases etc. funktionieren nicht im Sinne einer Durchsichtigkeit. Durch einen Ausbau der Stahlkonstruktion ist diese nicht mehr wahrnehmbar. Das Stahlgerüst des Gasometers verschwindet in der Fassade.

Durch den Einbau würde der Charakter des Denkmals völlig verändert und der Denkmalschutz damit ad absurdum geführt. Die Wirkung des Volumens, des (Bau-) Körpers, der Konstruktion, einschließlich der Geometrie des Gasometers geht unwiderruflich verloren und käme einer Nachempfindung oder Reduzierung auf Fassadendekoration gleich. Ein voller Ausbau des Gasbehälters lässt die ursprüngliche Konstruktion nur noch aus allernächster Nähe erkennen. Auch wenn noch ein schmaler Stahlring oben "frei" bleibt, ist der Bau dadurch völlig entstellt. Das Vorhaben widerspricht daher dem Geist des Denkmalschutzes.

Durch den Ausbau geht in jedem Fall ein großer Teil der Originalbausubstanz verloren.

Die Ausbaubeispiele der Gasometer in Wien sollten Beispiel genug sein, dass nur schlechte Architektur und Unwirtschaftlichkeit in diesem Korsett der Gasometerkonstruktion entstehen können.

Der Gasometer war in den vergangenen 20 Jahren nicht mehr mit Gas gefüllt. Er muss daher auch in Zukunft transparent bleiben. Durch eine Bebauung im Innern verliert der Gasometer seinen Denkmalcharakter.

Es wird vorgeschlagen, durch textliche Festsetzung die Verwendung von lichtdurchlässigen Materialien im Gasometer vorzuschreiben.

gestellt. Vielmehr kommt es auf die architektonische Gestaltung des Gebäudes im Innern des Gasometers an. Differenzierte Regelungen hierzu würden das Instrument des Bebauungsplanverfahrens überfordern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird für die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung nachzuweisen sein, ob eine Denkmalverträglichkeit der architektonischen Detailausbildung, insbesondere der Fassadengestaltung gegeben ist.

Der Charakter des Gasometers war ursprünglich nicht durch innere Leere geprägt, insofern widerspricht ein Ausbau dem ursprünglichen Zustand nicht.

Originalbausubstanz geht durch den Ausbau im Innern nicht verloren. Vielmehr ist vorgesehen, deren Erhalt durch Maßnahmen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme zu sichern.

Eine Entscheidung zu den Materialien kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der denkmalrechtlichen Genehmigung erfolgen. Festsetzungen hierzu sollen im Bebauungsplan daher nicht erfolgen und sind planungsrechtlich auch nicht möglich. In Abstimmung mit den Denkmalbehörden kann eine zusätzliche Sicherung über den städtebaulichen Vertrag erfolgen.

<p>Der Investor erhofft sich durch das Objekt Gasometer Identifikation (Reklame) - und Fernwirkung für seine Investitionsidee. Und tatsächlich ist der Gasometer von weither zu sehen. Der Gasometer als über die Stadt weithin sichtbares historisches Baudenkmal wird optisch seine Attraktivität verlieren, auch wenn architektonisch versucht werden soll, Moderne und Denkmal zu kombinieren. Verschiedene Aspekte (Architektur und Bautechnik, Bestand, Funktion) führen zu einer maßgeblichen Änderung, dass es einem Abriss und runden Neubau mit Nachempfindung gleich käme.</p> <p>Durch das Gebäude im Innern des Stahlgerüsts werden die denkmalerhaltenden Arbeiten gravierend erschwert. Eine Entrostung von der Seite des neuen Bauwerks ist nicht möglich. Das bei den meisten Korrosionsschutzverfahren angewandte Sandstrahlen mit einem Reinheitsgrad Sa 2 ½ nach DIN EN ISO 12944 T4 ist wegen des neuen Baukörpers nicht mehr möglich. Das schadet dem Denkmal und führt langfristig zu seiner Zerstörung.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung berücksichtigt. Die Tatsache, dass auch der Eigentümer davon profitiert, dass das Denkmal und die Bebauung in seinem Innern weithin sichtbar sind, widerspricht nicht von vornherein dem Gedanken des Denkmalschutzes.</p> <p>Die Ausführung der technischen Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des Denkmals ist planungsrechtlich nicht sicherbar. Jedoch werden die Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung notwendigerweise mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirkes abzustimmen sein und von dort überwacht.</p>
---	---

<p>3.3 Magazingebäude (Südspitze)</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Bei dem Haus 11 handele es sich um das älteste Baudenkmal auf dem Gelände. Der Abriss eines im Ensemble wesentlichen Gebäudes im Südteil des Geländes zerstört den Gesamteindruck. Für einen Investor, der eine "Stiftung Denkmalschutz Berlin" betreibt, ist dies ein merkwürdiges Vorgehen.</p> <p>Nach Gesetzeslage ist der Eigentümer verpflichtet, die Denkmale zu erhalten. Der Denkmalschutz ist im Bestand mit der Denkmalliste und dem Denkmalplan eindeutig definiert. Es ist der Bebauungsplan, der bewusst vage formuliert und nicht exakt sagt, was mit dem an der Südspitze gelegenen denkmalgeschützten Haus geschieht. In diesem Zusammenhang wird ein Urteil des VG Koblenz vom 17.02.2004 zitiert, wonach der Abbruch eines denkmalgeschützten Gebäudes nur in Betracht kommt, wenn die Erhaltung dem Eigentümer nicht zumutbar ist. Dies ist demnach insbesondere dann der Fall, wenn Eigentümer von dem Denkmal keinen</p>	<p>Dem Plangeber ist, wie auch den Denkmalschutzbehörden die Bedeutung des Gebäudes bewusst.</p> <p>Grundsätzlich können die vorgetragenen Stellungnahmen nachvollzogen werden. Die Überplanung des denkmalgeschützten Magazingebäudes (Haus 11) im Süden des Bebauungsplangebietes durch einen 35 Meter hohen Baukörper entspricht nicht dem Denkmalschutz, der von einer Ortsgebundenheit der Denkmale ausgeht. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass nach Mitteilung des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg das sog. Haus 11 zu Beginn der Gaswerksnutzung bis 1890 als Gasreinigerhaus genutzt wurde, sodass Bodenbelastungen wahrscheinlich sind. Bisher durchgeführte Untersuchungen im Umfeld des Gebäudes bestätigen diese Vermutung. Aufgrund der bisher angenommenen Nutzung des Gebäudes als Bürohaus erfolgten jedoch bisher keine Bodenuntersuchungen im Gebäude bzw. in dessen näherem</p>

<p>vernünftigen Gebrauch mehr machen kann und seine Rechtsposition sich damit einer Lage nähert, in der sie den Namen "Eigentum" nicht mehr verdient. Betont wird der hohe Rang der Denkmalpflege auch im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG, sodass die Nutzung grundsätzlich zumutbar sein muss und es sich hierbei nicht um die dem Eigentümer "angenehmste oder einträglichste Nutzung seines Grundstücks" handeln muss.</p> <p>Nach den denkmalrechtlichen Vorschriften kann die zuständige Behörde sogar Maßnahmen zur Erhaltung eines Denkmals anordnen, wenn ein Eigentümer nicht im Rahmen des Zumutbaren vorhandene Schäden oder Mängel beseitigt oder keine Vorsorge zur Verhinderung von Schäden und Mängeln trifft.</p> <p>Im Bebauungsplan sollte die Verfahrensweise mit dem an der Südspitze gelegenen denkmalgeschützten Haus genau erläutert werden, statt 'nebulöse Formulierungen' wie 'wird in Abwägung eingestellt' zu verwenden.</p> <p>Unklar ist, wie der Wiederaufbau gesichert wird. Die Einzahlung der Kosten auf ein Sperrkonto ist zu empfehlen, da sonst ggf. am Ende kein Geld da ist.</p> <p>Gefordert wird einerseits ein vollständiger Erhalt der Industriedenkmäler in ihrem historischen Kontext. Das Gebäude ist an seinem Standort zu sanieren und konservieren. Eine Überbauung wird abgelehnt.</p> <p>Es darf kein potemkinsches Dorf á la Nikolaiviertel durch Abriss und Neubau an einem anderen Ort entstehen.</p>	<p>Umfeld. Der Projektentwickler wird daher aufgefordert, eine Untersuchung der Bodenbelastungen im Bereich des denkmalgeschützten Hauses 11 zu veranlassen und nachzuweisen, dass zur adäquaten Sanierung der Bodenbelastungen eine Abtragung des denkmalgeschützten Gebäudes erforderlich ist. Sofern ein entsprechender Nachweis erbracht wird, muss eine Güterabwägung zwischen einer Sanierung der Bodenbelastungen und einer Abtragung des Gebäudes getroffen werden. Da ein Belassen der Bodenbelastungen der künftigen Nutzung des Geländes widerspricht, würde von der Denkmalbehörde ggf. im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, einer Translozierung des Gebäudes an einen anderen Standort auf dem Grundstück der Vorzug gegenüber einem ersatzlosen Abriss gegeben. Für diesen Fall wird vertraglich gesichert, dass das Baudenkmal in seiner Originalsubstanz nach einem mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten Verfahren an den neuen Standort versetzt wird. Gleichzeitig erfolgt eine Sicherung der Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer / Projektentwickler.</p> <p>Hierzu sind noch weitere Abstimmungen mit den Denkmalbehörden im weiteren Verfahren vorgesehen.</p>
---	--

<p>3.4 Fachwerkgebäude Grünanlage</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Ein kleines Fachwerkgebäude auf der Nordspitze ist überhaupt nicht im Plan eingetragen, gehört aber zum historischen Bestand.</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf Grundlage einer vorläufigen Planunterlage durchgeführt. In der Planunterlage für den nächsten Verfahrensschritt wird das Gebäude, das nicht denkmalgeschützt ist, dargestellt sein. Es befindet sich auch nicht im Denkmalbereich, sodass eine Erhaltung des Gebäudes nicht vorgesehen wird.</p>

4. Freiraum und Umweltbelange	
4.1 Umweltprüfung / Umweltbericht	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die Planung wirft Fragen auf hinsichtlich des Stadtklimas (Staub, Wind, Wirbeleffekte, Aufheizung), des Grundwasserhaushalts (Folgeschäden für Straßenbäume, Trockenfallen bezirkseigener Grundwasserentnahmestellen, Setzungen an Gebäuden), des Wärmehaushalts des Bodens, der Erhaltung alter Baumbestände und bedrohter Tierarten (Fledermäuse, Vögel u.a.) auf. Durch die Bebauung wird sich das lokale Stadtklima verschlechtern. Daraus resultieren negative Auswirkungen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Insbesondere die Tiefgarage und die damit verbundene Versiegelung greifen in den Grundwasserhaushalt ein.</p> <p>Unverständlich ist, warum es keinen Umweltbericht zum Bebauungsplan gibt, keine Gutachten über die kommenden Verkehrsbelastungen, über Lärm und über den Eingriff in die kontaminierten Flächen. Es gibt keine Aussagen über nächtliche Lichtemissionen, ebenso wenig über die klimatischen Belastungen, die Luftbelastung, über auf dem Gelände vorhandene Vegetation und Fauna. Energieunternehmen müssten sich Umweltfragen besonders verpflichtet fühlen. In diesem Zusammenhang, aber auch in Kenntnis vorhandener Altlasten wird der Umweltbericht vermisst.</p> <p>Es war insofern bei der Darstellung des Bebauungsplans nicht klar nachzuvollziehen, welche Belange des Umweltschutzes durch die Umweltprüfung Beachtung fanden. Die Darstellung der Ermittlung voraussichtlich zu erwartender, erheblicher Umweltauswirkungen, deren Beschreibung und Bewertung, waren ebenfalls nur ungenügend nachvollziehbar.</p> <p>Insofern kann zum Umweltbericht keine konkrete Stellungnahme erfolgen.</p> <p>Eine umfassende Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Prognose über die Entwicklung dieses Zustandes ohne und mit Durchführung der Bauvorhaben, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Maßnahmen zur</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat zum Ziel, die ersten entwurflichen Vorstellungen zur Entwicklung der Fläche sowie den aktuellen Kenntnisstand zu den Umweltbelangen vorzustellen und Anregungen und Bedenken einzuholen. Hinsichtlich des Umweltberichtes gilt es, Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Untersuchungen zur Bemessung der Auswirkungen auf die Umwelt festzulegen und anschließend durchzuführen.</p> <p>Der endgültige Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Er fasst die Ergebnisse der durchgeführten Fachgutachten zusammen und stellt die durch die Planung verursachten Auswirkungen als ein Belang in die Abwägung zum Bebauungsplan dar. Vorausgehend wird erst die Umweltprüfung durchgeführt, deren Umfang aufgrund der Stellungnahmen der Behörden über den Detaillierungsgrad bestimmt wird.</p> <p>Zurzeit wird eine umfassende Verschattungsanalyse erstellt. Der Grundstückseigentümer wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Planen) aufgefordert, die erforderlichen Altlastenuntersuchungen bzw. -erkundungen für die noch nicht untersuchten Bereiche zu veranlassen. Solange keine mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmte Sanierungsplanung und kein Durchführungsvertrag vorliegen, erfolgt eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies hätte ggf. auch Auswirkungen auf die geplante Nutzung.</p> <p>Die Vegetation, die Bäume und die besonders und streng geschützten Arten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien werden ge-</p>

Überwachung dieser Auswirkungen werden erwartet. Dieses gilt insbesondere für Aussagen zu der auf dem Gebiet vorhandenen Flora und Fauna.

genwärtig untersucht und die Auswirkungen des Bauvorhabens im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Im Rahmen des Umweltberichtes ist es erforderlich, die klimatischen Aspekte weitergehend zu analysieren. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sollen detaillierte Untersuchungen bzgl. der Änderungen der Klima- und Luftverhältnisse durch die geplante Neubebauung einbezogen werden. Die Untersuchungen sollen von Sachverständigen auf dem Gebiet Klima / Luft durchgeführt werden. Der Projektträger wird auf das Erfordernis vertiefende Untersuchungen zu den Auswirkungen der Bebauung auf die Lufttemperatur, die Windverhältnisse und die Funktion der Frischluftschneise entlang der S-Bahntrasse durchzuführen, hingewiesen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und in die Abwägung als Belang einbezogen.

Die nächtlichen Lichtemissionen werden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes behandelt, hier ist kein vertiefendes Fachgutachten vorgesehen. Die immer wieder angesprochene Installation von Leuchtreklame am Gasometer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern bedarf eines eigenen Genehmigungsverfahrens.

Der Grundwasserhaushalt und der Wärmehaushalt des Bodens werden nicht durch die geplante Baumaßnahme beeinflusst, sondern erst im Zusammenhang mit der vorgesehenen Gewinnung von Erdwärme. Diese ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern bedarf eines eigenen Genehmigungsverfahrens.

Der Umweltbericht wird unter Anwendung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt und enthält eine Kurzdarstellung der Ziele der Bauleitplanung, Angaben zur Bestandssituation, zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, eine Prognose über die Entwicklung des Zustandes ohne und mit Durchführung der Bauvorhaben, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Überwachung dieser Auswirkungen. Alle möglichen erheblichen Beeinträchtigungen werden ermittelt und dokumentiert.

4.2 Verschattung / Belichtung allgemein	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die Häuser in der Ebersstraße und der Cheruskerstraße erhalten Tageslicht vor allem in den Tagesrandstunden. Diese sind derzeit die hellsten Stunden in den Wohnungen. Direktes Sonnen- und Streulicht können nur von Osten bzw. von Westen die Wohnungen erreichen. Daher sind die Abstandsflächen hier unbedingt einzuhalten und die Berliner Traufhöhe sollte Maßstab für die Bauhöhen sein. Durch die geplanten Bauhöhen sind erhebliche Verschattungen der Gebäude in der Ebers- und in der Cheruskerstraße zu erwarten. Die Qualität der dortigen Wohnnutzung sinkt damit erheblich.</p> <p>Durch eine Häuserhöhe, die bis zu 300 % über Berliner Traufhöhe liegt, kommt es zu einer weitreichenden Beschattung. Der Einfall von Sonnenlicht in Wohnungen würde sich um mehrere Stunden täglich reduzieren. Hierbei wirkt sich die Umgehung der Berliner Traufhöhe (22,5 Meter) bis 65 Meter Höhe sowie der Ausbau des Gasometers (bis 80 Meter) besonders nachteilig für die Wohnungen aus. Die unter Punkt 11 des Bebauungsplanentwurfs aufgeführte Betrachtung zu Letzterem ist sehr euphemistisch. Dort heißt es: "Über das Maß des Schattenwurfs des bestehenden Gasometers hinaus" ... Im Moment - und seit ca. 20 Jahren - wirft der Gasometer keinen Schatten, da es sich lediglich um ein Stahlgerüst handelt.</p> <p>Die angrenzenden Wohnhäuser würden durch die geplante, nicht ortsübliche Bebauung mit Hochhäusern zudem erheblich verdunkelt.</p> <p>Die vorliegende Verschattungsstudie, die im Bezirksamt einzusehen ist, ist unvollständig (Ebersstraße) und beschönigend. Das Winterhalbjahr ist gar nicht betrachtet und die Dauer der Verschattung ist vor allem in den Tagesrandstunden am Vormittag (Ebersstraße) und am Nachmittag (Cheruskerstraße) zu prüfen. Meine Erfahrung zeigt, dass direkte Sonne nur im Hochsommer nicht durch den Gasspeicher auf die Häuser scheint. Die Aussage von Herrn Stadtrat Krömer, dass nur etwa 1 Stunde an wenigen Tagen im Jahr mit zusätzlicher Verschattung zu rechnen ist, kann aus der</p>	<p>Die Verschattung der einzelnen Hausfassaden wird im Rahmen der Konkretisierung der Verschattungsanalyse dargestellt, dort wird auch die Ebersstraße mit erfasst. Es werden für die gesamte Umgebung des Bauvorhabens für die Zeiten Dezember, März / September und Juni der Schattenwurf von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang im Stundenrhythmus ermittelt und die zusätzliche Verschattungsdauer für die Fassaden zusammenfassend dargestellt. Dabei werden auch die Fassaden der entfernter liegen Parallel- und Querstraßen mit erfasst. Es wird die durch die Gebäude verursachte zusätzliche Verschattung sowohl an den Fassaden als auch auf den Freiflächen sichtbar gemacht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert und gehen als Belang in die Abwägung ein.</p> <p>Die überarbeitete Verschattungsstudie bestätigt, dass die wesentlichen Veränderungen des Schattenwurfs auf die Fassaden der Häuser durch die drei über 60 m hohen Gebäude verursacht werden. Für den Gasometer wird die Situation seit Einstellung des Betriebes 1995 zugrunde gelegt, sodass auch die Bebauung im Gasometer zu den "neuen Schattenspendern" zählt. Das geplante Gebäude an der Ecke Torgauer Straße / Planstraße A hat nur geringe Verschattungswirkung auf umliegende Fassaden.</p>

Verschattungsstudie nicht begründet werden und widerspricht der Erfahrung komplett.

Die Angaben des Investors zur Verschattung sind dabei irreführend. Sie blenden nämlich die Ost-/Westausrichtung und die dunkle Jahreszeit aus. Die Auswirkungen der Baupläne sind nicht im Hochsommer relevant, sondern im Frühjahr, Herbst und Winter in einer Ost- bzw. Westlage, wenn die Sonne niedrig steht. Wegen der geringen Abstände der geplanten Hochhäuser zur vorhandenen Bebauung werden die angrenzenden Wohnungen auf der Ost- und der Westseite des GASAG-Geländes sowie die Kindertagesstätte in der Cheruskerstraße, verschattet. Ziel muss es jedoch sein, dass dort auch noch im Winter wenigstens gelegentlich die Sonne zu sehen ist.

Der Innenausbau des Gasometers sowie der Bau diverser Hochhäuser wird sehr viel mehr Schatten werfen, als durchschnittlich errechnet wurde, denn neben den Durchschnittswerten gibt es noch tatsächliche Werte, die sich im Sommer und im Winter unterscheiden. Wenn man von der Leuthener Straße aus auf den Gasometer sieht, kann man das gut erahnen, wie viel Schatten tatsächlich auf die "Insel" fallen werden würde.

Die Wohn- und Lebensqualität im Umfeld des Gasometers wird durch Verschattung und verschlechterte Belichtung der Wohnungen erheblich beeinträchtigt. Kinder müssen zukünftig im Schatten von Hochhäusern spielen. Pflanzen in den Gärten und auf den Balkonen bekämen kein Licht mehr und würden verkümmern. Die umliegenden Grünflächen verlieren durch die Verschattung Qualität.

Darüber hinaus ist aufgrund der Verschattung mit erheblich höheren Energiekosten für Licht und Wärme auszugehen. Es ist schon 'zynisch und scheinheilig' seitens der Bauträger zu behaupten, dass das Projekt energieneutral sei. Dies würde vielleicht für das Baugelände, aber nicht für die betroffenen Anwohner gelten. Die zukünftigen Energieforscher können nur in ganz hohen Gebäuden arbeiten und nehmen damit den umliegenden Wohnhäusern ihre bescheidenen solaren Wärmegewinne weg.

Im Rahmen der Verschattungsstudie wird die Erheblichkeit der Auswirkungen zu bewerten sein. Neben dem Schattenwurf selbst wird dabei auch der Abstand zum nächsten Gebäude und dessen Höhe ausschlaggebend für den verbleibenden Lichteinfall und damit für die Erheblichkeit der Beeinträchtigung sein. Die Ermittlung der Auswirkungen der zusätzlichen Verschattung auf den Energieverbrauch der Anlieger ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht als Untersuchungsgegenstand vorgesehen.

4.3 Verschattung Ebersstraße	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die Auswirkungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Verschattung der Gebäude östlich der Ebersstraße werden nicht erläutert. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden bei diesem Thema ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt. Die Wohnverhältnisse in der östlichen Ebersstraße verschlechtern sich bei Umsetzung der Planung immens. Wohnungen in der Ebersstraße haben aufgrund der geplanten Bebauung in den Morgen- und Vormittagsstunden keine Sonne mehr, da der geplante Gebäudekomplex viel zu hoch und zu nahe an den Bestandsgebäuden steht, als dass noch direktes Sonnenlicht in die Wohnungen gelangen könnte. Es wird befürchtet, die Bewohner müssten künftig permanent im Dunkeln sitzen. Diese Verschattungseffekte sind im vorliegenden Gutachten zu den Auswirkungen der Baumaßnahme an keiner Stelle genannt.</p> <p>Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Begutachtung zu diesem Punkt zu vervollständigen und detaillierte Angaben zu machen, welche Auswirkungen der Bau derartiger Hochhäuser direkt vor Wohnhäusern hat.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. In der überarbeiteten Verschattungsstudie ist die Ebersstraße mit aufgenommen und die Verschattung wie unter 4.2 dargestellt erfasst worden. Das Ergebnis bestätigt die Annahme, dass die Häuser Ebersstraße 75-80 mit bis zu 4 Stunden zusätzlich in den Morgen- und Vormittagsstunden verschattet werden. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht zu bewerten sein und als Belang in die Abwägung eingehen.</p>

4.4 Verschattung Cheruskerpark	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Im Sommer nutzen viele Anwohner aus dunklen Hinterhaus-Wohnungen den Park zum Arbeiten, Studieren, Joggen und Entspannen.</p> <p>Der gerade erst aus Steuergeldern errichtete Park wird durch die künftige Bebauung stark verschattet und durch die Bebauung des Gasometergeländes in diesem Umfang in seinem Erholungswert erheblich gemindert bzw. vollkommen unbenutzbar. Bei ausgebautem Gasometer läge die neue Liegewiese bereits ab Mittag zunehmend im Schatten. Ab nachmittags, wenn die Leute ihren Feierabendspaziergang machen, wäre der Park aufgrund der Beschattung nicht mehr nutzbar.</p>	<p>Die Verschattung der Parkanlagen ist in der überarbeiteten Verschattungsstudie genauso wie die der Fassaden ersichtlich. Auch für die Freiflächen ist eine Auswertung, wie viel Stunden sie verschattet werden, erforderlich. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht zu bewerten sein und als Belang in die Abwägung eingehen.</p>

<p>Eine Planung zu den bestehenden Spiel- und Parkflächen im Südosten des Plangebiets fehlt. Die dort vorhandenen Spielflächen würden durch die in diesem Bereich entstehenden und zulässigen Bauten, insbesondere den Baukörpern des Gasometers und der sicherlich entstehenden Hochhäuser an der Südseite des Plangebiets vollständig verschattet und entwertet, weil die für Spielflächen besonders wichtige Nachmittagssonne (Kinder und Eltern halten sich fast ausschließlich nachmittags auf den Freizeitflächen auf) fehlt.</p> <p>Des Weiteren führt die Verschattung großer Teile des Cheruskerparkes zur Veränderung der Vegetation. Dies impliziert Veränderungen auch in der Tierwelt.</p> <p>Darüber hinaus ist bei entsprechendem Sonnenstand auch mit störenden Blend-(Spiegel-)wirkungen zu rechnen, die die Nutzbarkeit der Parkanlage einschränken.</p>	
--	--

<p>4.5 Verschattung, Cheruskerstraße / Gotenstraße</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Der Gasspeicher liegt unmittelbar an der Grundstücksgrenze des Plangebietes in etwa 50 m Abstand zu den Wohngebäuden in der Cheruskerstraße. Durch die geplante bis zu 67 m hohe Bebauung im Gasometer wird eine erhebliche Verschattung der umliegenden Wohngebäude an der Cheruskerstraße erfolgen.</p> <p>Wie die ausgelegte Besonnungsstudie ansatzweise aufzeigt, wird am Nachmittag eine beachtliche Verschattung der Gebäude Cheruskerstraße 13 bis 19 sowie 23 bis 29 auftreten (im Begleittext zum Bebauungsplan wird fälschlicherweise die Nr. 30-34 benannt).</p> <p>Die überwiegend nach Westen ausgerichteten Wohnungen (incl. Balkon) würden durch den geplanten Gasometerausbau im Hochsommer ca. 2 Stunden früher beschattet sein, als dies heute der Fall ist und dies zu einer Zeit (17:30 bis 19:30 Uhr) zu der der Balkon am häufigsten genutzt wird. Auch für die Wohnungen im Gebäude Cheruskerstraße 23 kommt es</p>	<p>Die Bebauung im Gasometer war bisher nicht in die Verschattungswirkung einbezogen worden, da die Anwohner während seiner Betriebszeit ohnehin davon ausgehen mussten, dass sich bei Ausnutzung des Speichervolumens ein Schattenwurf durch den ausgefahrenen Gasspeicher ergibt. Das trifft zumindest für die Anwohner zu, die vor 1995 ihre Wohnungen bezogen haben. Da seit Betriebseinstellung vor nunmehr 13 Jahren davon ausgegangen werden konnte, dass es bei dem Stahlgerüst bleibt, wird entsprechend der Anregung die geplante Innenbebauung im Gasometer nun in die Schattenwirkung mit einbezogen und wie die anderen Neubauten behandelt. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht zu bewerten sein und als Belang in die Abwägung eingehen. Dabei wird auch zu bewerten sein, inwieweit die Reduzierung der Belichtung infolge der Höhe der geplanten Gebäude (Horizontüberhöhung) als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen ist.</p>

zu einer deutlichen Verschlechterung der Belichtung und Besonnung. Einige Gebäude auf der Westseite der Cheruskerstraße würden sogar mehr als 4 Stunden zusätzlich beschattet werden. Von der zusätzlichen Verschattung betroffen sein wird auch in besonders ausgeprägter Form die Kita in der Cheruskerstraße 28 - 30.

Ein Teil der Häuser in der Cheruskerstraße bis zur Nordspitze erhalten wegen des geringen Querschnitts der Cheruskerstraße ihre hauptsächliche Belichtung durch die Nachmittags- und Abendsonne. Von dieser Lichtzufuhr werden die hofseitig orientierten Treppenhäuser und Wohnungen der westlichen Cheruskerstraße nahezu vollständig abgeschnitten.

Die ausliegende Studie zeigt deutlich, dass der Schattenwurf der geplanten Gebäude an bestimmten Tagen auch die Häuser an der Ostseite der Cheruskerstraße und die daran anschließenden Gebäude der Gotenstraße erfasst. Die Verschattung betrifft auch Fenster und Balkone an der Rückfront Gotenstraße 9. Die bereits bisher wenigen Sonnenstunden auf dem Balkon werden nach Realisierung der sehr hohen Häuser reduziert bzw. nicht mehr vorhanden sein.

Die im Bebauungsplan gezogene Schlussfolgerung, nur die Häuser Cheruskerstraße 30-34 seien betroffen, ist nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus wird der heute lichte und transparente Gasometer ein massiver, bedrohlich wirkender 'Hochhausklotz' werden, der nicht nur seinen filigranes Erscheinungsbild verlieren wird, sondern zudem für viele Bewohner beiderseits des Plangebietes zu einer merklichen Horizontüberhöhung und damit Verdunkelung von Wohnungen führen. Die Belichtung der Grundstücke mit diffusem Licht (reflektiertes und direktes Licht vom Horizont über dem Plangebiet) wird wegen der geringen Abstände zu den Baukörpern des Plangebiets erheblich verschlechtert. Der Horizont und das Tageslicht verschwinden hinter massivsten Baukörpern. Es stellt sich eine kellerartige Hinterhofsituation ein. Ein senkrechter Lichteinfall in waagrecht orientierte Fenster findet nicht statt.

Der aus einem maximal 20 Meter hohen Gebäude sichtbare Horizont wird durch eine geschlossene Bebauung an der Westseite des Plangebiets um ca. 30 - 40 % eingeengt und seitlich sowie in der Horizontalen für die

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

Häuser Cheruskerstraße 23 - 25 um mindestens 50 % des insgesamt wahrnehmbaren Tageslichts.	
--	--

4.6 Lärm	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der Verkehrslärm und das Verkehrsaufkommen werden sich durch das Vorhaben wahrscheinlich vervielfachen. Insbesondere die geplante neue Zufahrtsstraße, die täglich bis zu 5.000 Personen auf das Gelände bringen soll, führt zu einer erheblichen Erhöhung des Lärmpegels.</p> <p>Eine Erhöhung der Lärmimmissionen ist außer durch den neu hinzukommenden Erschließungsverkehr aufgrund von geänderter Schallausbreitung bzw. -verstärkung (z. B. durch Reflexion an der Bebauung), die aus den Neubauten resultiert, zu erwarten. Gebäude dieser Dimension verändern deutlich die Übertragung von Geräuschen. Straßen- und S-Bahnlärm werden durch die Neubebauung in die umliegenden Wohngebiete geleitet.</p> <p>Die geplante Erschließungsstraße führt westlich der bisher einigermaßen ruhig liegenden Luise- und Wilhelm-Teske-Oberschule und dem nördlich gelegenen Sportplatz zu steigenden Lärmimmissionen.</p> <p>Eine wesentliche Zunahme an 24-stündigem Lärm ist nicht nur durch das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Ein steigender Geräuschpegel wird auch durch die Nutzungen Hotel und Gastronomie sowie den anlagenbezogenen Lärm der Büronutzungen zu erwarten sein.</p> <p>Während der mindestens dreijährigen Bauzeit ist mit erheblichen Lärm-belästigungen zu rechnen, die die Lebensqualität der Anwohner sehr stark einschränken.</p> <p>Aussagen zur Lärmentwicklung liegen nicht vor. Im Rahmen der gesetzlichen Umweltprüfung sind die dargestellten Beeinträchtigungen unter besonderer Berücksichtigung des Schulstandortes zu betrachten.</p>	<p>Das Lärmgutachten ist noch in Bearbeitung. Ihm muss eine neue Verkehrsprognose für den Bereich Sachsendamm zugrunde gelegt werden, die zurzeit noch erstellt wird. Die bisherigen Angaben beruhen auf einer Vorzeichnung und auf den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Verkehrszählungen. Auch der Anlagen- und der Baulärm werden Gegenstand der Untersuchungen sein. Besonderes Augenmerk wird auf die Auswirkungen auf den Schulstandort als die sensibelste Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Lärmquelle gelegt. In der Studie werden auch Empfehlungen zum aktiven und passiven Lärmschutz gemacht. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt und zu bewerten sein und gehen dann als Belang in die Abwägung ein.</p>

4.7 Lärm Ebersstraße / S-Bahn	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die harten Fensterfronten der Neubebauung reflektieren den Schall aus anfahrender und bremsender S-Bahn. Damit ergibt sich eine erhebliche Steigerung des Lärmpegels für die Wohngebäude an der S-Bahntrasse.</p> <p>Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmbelastung durch S-Bahn darf der Lärmpegel nicht weiter verstärkt werden.</p> <p>Die schalltechnischen Auswirkungen der neuen Bebauung für die Wohnbebauung an der S-Bahn werden zudem im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Es gibt weder ein Schallschutzgutachten noch Erläuterungen dazu. Es wird ein Gutachten gefordert, in dem auch diese Aspekte behandelt werden.</p> <p>Zur Minderung von Reflexionen werden ein Abstand der künftigen Gebäude von mindestens 10 m von der Grundstücksgrenze bzw. eine Bauungshöhe von max. 22 m gefordert, damit der Schall mehr Möglichkeit zur Streuung hat. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Bauherren zur Verwendung schallbrechender Fassaden (Blenden / Pflanzen) zu verpflichten.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und an den Projektträger weitergegeben. Er wird auf das Erfordernis, vertiefende Untersuchungen zu den Auswirkungen der Bebauung auf die Schallreflexion entlang der S-Bahntrasse durchzuführen, hingewiesen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und als Belang in die Abwägung einbezogen.</p>

4.8 Lichtemissionen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Sollte das geplante Bauvorhaben wie im Plan festgelegt realisiert werden, wird befürchtet, dass insbesondere der Gasometer hell erleuchtet wird und somit eine Lichtbelästigung in der Nacht darstellt, die sich negativ auf die angrenzenden Wohngebiete auswirkt. Es bestehen Bedenken, dass auch die anderen Gebäude durch die Nutzung als Gewerbefläche deutlich stärker als die bisherige Nutzung auch nachts Licht abstrahlen oder auch anderweitig zusätzlich künstlich illuminiert werden. In der Nacht leuchten blinkende bunte Lichter noch den letzten Winkel der Wohnung aus. Licht aus den Büroetagen der bis zu 65 m hohen Gebäude leuchtet in die Woh-</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und an den Projektträger weitergegeben. Die nächtlichen Lichtemissionen werden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes behandelt, hier ist jedoch kein vertiefendes Fachgutachten vorgesehen. Die immer wieder angesprochene Installation von Leuchtreklame am Gasometer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern bedarf eines eigenen Genehmigungsverfahrens.</p>

nungen. Zudem kommt es zu einer Beeinträchtigung durch Streulicht. Bereits durch die zu erwartende Bürobeleuchtung ist bei verglasten Fassaden mit einer erheblichen nächtlichen Zwangsbelichtung der angrenzenden Wohnungen zu rechnen. Dieses führt in den Abend- und Nachtstunden zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohner, insbesondere der Nachtruhe in den Wohngebieten.

Um wirkliche Dunkelheit im Schlafzimmer zu erzeugen, besteht die Notwendigkeit, Rollos anzubringen und die Fenster nachts geschlossen zu halten, was eine Beeinträchtigung der Lebensqualität darstellt.

Abends und nachts wäre zudem die romantische Stimmung in dem Park und im angrenzenden Wohngebiet dahin, wenn alles von Hochhäusern beleuchtet würde. Auf der Schöneberger Insel würde es kaum wieder einigermaßen dunkel, wenn so viele hohe Gebäude beleuchtet sind.

Weitere Immissionsbelastungen bilden die nächtliche Beleuchtung der Hochhäuser / Illuminationen der Baukörper und die geplanten beleuchteten Werbeflächen am Gasometer. Die versuchsweise Beleuchtung des Gasometers mit dem EUREF-Logo hat dies schon deutlich aufgezeigt.

Zudem ist eine übermäßige Beleuchtung Energieverschwendung.

Darüber hinaus ist eine Belastung der Anwohner durch Spiegelungen und Lichtreflexionen wahrscheinlich.

Aussagen über nächtliche Lichtemissionen liegen bisher nicht vor. Daher ist davon auszugehen, dass dieser Aspekt bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Die Auswirkungen der Lichtemissionen müssen Gegenstand des Umweltberichts sein. Darüber hinaus sind Auswirkungen der Beleuchtung auf Vogelzug und nachtaktive Insekten zu berücksichtigen.

Zur Minderung der Belastungen wird vorgeschlagen, dass auf eine künstliche Illumination verzichtet wird und Maßnahmen getroffen werden, dass die nächtlichen (Not-)beleuchtungen nicht nach außen dringen (z. B. durch Verzicht auf Glasflächen).

4.9 Klima allgemein	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Das Gebiet zählt zur Berliner Umweltzone, die dem gesundheitlichen Schutz der Bevölkerung gilt. Das geplante Kerngebiet belastet die umliegenden Wohngebiete mit zusätzlichen Emissionen und Verschlechterungen des Kleinklimas durch die großflächige Versiegelung und die dichte Bebauung. Diese verschlechtern die klimaausgleichenden Funktionen des bisher nur teilweise versiegelten Gebietes (Verdunstung, Puffer und Speicherfunktionen bei Niederschlägen).</p> <p>Zudem sind Hochhäuser per se keine klimaschonende Bauform und widersprechen damit den proklamierten Zielen des Projektentwicklers.</p> <p>Auch der Bau einer 'Autobahnzufahrt' zum Gasometer-Gelände und einer Tiefgarage mit bis zu 2.000 Stellplätzen kommt einer Einladung zur Pkw-Benutzung gleich und konterkariert damit alle Bemühungen des Bundes und des Landes zur Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft. Der induzierte Verkehr ist auch nicht mit den Klimaschutzzielen der Agenda 21 vereinbar.</p> <p>Die stadtklimatisch negativen Folgen der Versiegelung, der Hochhäuser (Windhosen, Steigerung von sommerlicher Trockenheit, Staubbildung, Aufheizung durch Versiegelung) und der Tiefgarage sind zu prüfen und zu vermeiden.</p>	<p>Nach dem gegenwärtigen Planungsstand soll eine Geschossfläche von 164.250 m² realisiert werden. Nach Angaben des Projektentwicklers entspricht dieses einer Nutzfläche von ca. 150.000 m². Wird überschlägig von einer erforderlichen Stellplatzzahl von einem Stellplatz je 40 m² Nutzfläche ausgegangen, ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von 3.750 Stellplätzen. Nach den bekannten Satzungen zu Stellplatzobergrenzen erfolgt in Innenstadtkernen eine Begrenzung auf maximal 50 % der erforderlichen Stellplätze. Dieses ergäbe eine Obergrenze von 1.875 Stellplätzen für das Plangebiet und läge damit im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in innerstädtischen Randlagen die Reduzierung im Regelfall geringer ist und damit die zulässige Stellplatzzahl im Plangebiet noch höher wäre.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan lediglich eine unterirdische Stellplatzanlage ermöglichen soll, in der 1.500 bis 2.000 Stellplätze errichtet werden könnten. Es besteht keine Verpflichtung, diese Stellplatzanzahl zwingend zu errichten.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass die vorgesehene Zahl der Stellplätze unter der unter üblichen Rahmenbedingungen zu erwartenden Anzahl liegt, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Festsetzungen modifiziert.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Mehrzahl der zukünftig im Plangebiet arbeitenden Menschen mit dem öffentlichen Nahverkehr, zu Fuß oder mit dem Rad den Arbeitsplatz aufsuchen werden.</p>

4.10 Luftschadstoffe	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die geplante Erschließungsstraße zwischen Friedrich-Gerlach-Brücke und Torgauer Straße führt westlich der Luise- und Wilhelm-Teske-Oberschule und dem nördlich gelegenen Sportplatz zu steigenden Luftemissionen. Im</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Gutachtens zu den Luftemissionen durch den Verkehr auf der neuen Erschließungsstraße wird insbesondere der Schulstandort Gegen-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

Rahmen der Umweltprüfung sind die Beeinträchtigungen des Schulstandortes zu betrachten.	stand der Untersuchungen sein. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und als Belang in die Abwägung einbezogen.
---	--

4.11 Wind	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Häuser dieser Dimension führen erwiesenermaßen zu einer Veränderung des Stadtklimas. Winde werden kanalisiert und auch Verwirbelungen führen zu nicht vorhersehbaren Konsequenzen für die Umgebung.</p> <p>Es wird befürchtet, dass durch die geplanten hohen Häuser auch im Umfeld des Plangebietes Windböen entstehen, wie man sie aus den Straßenfluchten in Hochhausvierteln kennt. Aufgrund der dichten und hohen Bebauung ist davon auszugehen, dass hier erhebliche Düseneffekte und hohe Windgeschwindigkeiten im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten sind. Die Nutzbarkeit der umliegenden und geplanten Grünflächen kann hierdurch erheblich eingeschränkt werden. Bereits jetzt wirkt der Cheruskerpark bei den vorherrschenden West- und Südwestwinden als Windschneise.</p> <p>Auch die Abstände zwischen den Gebäuden und der S-Bahntrasse sind teilweise viel zu schmal und den Höhen der Gebäude nicht angepasst. Durch diese Schneisen werden insbesondere aus der Westrichtung und bei insgesamt zunehmender Sturmneigung Windgeschwindigkeiten erzielt werden, die den Aufenthalt auf den geplanten ruhigen Innenbereichen wenig erfreulich gestalten werden.</p> <p>Es wird erwartet, dass die klimatische Wirkung, insbesondere die zu erwartenden Windverhältnisse, untersucht werden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und an den Projektträger weitergeleitet. Er wird auf das Erfordernis, vertiefender Untersuchungen zu den Auswirkungen der Bebauung auf die Windverhältnisse hingewiesen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Auswirkungen des neuen Gebäudekomplexes auf die Lufterwärmung untersucht werden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und werden als Belang in die Abwägung einbezogen.</p>

4.12 Frischluftschneise	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Es ist zu untersuchen, inwieweit durch die Bebauung des Geländes die Frischluftschneise der S-Bahn-Trasse von Südwesten in die City gestört wird. Diese auch im Flächennutzungsplan dargestellte Funktion ist von überörtlicher Bedeutung und steht in direktem Konflikt mit der geplanten Hochhausbebauung, der vollständigen Versiegelung und der verkehrlichen Erschließung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da weder im Flächennutzungsplan, noch im Landschaftsprogramm (Teilkarte Umweltschutz) und auch nicht im Umweltatlas eine Frischluftschneise im Bereich der S-Bahn-Trasse zw. S-Bahnhof Schöneberg und Gleisdreieck verzeichnet ist. Der S-Bahntrasse wird keine klimatische Funktion zugeschrieben.</p> <p>Der Umweltatlas (Karte 11.1) beschreibt die Einwirkung der Kaltluftentstehung auf das GASAG-Gelände als mäßig. Die Kaltluftwirkung des Südgeländes reicht nur bis zum S-Bahndamm der Ringbahn. Die Karte 11.2 weist das GASAG-Gelände als Siedlungsräume mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung aus.</p>

4.13 Bodenbelastungen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Gutachten über den Umgang mit den kontaminierten Flächen liegen nicht vor. Auswirkungen des Eingriffs durch die Bauvorhaben in die belasteten Böden wurden nicht dargestellt.</p> <p>Es wird gefragt:</p> <p>Was passiert, wenn die bisher den Eintrag ins Grundwasser verhindernden Schichten abgeräumt werden?</p> <p>Was passiert mit der Kontamination unter den Denkmälern?</p> <p>Was passiert mit der Kontamination auf der Nordspitze?</p> <p>Was passiert mit den Belastungen im Baugebiet?</p> <p>Wie sollen die zu erwartenden Altlasten auf den Grundstücken des Gebrauchtwagenhandels (außerhalb des Geltungsbereiches) saniert werden?</p> <p>Hierzu liegen keine Aussagen vor, sodass zu diesem Thema keine Stellungnahmen abgegeben werden können.</p>	<p>Es liegen bereits umfangreiche Untersuchungen zu den Altlasten im Gebiet vor, die noch nicht abgeschlossen und daher auch noch nicht offengelegt werden konnten. Auf die noch fehlenden Kenntnisse wurde der Projektträger seitens des Umweltamtes des Bezirks hingewiesen und aufgefordert entsprechende Untersuchungen vorzunehmen. Für einige Teilflächen liegen bereits Sanierungskonzepte und auch vertragliche Sanierungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern vor. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden entsprechend der Anregung im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt und werden als Belang in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Sanierungskonzepte alle Vorkehrungen beinhalten, um jeglichen Schaden, z. B. durch flüchtige Stoffe, von der Umwelt und insbesondere von den Anliegern fernzuhalten.</p> <p>Es ist vorgesehen, für die Freiflächen des Energieforums einen internationalen freiraumplanerischen Wettbewerb unter Landschaftsarchitekten</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

lung dazu bezogen werden kann.

Es wird erwartet, dass auch die Situation der Altlasten auf dem GASAG-Gelände Gegenstand des Umweltberichtes sein wird. Im Bebauungsplan sollen die Ergebnisse der Umweltprüfung berücksichtigt werden und ebenfalls die finanziellen Auswirkungen und daraus resultierenden Vorgaben dargestellt werden.

Tiefgaragen und der mit ihnen verbundene Eingriff in das Grundwasser, der insbesondere auch vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenbelastungen kritisch zu sehen ist, sollte weitgehend entfallen.

In den vorliegenden Textteilen sind zudem schwerwiegende Widersprüche zu den Freiraumanlagen des ehem. GASAG-Geländes festzustellen. Die Planung des Freiraums soll zeitgerecht, hochwertig und umweltverträglich erfolgen, gleichzeitig ist durch die Festschreibung zum Kerngebiet eine hohe Versiegelung möglich, die ein Umgehen des Bodenaustauschs (vorhandener belasteter Boden) ermöglicht.

auszuloben. Auf diese Weise soll die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen gewährleistet werden. Eine hochwertige Gestaltung steht nicht im Widerspruch zu einer hohen Versiegelung. Einerseits gehören befestigte Flächen zu jeder Freiraumgestaltung und andererseits lassen sich auch Tiefgaragen mit entsprechendem Bodenaufbau begrünen.

Zur Sanierung der Altlasten ist ein sehr umfassender Bodenaushub erforderlich, der allerdings nicht in das 8-10 m unter Flur anstehende Grundwasser eingreift. Der Bau der Tiefgaragen ist weitgehend deckungsgleich mit dem erforderlichen Bodenaushub und erspart die sehr aufwendige und mit erheblichem Lkw-Verkehr verbundene Wiederverfüllung der Gruben. Dementsprechend ist keine Änderung in der Darstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

5.1 Auswirkungen auf Flora und Fauna	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die vorgesehene Nutzung mit am Tag einigen tausend Fahrzeugbewegungen und einer hohen Nutzerfrequenz ist dem Schutz von Natur und Umwelt nicht zuträglich. Die Folgen für Flora und Fauna werden in der bisherigen Planung nicht differenziert genug antizipiert und in den Planungsverlauf einbezogen. Es gibt bisher auch keine Aussagen bzw. Vorgaben darüber, wie ein Ausgleich auf dem Gelände für Vegetation geschaffen werden soll, die durch die Bebauung wegfällt.</p> <p>Die durch Wildwuchs entstandene Begrünung des S-Bahn-Damms ist erhaltenswert. Durch Ordnungswut würde der Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen zerstört.</p> <p>Viele Tierarten (u.a. 'Großer Hirschkäfer', Steinhummel, Eidechsen) sind im Laufe der Jahre im Plangebiet heimisch geworden. In den Bäumen und Büschen nisten viele, auch geschützte Vogelarten, die ihrer Nistplätze beraubt werden. Hierzu zählen Sperber, Turmfalken, Nachtigallen, Eichelhäher, Zaunkönig, Meisen, Kolkraben und Spechte. Die Nachtigallen sind auch nachts zu hören und werten den eher nicht für sein Tierreich bekannten Kiez auf. Auch mindestens ein Fuchs ist im Plangebiet ansässig. Auch Fledermäuse wurden im Plangebiet beobachtet. Durch die Planung würden die Tiere vertrieben werden.</p> <p>Dass die Bebauung, d.h. Baustelle und fertiggestellte Baukörper negative Folgen für das grüne und natürliche Umfeld (einschl. ungeplanter entstehender Zugwirkungen und Änderung der Ansiedlung von Bepflanzung) haben, können auch Fachleute nicht dementieren. Die Aussagen zu den Auswirkungen sind auch für den derzeitigen Planungsstand nicht ausreichend.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes ist zu prüfen, wie die Vielfalt der auf</p>	<p>Die Untersuchung von Flora, Vegetation und Fauna findet derzeit statt. Es werden die Biotoptypen sowie besonders schützenswerte Pflanzen und Tierarten der Gruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien erfasst. Sollten sich unter den vorgefundenen Arten besonders oder nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat (FFH-)Richtlinie streng geschützte Arten befinden, sind für diese besondere Maßnahmen zu deren Erhalt zu ergreifen, um den Verbotstatbeständen des § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes vorzubeugen. Ist dies nicht möglich, müssen für das Vorhaben Alternativen entwickelt oder eine Befreiung von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz beantragt werden.</p> <p>Auch wenn naturschutzrechtlich ein Eingriff auf der Fläche stattfindet, ist ein Ausgleich für verloren gegangene Vegetation rein rechtlich nicht erforderlich, da nach geltendem Baurecht auf der Fläche eine 100%-Versiegelung zulässig ist. Gleichwohl besteht das Erfordernis, Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft als Belang in die Abwägung einzustellen. Eine Ausgleichspflicht besteht nach der Berliner Baumschutzverordnung für verloren gegangene Bäume und ggf. aufgrund von artenschutzrechtlichen Erfordernissen. Letztere entziehen sich der Abwägung, d.h. Artenschutzbelange sind auf jeden Fall zu berücksichtigen.</p>

dem Grundstück lebenden Tiere und der Pflanzen erhalten werden kann. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in die im Gebiet vorhandene Flora und Fauna erwartet.	
---	--

5.2 Baumbestand	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Aufgrund der Planung ist eine Gefährdung des Baumbestandes im Plangebiet zu befürchten, insbesondere der Linden. Der gesamte vorhandene Baumbestand im Plangebiet sollte erhalten und eine Ergänzung der Pappelalleen vorgeschrieben werden. Auch der Erhalt des alten Baumbestandes im Eingangsbereich des Plangeländes wird gefordert.</p> <p>Da die Tiefgaragen sich laut Erläuterung auch auf Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sollen, besteht hier die Gefahr, dass der vorhandene Baumbestand gefährdet und zusätzliche Ergänzungen der das Industriedenkmal charakterisierenden Abpflanzungen mit Pappeln nicht möglich ist.</p> <p>Die geplante Bebauung liegt für die vorhandene und als Sichtschutz zu erhaltende Baumreihe an der S-Bahntrasse zu nah und müsste deshalb zurückversetzt werden, um die Bäume erhalten zu können.</p>	<p>Der gesamte Baumbestand wurde in der Zwischenzeit erfasst und kartiert. Sowohl für die Linden als auch für die Pappelallee wurden spezielle Baumgutachten zu deren Wertigkeit und Erhaltungswürdigkeit erstellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und als Belang in die Abwägung einbezogen.</p>

5.3 Versiegelung	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der Auffassung, dass das Grundstück mit Ausnahme einer Dreiecksfläche im Norden weitgehend versiegelt sei, kann nicht gefolgt werden. Auf dem Gelände gibt es zwar Asphaltflächen aber auch große Flächen Kopfsteinpflaster bzw. Schotter, die wasserdurchlässig sind. Da die Planung vorsieht, das gesamte Baugelände mit einer 2-stöckigen Tiefgarage zu unterbauen, deren Abgrenzung im Plan leider nicht dargestellt ist, wird künftig eine vollflächige Versiegelung erfolgen. Dieses wird abgelehnt.</p>	<p>Die Versiegelung auf dem Grundstück wurde vollständig kartiert. Es gibt in der Tat noch einen nennenswerten Anteil nicht versiegelter Fläche, sodass Wasser im Untergrund versickern kann. Es wird dem Projektträger empfohlen, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit dem Ziel der Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück zu erstellen.</p> <p>Die Tiefgaragenabgrenzung wird im Bebauungsplan dargestellt.</p>

5.4 Ortsbild / Landschaftsbild	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der Gasometer, bisher weithin sichtbares technisches Denkmal und Wahrzeichen, wird kaum noch sichtbar sein, die übrigen Denkmale gar nicht mehr. Häuser mit bis zu 65 m Höhe fügen sich nicht in das bauliche Bild des Kiezes ein. Das bezirkstypische Stadtbild ist bei einer dreifachen Überschreitung der Berliner Traufhöhe nicht gewahrt. Weithin sichtbare Büro- oder Hotelbauten in der Nachbarschaft verändern und verschandeln das Stadtbild, stören die Optik und wirken bedrohlich. Auch Staffelgeschosse sind nicht typisch für das Stadtbild und nicht bezirkstypisch. Die geplante Staffelbebauung der Hochhäuser ist daher zu verhindern. Die Berliner Traufhöhe ist als Maßstab für die Gebäudehöhen beizubehalten.</p> <p>Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Ausbau im Gasometer bis zu 74,9 m über Gelände und die hohen Neubauten führen dazu, dass der Gasometer nicht mehr entsprechend wahrgenommen werden kann. Das Schöneberger Wahrzeichen, der Gasometer würde in dem geplanten Hochhausensemble seinen einzigartigen Symbolcharakter verlieren.</p> <p>Der Gasometer hat neben der städtebaulichen 'Markantheit' in der Stadtsilhouette, der Bedeutung als Industriedenkmal und seinem hohen Bekanntheitsgrad, auch noch die Wirkung auf die Menschen als Identifikationsobjekt und Orientierungspunkt. Die Stahlrotunde ist baulich einzigartig erhalten und überregional bekannt. Dieses Moment möchte der Investor ebenso für seine Investitionswerbung ausschöpfen, als dass es in diesem Moment auch für alle anderen "Normalsterblichen" verloren geht. Ein Ausbau zum Bürohaus würde die heutige Erscheinung in Gänze zerstören. Im Stadtumbau West wird der Gasometer noch "als Landmarke des Gebietes (...) mit Ausstrahlungskraft für ganz Berlin ..." angepriesen.</p> <p>Neben der denkmalpflegerischen Bedeutung der Konstruktion selber und der des Industriedenkmals entsteht hier auch eine räumliche Bedeutung in der Stadt. Der Gasometer bildet durch die Transparenz der Konstruktion einen Freiraum, einen Luftraum, in der städtischen Dichte. Dieser Frei-</p>	<p>Das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und im Soll-Ist-Vergleich bewertet. Dabei werden die städtebaulichen Bezüge, der Umgang mit den erhaltenswerten durch die industrielle Vorgeschichte geprägten Stadtstrukturen und die Einbindung in die Umgebung bewertet.</p> <p>Die dargestellten Überlegungen, Bedenken und Anregungen werden aufgenommen und im Rahmen des Umweltberichtes bewertet.</p>

<p>raum, der zum Objekt Gasometer gehört, geht im Zuge einer Auffüllung durch Bebauung verloren.</p> <p>Die stadtbildprägende Gestalt des Gasometers als filigrane, offene Fachwerkstruktur wird durch den Ausbau nicht erhalten. Vielmehr wird diese Struktur zu einem Fassadenemblem banalisiert.</p> <p>Der Gasometer ist stadtbildprägend für den Bezirk Schöneberg. Die Fernwirkung der vorhandenen Gasometer-Stahlkonstruktion sollte erhalten bleiben und als Industriedenkmal zu erkennen sein. Es wird vorgeschlagen, wenn überhaupt eine Bebauung und Umnutzung des Gasometers stattfinden muss, seitens der Politik darauf zu dringen, dass das Objekt Gasometer nicht als Zugpferd im Sinne eines Werbeobjektes missbraucht wird und zum Opfer fällt.</p> <p>Eine öffentliche Nutzung in den unteren Bereichen und Freilassen der 'schönen Stahlkonstruktion' mit Fernwirkung durch denkmalgerechte Instandsetzung der oberen Konstruktion würde besser ins Stadtbild passen.</p>	
---	--

<p>5.5 Freiflächenversorgung / Grünverbindungen / Qualität der Freiflächen</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Das Landschaftsprogramm weist das Gebiet mit der Dringlichkeitsstufe I aus, um der Unterversorgung mit Grünflächen entgegenzuwirken. Daher ist der Pflanzen- und Baumbestand im Gebiet zu erhalten und die Versiegelung von 70 % nicht zu erhöhen.</p> <p>Die Zugänglichkeit der geplanten Freiflächen des Gebietes wird empfohlen, um die Erreichbarkeit des S-Bahnhofs für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.</p> <p>Die Torgauer Straße weist keine ausreichenden Breiten für Fußgänger und Fahrradfahrer auf. Es ist eine ökologisch verträgliche Verkehrsanbindung gefordert (keine Privatautobahn, fußgängerfreundliche Anbindung von S-Bahnhof Schöneberg, Bahnhof Südkreuz und S-Bahnhof Kolonnenstraße).</p> <p>Die Planung des Cheruskerparks ist für die Aufwertung der Wohnnutzung</p>	<p>Die Intention des Planes ist die Wiederbelebung des alten Industriestandortes mit neuen Nutzungen. Dazu erfolgen die Kerngebiets-Ausweisung und die Anbindung durch eine neue Erschließungsstraße von Süden. Einen Beitrag zur Freiflächenversorgung leistet der Bebauungsplan durch die Ausweisung der GASAG-Nordspitze als öffentliche Freifläche. Weitere Freiflächen werden in dem benachbarten, ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XI-231b gesichert. Die Dreiecksfläche an der Torgauer Straße und der Ost-West-Grünzug entlang dem S-Bahndamm sollen darin als öffentliche Grünanlagen ausgewiesen werden. Dadurch wird das Gründefizit erheblich verringert. Eine Zusammenlegung der beiden Bebauungsplanbereiche ist seitens des Bezirksamtes nicht vorgesehen.</p> <p>Die Anregung, eine öffentliche Zugänglichkeit zu den Freiflächen des Kerngebietes zu gewährleisten, wird an den Projektentwickler weiterge-</p>

auf der Schöneberger Insel und die Realisierung des städtebaulich attraktiven Konzepts der 'Schöneberger Schleife' sehr wichtig (Bebauungsplan XI-231b). Da diese Planung darüber hinaus dazu beitragen kann, mögliche Konflikte zwischen dem Plangebiet und der Wohnnutzung auf der Schöneberger Insel zu bewältigen, sollte sie mit der vorliegenden Planung verbunden werden.

Die umliegende Quartiere sind durch die bestehende Dichte der Bebauung und fehlenden Grünraum am Rande der Belastung für die Erholung suchenden Bewohner. Wie schon erwähnt, werden die spärlichen Grünräume, eher Grünstreifen, stark frequentiert und auch von weither jenseits der Kolonnenstraße und des Sachsendamms, aufgesucht.

Der Bestand und die Planung im Bebauungsplan 7-17 ist nicht ausreichend für diese Wohngegend. Eine Ergänzung bzw. Vergrößerung öffentlicher Grünräume ist im jetzigen Zustand zwingend erforderlich und nicht als Ausgleich zur Bebauung des ehem. GASAG Geländes zu betrachten.

Die geplante Bebauung wird die vorhandene Qualität der vorhandenen Grünfläche "sog. Cheruskerpark" stark mindern. Weiter wird kritisch angemerkt:

- die geplante Bebauung bewirkt z. B. räumlich eine Schachtwirkung;
- die Grünfläche verliert ihren Charakter als Freiraum, der jetzt durch die visuelle Weitläufigkeit auf dem GASAG-Gelände gegeben ist;
- die Grünanlage befindet sich nach der Bebauung "im Schatten" von Bürohäusern und in Teilen sogar verschattet von der neuen Bebauung;
- die Fläche des im Norden des GASAG-Geländes geplanten öffentlichen Grünraums ist kleiner als in vorangegangenen bezirklichen Planungen dargestellt.

Dass die Bebauung, d.h. Baustelle und fertiggestellte Baukörper, negative Folgen, auf das grüne und natürliche Umfeld haben, einschließlich ungeplanter entstehender Zugwirkungen und Änderung der Ansiedlung von Bepflanzung, können auch Fachleute nicht dementieren. Die Aussagen dazu im derzeitigen Planungsstand sind nicht ausreichend.

reicht.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, dies ist einer der folgenden Planungsstufen (Bauplanungsunterlagen / Genehmigungsplanung) zuzuordnen. Jedoch wird der neue Straßenzug begleitend eine Grünverbindung erhalten, die für den Fußgängerverkehr eine Verbindung zu den fortzusetzenden Grünflächen gewährleistet. Die Durchsetzung findet in der Durchführungsplanung statt und wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein.

Die Verschattung der Freiflächen wird in der Verschattungsstudie analysiert (vgl. Pkt. 4.2) und im Rahmen des Umweltberichtes hinsichtlich der Nutzungsqualität der Freiflächen bewertet und als Belang in die Abwägung einbezogen.

Die auf der GASAG-Nordspitze geplante öffentliche Grünfläche mit ca. 6.900 m² ist um 3.000 m² kleiner als zuletzt vorgesehen. Die Verringerung der Fläche wurde zugunsten der Kostenübernahme für die Komplettsanierung der Fläche durch den Projektträger in Kauf genommen. Danach wird der gesamte belastete Boden entsorgt und durch unbelasteten Boden ersetzt.

Die Nord-Süd-Verbindung wird mittels des Durchstiches durch den S-Bahn-Damm für die Plantrasse A erst ermöglicht. Die stärkere Berücksichtigung als 'Grün-Verbindung' wird als Anregung aufgenommen und an den Projektträger sowie den Fachbereich Natur weitergeleitet.

Eine Verkehrsberuhigung wird erst durch den benachbarten Bebauungsplan XI-231b erfolgen, in dem die Torgauer Straße entwidmet werden soll und als Grünfläche ausgewiesen wird. Davon wird auch in diesem Plan ausgegangen.

Die Verbindung zwischen Ebersstraße und Cheruskerstraße für Fußgänger und Radfahrer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Gleichwohl steht die Ausweisung der GASAG-Nordspitze nicht im Widerspruch dazu.

Eine Brückenverbindung über das Bahngelände wird derzeit geprüft.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>Auffällig ist, dass andere im Umfeld befindliche städtebauliche Planungen und Projekte offensichtlich keine Rolle mehr spielen. Inwieweit sind die Ziele des Programms 'Stadtumbau West' einbezogen bzw., wie werden diese in diesem Zusammenhang gesichert? Die Intention dieses Bebauungsplanes ist nicht wie z. B. Verkehrsberuhigung, Verbindung von der Cheruskerstraße zur Ebersstraße für Fußgänger und Radfahrer. Die Nord-Süd-Grünverbindung (Wettbewerbsergebnis) wird durch diesen Bebauungsplan nicht thematisiert, die Chance zur Sicherung der ökologischen Ziele für Klima und zur Sicherung von Grünverbindungen nicht genutzt. Der städtebauliche Plan suggeriert im Süd-Osten eine Grünfläche mit Teich. Dies ist jedoch gar nicht Plangebiet für den Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans müsste hier ausgeweitet werden.</p>	
--	--

6. Verkehr

6.1 Verkehr allgemein

Stellungnahmen	Abwägung
<p>Es fehlt eine schlüssige und nachvollziehbare Darstellung des Verkehrskonzepts für das gesamte Gebiet als auch für die angrenzenden Wohngebiete. Die Auswirkungen der künftigen Nutzungen im Plangebiet auf das Verkehrsaufkommen werden in der bisherigen Planung daher nicht differenziert genug antizipiert und in den Planungsverlauf einbezogen.</p> <p>Es wird eine vollständige, zeitgemäße und umweltfreundliche Planung erwartet, die sich bisher nicht ausreichend andeutet. Es sollte ein Verkehrskonzept vorgelegt werden, welches den Zielverkehr zum Planungsgebiet so führt, dass die umliegenden Wohngebiete (u.a. Insel, Ebersstraße) nicht zusätzlich belastet werden. Wie das durch die Planungen wesentlich erhöhte Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Durchgangsverkehr zum Schutz für die Anwohner in verträglichem Maße gelöst wird, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Eine funktionale und verkehrliche Anbindung zum weiterhin nicht entwickelten Gebiet der "Schöneberger Linse" fehlt.</p> <p>Wieso setzt ein zukunftsorientiertes Energieforum mit wissenschaftlicher Forschung auf den energiefressenden Pkw-Verkehr? Der Bezirk sollte hier der des Senats für Stadtentwicklung angestrebten Reduzierung privater Fahrten (80:20) folgen und überwiegend bzw. ausschließlich auf eine Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr setzen.</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird durch ein fachlich qualifiziertes Büro ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem unter Berücksichtigung aller absehbaren Entwicklungen das künftige Verkehrsaufkommen im Plangebiet und seinem Umfeld prognostiziert wird. In diesem Zusammenhang werden auch Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete und die Anbindung der Schöneberger Linse untersucht. Ziel des Bezirksamtes ist es, negative Auswirkungen für die umliegenden Wohngebiete zu vermeiden. Insofern war bereits im ersten Entwurf des Bebauungsplans 7-29 mit der Planstraße A eine neue Haupteinschließung vom Sachsendamm direkt zum GASAG-Gelände vorgesehen. Eine Umwidmung der Torgauer Straße östlich der Planstraße A wird im Bebauungsplanverfahren XI-231b vorbereitet. Sofern sich aus dem Gutachten ergibt, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf der Schöneberger Insel oder in anderen umliegenden Wohngebieten zu erwarten ist, werden vom Gutachter Vorschläge erwartet, wie dieses vermieden werden kann. Hierzu unterbreitete Vorschläge werden in die Abwägung eingestellt. Die Ausarbeitung eines Verkehrskonzeptes für die Schöneberger Linse ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Ein vollständiger Verzicht auf Stellplätze würde die Gefahr in sich bergen, dass Verkehr in die umliegenden Wohngebiete gedrängt wird. Dieses soll vermieden werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an die Bundesautobahn und der Lage am Rand des S-Bahnringes soll keine ausdrückliche Begrenzung der Zahl der Stellplätze erfolgen.</p>

<p>Die entstehende Verkehrsproblematik wird in den bisher vorliegenden Unterlagen nicht hinreichend gewürdigt. Die geplante Anbindung an die Autobahn und die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan benannte Zahl von bis zu 2.000 Tiefgaragenstellplätzen zieht enorme Verkehrsmengen auf die Schöneberger Insel.</p> <p>Problematisch wird zum einen sicher der sich entwickelnde Schleichverkehr / Irrverkehr zum Plangebiet auf der Schöneberger Insel sein, der durch Fahrzeuge die aus Richtung Kreuzberg/Mitte erzeugt wird, die Insel durchqueren wollen. Auch eine Sperrung der Torgauer Straße - was selbstverständlich passieren muss - wird dann von vielen erst vor Ort festgestellt. Auch ein beachtlicher Parkplatzsuchverkehr kann entstehen, insbesondere wenn die Tiefgaragenplätze oder überhaupt die Stellplätze auf dem Plangelände nicht kostenfrei sind.</p> <p>Anregung: Anfertigung eines allumfassenden Verkehrs- und Immissionsgutachtens (Staub-, Schall- und Erschütterungen), insbesondere auch für die 3-5-jährige Bauzeit. Hierin ist insbesondere auch die Baustellenlogistik zeitlich und räumlich differenziert zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen, der Projektträger wird über die befürchtete Verkehrsbelastung durch Such- und Schleich- und Irrverkehr im Wohngebiet der Schöneberger Insel in Kenntnis gesetzt. Es wird ihm empfohlen, die Verkehrsstudie um diesen Aspekt zu erweitern, mit dem Ziel, vorbeugende Maßnahmen einzuleiten, den Suchverkehr so zu lenken, dass keine Wohngebiete belastet werden. Die Themen Staub und Schall auch bezogen auf die Bauzeit sind bereits unter 5.11 dargestellt.</p> <p>Erschütterungen können von dem geplanten Vorhaben allenfalls von der Baumaßnahme selbst ausgehen, diese ist zeitlich begrenzt und wird nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein. Die Erschütterungen, die von der S-Bahn ausgehen, sind aktuell bereits vorhanden. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Übertragung unerwünschter Schwingungen sind in erster Linie vom Projektträger bei der Planung der Neubauten zu beachten, um die Menschen innerhalb der neuen Gebäude vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.</p>
---	---

<p>6.2 Erschließungsstraße</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Der Bebauungsplan führt sehr richtig aus, dass das Gebiet durch den öffentlichen Nah- und Fernverkehr bestens erschlossen ist (S-Bahnhof Schöneberg, S- und Fernbahnhof Südkreuz, zahlreiche Buslinien, demnächst S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke). Umso unverständlicher ist, dass die Straßenanbindung über die Torgauer Straße für die künftige Nutzung keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen soll. Eine neue Zubringerstraße ist deshalb komplett überflüssig.</p> <p>Der Bedarf für die Erschließungsstraße ist vom Bezirksamt kritisch zu prüfen. Ein Erfordernis durch unabhängige Fachgutachten sollte nachgewiesen werden.</p>	<p>Die Anbindung der Torgauer Straße an den Sachsendamm unter den S-Bahn-Brücken ist bereits in der gegenwärtigen Situation problematisch. Eine Vielzahl von Fußgängern queren die Straßen, um zwischen Bus und S-Bahn umzusteigen oder um zu diesen Verkehrsmitteln zu gelangen. Darüber hinaus ist es aufgrund der Mittelinsel nur möglich, von Süden in die Torgauer Straße zu fahren und nach Norden herauszufahren. Insofern bedarf es keines Gutachtens, um die Notwendigkeit einer anderweitigen zusätzlichen Erschließung des Plangebietes festzustellen.</p>

Zusätzliche Kapazitäten für den Autoverkehr widersprechen Klimaschutzziele. Es wird eine ökologisch verträgliche Verkehrsanbindung gefordert. Es wird begrüßt, dass mit der neuen Erschließungsstraße versucht wird, Verkehr von der Schöneberger Insel fernzuhalten. Allerdings ist die Erschließungsstraße als einzige Zufahrt sehr störanfällig.

Die eingesehenen Planungsunterlagen sind im Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Gebietes nicht eindeutig. Es ist nicht nachzuvollziehen, wie das Gebiet von der ankommenden Stichstraße des 'Autobahnan schlusses' (vom Sachsendam) erschlossen wird.

Die vorliegende Darstellung ist bezüglich des neuen Straßenzubringers völlig unklar. Soll hier eine Unterführung der Torgauer Straße erfolgen?

Auf dem Sachsendam sind innerhalb von fünfzig Metern zwei Auto bahnauffahrten, Richtung Ikea gibt es eine dritte Zufahrt. Die Lärm- und Abgasbelastung hält sich noch in Grenzen, bei offenen Fenstern ist allerdings das Brummen der Autos zu hören. Der Bebauungsplan sieht jetzt eine weitere direkte Zufahrt zum Gasometer vor. Auch wenn das unterirdisch geschehen soll, verträgt sich dieses nicht mit dem Wohngebiet.

An der Plandarstellung ist völlig unklar, wie sich der neue Straßenzubringer und die neue Zufahrt auf das Gasometer-Gelände zu dem jetzigen Eingang des Parks an der Torgauer Straße verhalten. Beeinträchtigt die Zufahrt den Zugang zum Cheruskerpark an der Treppe oder schneidet die Zufahrt die heutige Treppenanlage ab?

Die Planstraße A dient der Erschließung des Gebietes und der Minderung der Verkehrsbelastung angrenzender Gebiete. Ziel ist nicht eine Angebotsverbesserung für den Durchgangsverkehr. Durch die Vermeidung von Umwegfahrten und Minderung der Belastung in angrenzenden Quartieren dient diese Art der Erschließung auch dem Ziel des Klimaschutzes. Der Abschnitt der Torgauer Straße zwischen der Planstraße A und der Cheruskerstraße wird zudem künftig aufgegeben und in eine öffentliche Grünfläche integriert. Kfz-Verkehr wird hier nicht mehr möglich sein. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren XI-231b wurde bereits eingeleitet. Dieses verbessert die Situation auf der Schöneberger Insel, erschwert jedoch die Zufahrt zum Kerngebiet, da die Torgauer Straße dann eine Sackgasse wäre. Die Planstraße A wird daher künftig die wichtigste Erschließung, eine Ausweichmöglichkeit besteht weiterhin über die Torgauer Straße zum Sachsendam.

Die Planstraße A verläuft von der Torgauer Straße unterhalb des Bahndamms (aber nicht in Tunnellage) Richtung Süden. Am Tempelhofer Weg entsteht eine Kreuzung. Südöstlich der Friedrich-Gerlach-Brücke bindet die Planstraße A an den Sachsendam an. Eine Unterführung ist hier nicht vorgesehen. Durch die Planstraße A entsteht keine weitere Auto bahnzufahrt.

Die künftige Zufahrt zum Kerngebiet ist in Verlängerung der Planstraße A vorgesehen. Hier soll daher ein Einfahrtbereich festgesetzt werden. Weitere Zufahrten für Fahrzeuge zum Kerngebiet sind damit ausgeschlossen.

Der bisherige Eingangsbereich zum Cheruskerpark mit der Treppe wird durch die Planstraße A nicht tangiert. Im Detail sind hier jedoch Anpassungen notwendig, die Gegenstand der Entwurfsplanung für die Planstraße A sein werden.

<p>Der 'Autobahnzubringer' im letzten Teil vor dem "Gasometer-Gelände" soll unterirdisch geführt werden, um die etwa 15.000 Einwohner der 'Roten Insel' nicht vollständig von einer fußläufigen Verbindung zum S-Bahnhof Schöneberg (also in westlicher Richtung) abzuschneiden.</p> <p>Die geplante Erschließungsstraße zwischen Friedrich-Gerlach-Brücke und Torgauer Straße führt westlich der Luise- und Wilhelm-Teske-Oberschule und dem nördlich gelegenen Sportplatz zu einer Zunahme des Pkw-Verkehrs und damit zu einer erhöhten Gefährdung der Schülerinnen und Schüler.</p> <p>Es ist auszuschließen, dass die neue Erschließungsstraße von den ansässigen Gebrauchtwagenhändlern für den Schwertransport von Autos genutzt wird.</p> <p>Der 'Autobahnzubringer' vom Sachsenendamm zum Gelände wird über eine Grünfläche geführt, die bisher den Anwohnern als Grünzugang von der Schöneberger Insel zum Südgelände dienen sollte. Die Straße wird daher abgelehnt. Die Straße widerspricht auch der Realisierung der in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehenen Grünflächen. Der Zubringer von der Autobahn wird daher abgelehnt.</p>	<p>Die Verkehrsbelastung der Planstraße A ist im angesprochenen Bereich nicht so hoch, dass eine Überquerbarkeit unmöglich ist. Die Naumannstraße beispielsweise weist in etwa die dreifache Verkehrsbelastung auf. Die konkrete Ausgestaltung der Einfahrtssituation ist Gegenstand der Entwurfsplanung für die künftige Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Im Gegensatz zum gegenwärtigen Provisorium erhält die Verbindungsstraße zwischen Sachsenendamm und Tempelhofer Weg beidseitig Gehwege. Auch die Anforderungen des Radverkehrs werden berücksichtigt. Insofern trägt die Umgestaltung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bei. Die Festsetzung der künftigen Breite der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt diese Anforderungen.</p> <p>Da vorgesehen ist, den östlichen Teil der Torgauer Straße bis zur Cheruskerstraße einzuziehen und – ebenso wie die Flächen der gegenwärtig noch gewerblich genutzten Flächen – in die künftige öffentliche Parkanlage zu integrieren, ist nicht davon auszugehen, dass die Torgauer Straße künftig für den Schwertransport von Autos genutzt wird. Die differenzierte Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XI-231b.</p> <p>Die angesprochene Grünverbindung wird durch den Straßenbau nicht verhindert. Vielmehr soll im Zusammenhang mit dem Straßenbau auch eine Grünverbindung zwischen Torgauer Straße und Sachsenendamm entstehen. Auch die in der Bereichsentwicklungsplanung dargestellte Grünverbindung ist damit umsetzbar.</p>
--	---

<p>6.3 Torgauer Straße</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Nach dem derzeitigen Zuschnitt des Plangebiets ist nicht sichergestellt, dass zusätzlicher Verkehr nicht über die Torgauer Straße auf die Insel fließt. Dies wäre anders, wenn der östliche Teil der Torgauer Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die öffentliche Straße zeitgleich zur Entwicklung des Plangebiets teilweise eingezogen würde. Die Schließung</p>	<p>Der östliche Abschnitt der Torgauer Straße bis zur Cheruskerstraße befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplans XI-231b. Das Bebauungsplanverfahren XI-231b wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt und soll zügig abgeschlossen werden. Da ein Abschnitt der Torgauer Straße künftig Teil der im Bebauungsplan XI-231b festzusetzenden</p>

<p>der Torgauer Straße "zur Insel" sollte im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens verbindlich festgesetzt werden, damit es nicht nach Fertigstellung der geplanten Erschließungsstraße zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der "Insel" kommt.</p> <p>Die Einbindung der Torgauer Straße und ihrer anliegenden Flächen in den Bebauungsplan ist wegen der kritischen Gewerbenutzungen in diesem Bereich unbedingt in den Bebauungsplan einzubeziehen.</p> <p>Die zurzeit zweispurige Torgauer Straße mit Kopfsteinpflaster kann durch Ausbaumaßnahmen bedarfsgerechter und ökonomisch sinnvoller umgestaltet werden. Sie muss eine fußgänger- und fahrradfreundliche Ausgestaltung bis zum Sachsendamm erhalten (Asphaltierung der Straße, Radfahrstreifen, breiterer Gehweg).</p> <p>Die im Plan dargestellte Aufweitung des Zugangs zum S-Bahnhof Schöneberg erfordert die Neugestaltung der Torgauer Straße und erlaubt auch die Führung des Liefer- und Besucherverkehrs durch diese Straße.</p> <p>Die teilweise Schließung der Torgauer Straße wird die bereits jetzt angespannte Parkraum-Situation auf der "Insel", drastisch verschlechtern.</p>	<p>den öffentlichen Parkanlage wird, ist es nicht sinnvoll, diesen Abschnitt aus dem Bebauungsplan XI-231b herauszutrennen. Ob im Vorfeld straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen, die eine Durchfahrt durch die Torgauer Straße, verhindern möglich sind, wird geprüft.</p> <p>Die 'kritischen Gewerbenutzungen' befinden sich mit einer Ausnahme östlich des Plangebietes. Eine Änderung des Geltungsbereiches aus diesem Grund ist nicht notwendig. Die unter verkehrlichen Aspekten, hierzu zählen auch der Fußgänger- und Fahrradverkehr, erforderliche Breite der Torgauer Straße wird im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht. Isolierte bauliche Maßnahmen an der Fahrbahn sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und ergänzender vertraglicher Regelungen, es sei denn, entsprechende Maßnahmen sollten aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich sein.</p> <p>Die Torgauer Straße wurde im Bebauungsplanentwurf entsprechend ihrer gegenwärtigen Abgrenzungen dargestellt. Eine Aufweitung der Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung in den Sachsendamm ist nicht vorgesehen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.</p> <p>Ein negativer Einfluss der Schließung der Torgauer Straße auf die Parkplatzsituation auf der 'Schöneberger Insel' ist nicht zu erwarten, soll jedoch dennoch Gegenstand der Verkehrsuntersuchung sein. Mit der Schließung der Torgauer Straße wird auch verhindert, dass sich die Parkplatzsituation auf der Schöneberger Insel verschlechtert.</p>
--	---

<p>6.4 Stellplätze im Plangebiet / Tiefgarage</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Der angenommene Bedarf für 2.000 zusätzliche Parkplätze und damit auch für die Tiefgarage ist angesichts der hervorragenden Anbindung des Geländes an den ÖPNV nicht nachvollziehbar. Entgegen anders lautenden Beteuerungen zeigt die Stellplatzzahl, dass mit einem erheblichen Anteil von Autoverkehr in der Nutzungsphase zu rechnen ist. Der Bedarf für die Stellplätze ist vom Bezirksamt kritisch zu prüfen und durch den</p>	<p>Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde die Anzahl der für die künftige Nutzung im Plangebiet erforderlichen Stellplätze ermittelt. Dabei wurde auch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt. Die Angaben werden im Rahmen der Verkehrsstudie nochmals überprüft und dargelegt. Die Anregungen zeigen, dass sowohl eine zu geringe, als auch eine zu hohe Stellplatzzahl negative Auswirkungen</p>

Projektentwickler für die vorgesehene Nutzung zu belegen.

Es wird ein täglicher "Autokorso" aufgrund der jetzt schon raren Parkplätze befürchtet, da die zu erwartenden 5.000 Beschäftigten der "EUREF" auch ihre Autos - bei nur 1.500 Parkplätzen auf dem Gelände unterbringen müssen.

Aufgrund der geplanten Stellplätze entstehen zusätzliche Belastungen durch Fahrzeugabgase und Verkehrslärm für die angrenzende Erholungsfläche im Cheruskerpark.

Die Zahl der Stellplätze ist angesichts der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erheblich zu reduzieren. Parken im Gebiet sollte so beschränkt werden, dass die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gestärkt wird. Vorgeschlagen wird eine Stellplatzbeschränkung auf höchstens 25 % der projektierten Arbeitsplätze, aber auch auf ein Maximum von 100 Stellplätzen bzw. ein vollständiger Verzicht auf Stellplätze. Damit könnten die 2-stöckigen Tiefgaragen und der mit ihnen verbundene Eingriff in das Grundwasser entfallen. Die Stellplätze könnten dezentral auf dem Grundstück untergebracht werden. Ein die Denkmale beeinträchtigendes Ein- und Ausfahrtbauwerk würde damit überflüssig und die Versiegelung müsste nicht das gesamte Gelände betreffen. Da schon am Südkreuz in ca. 700 m Entfernung umfangreiche Parkplätze geschaffen wurden und das Plangebiet direkt am gut angeschlossenen S-Bhf. Schöneberg liegt, sollte die Zahl der zu schaffenden Parkplätze stark beschränkt und anstelle dessen mit Shuttlebussen vom Südkreuz oder unter Nutzung der schon existierenden Bahnverbindungen, bestehende Infrastrukturen genutzt bzw. aufgewertet werden. Dadurch kann auch eine zusätzliche Feinstaubbelastung im Wohngebiet vermieden werden.

Für ein zweites genehmigtes Parkhochhaus wurden bereits vorsorglich die Fundamente und die Grundplatte geschaffen.

Alternativ ist die komplette Verlagerung der Stellplätze in die Schöneberger Linse zu prüfen. Parkraum könnte ggf. auch südlich des Sachsen-damms geschaffen werden.

haben kann. Im Rahmen der Verkehrsstudie sind die voraussichtlichen Auswirkungen der voraussichtlichen Stellplätze und ihrer Nutzung auf die Verkehrsabwicklung darzulegen.

Auf Grundlage des zu erarbeitenden Verkehrsgutachtens soll entschieden werden, ob die Zahl der möglichen Stellplätze beibehalten, erhöht oder verringert wird. Gegebenenfalls erübrigt sich auch eine Regelung im Bebauungsplan, da seitens der Senatsverwaltung der Erlass einer Stellplatzobergrenzenverordnung geplant ist.

Zusätzliche Belastungen des Cheruskerparks durch die Tiefgarage sind nicht zu befürchten. Die gesetzlichen Regelungen zur Ableitung der Abluft sind hier ausreichend. Zudem reicht die Tiefgarage auch nur in einem kurzen Abschnitt bis an den Cheruskerpark heran. Die Luftschadstoffimmissionen werden im Umweltbericht dargestellt. Sollte eine Beeinträchtigung erfolgen, müssen Maßnahmen vorgesehen werden.

Der Plangeber kann das Verhalten der künftigen Nutzer im Plangebiet im Hinblick auf die Wahl der Verkehrsmittel nur mittelbar beeinflussen. Werden zu wenig Stellplätze ermöglicht, besteht eine gewisse Gefahr, dass sich trotz der Insellage des Kerngebietes Auswirkungen auf angrenzende Quartiere ergeben.

Wird davon ausgegangen, dass je 40 m² Nutzfläche ein Stellplatz erforderlich ist und unter optimalen Bedingungen eine Nutzfläche von 150.000 m² realisiert werden kann, ergibt sich eine Zahl von 3.750 Stellplätzen. Demgegenüber bedeutet die Realisierung von 2.000 Stellplätzen in Bezug auf die Geschossfläche bereits eine deutliche Reduzierung gegenüber üblichen Anforderungen. Eine weitergehende Verringerung ist nicht angemessen. Ein Bezug der Anzahl der Stellplätze auf die Anzahl der Arbeitsplätze im Plangebiet ist planungsrechtlich nicht möglich, da die Anzahl der Arbeitsplätze schwanken wird.

Die in den Anregungen genannten Parkmöglichkeiten dienen dem aus anderen Vorhaben resultierenden Bedarf. Eine Mitnutzung für das Plangebiet ist darüber hinaus aufgrund der Entfernungen ausgeschlossen, da Erfahrungen und Untersuchungen zeigen, dass Stellplätze in größerer Entfernung nicht angenommen werden.

6.5 Fußgänger und Radverkehr	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Eine Planung bezüglich der Fuß- und Radwegeverbindungen wird vermisst und vorgeschlagen, ein Konzept für den Rad- und Fußgängerverkehr zu erarbeiten. Ziel hierbei sollte die weitgehende öffentliche Durchwegung des Gebiets und die Vernetzung mit anderen Rad- und Fußwegverbindungen sein.</p> <p>Unklar ist, ob der Zugang der Inselbewohner zu Fuß und per Fahrrad zum S-Bahnhof Schöneberg durch den 'Autobahnzubringer' verhindert wird.</p> <p>Eine Zufahrt bzw. ein Zugang für Fußgänger zum Kerngebiet ist praktisch unmöglich.</p>	<p>Die Anforderungen von Fußgänger und Radfahrer fließen in die Erarbeitung des Verkehrsgutachtens ein. Das Kerngebiet selbst spielt hierbei keine Rolle. Die übergeordnete Rad- und Fußwegverbindung verläuft östlich des Plangebietes im Cheruskerpark. Diese Verbindung soll künftig nach Süden parallel zur Planstraße A fortgesetzt werden. Durch die Möglichkeit zur Unterquerung der S-Bahn wird auch die Anbindung der Schöneberger Insel für Fußgänger und Radfahrer deutlich verbessert.</p> <p>An der Zugänglichkeit des S-Bahnhofs und der Verbindung über die Torgauer Straße ändert sich für Fußgänger und Radfahrer vom Grundsatz her nichts.</p> <p>Fußgänger und Radfahrer können von der Torgauer Straße künftig direkt auf den südlichen Teil des Geländes kommen.</p>

6.6 Verkehrsströme zu den S-Bahnhöfen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Bereits jetzt ist der Weg vom S-Bahnhof Schöneberg unter der mit Autoverkehr, Bussen, Abbiegern und Radfahrern überfrachteten Straße unter den S-Bahnbrücken Dominicusstraße / Sachsendamm lebensgefährlich für Fußgänger und Radfahrer. Wegen der engen Fußgängerüberwege, der schmalen Bürgersteige (die noch dazu zahlreichen Menschen als Warteplatz für die Busse dienen) und der ebenfalls sehr engen Einmündung in die Torgauer Straße kommt es regelmäßig zu tödlichen und lebensgefährlichen Unfällen. Dazu verhält sich die Planung nicht.</p> <p>Selbst wenn (was anzustreben wäre) ein Verkehr von 2.000 - 5.000 Pendlern in das Plangebiet täglich zusätzlich auf Fußwege und Rad sowie ÖPNV gelenkt würde (durch die bisher ebenfalls fehlende Ausweisung</p>	<p>Die Situation am S-Bahnhof Schöneberg wird im Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Fragestellung behandelt, ob bzw. in welchem Umfang eine Erschließung des Plangebietes über die Torgauer Straße erfolgen kann. Die vorgetragenen Gründe sprechen tendenziell dagegen, über diesen Weg einen wesentlichen Teil der Erschließung abzuwickeln. Dieses entspricht auch den Intentionen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg.</p> <p>Der Zugang zum Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Zwischen den an der Grundstücksgrenze an der Torgauer Straße zulässigen Gebäuden steht ausreichend Raum zur Verfügung, um groß-</p>

<p>geringer Stellplatzzahlen im Textteil des Bebauungsplans) hätten derartige Menschenströme keinen Platz auf den wenigen außerordentlich engen Zugängen zum Plangebiet.</p> <p>Die Torgauer Straße weist Richtung Bahnhof Südkreuz weder im Straßenquerschnitt, noch bei den Bürgersteigen ausreichende Querschnitte auf, um größere Verkehrsströme an Fußgängern und Fahrradfahrern aufzunehmen. Ein Begegnungsverkehr zwischen Fußgängern ist bereits jetzt bei einer Bürgersteigbreite von ca. 1,2 Metern praktisch nicht möglich. Eine Aufweitung des Straßenquerschnitts ist wegen der geschlossenen Wohnbebauung auf der einen Seite der Torgauer Straße und der planerisch ungelösten Gewerbesituation mit einstürzenden Stützmauern auf der anderen Seite der Straße nicht möglich.</p>	<p>zügige Zugänge anzulegen. Die geplante platzartige Aufweitung im Kerngebiet nördlich der Torgauer Straße wird die gegenwärtig durch die Mauer beengte Situation beseitigt.</p> <p>Die voraussichtlichen Verkehrsströme in der Torgauer Straße sind Gegenstand eines Verkehrsgutachtens, das gegenwärtig erarbeitet wird. Hierbei werden auch die Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern berücksichtigt. Sofern erforderlich, werden von den Verkehrsgutachtern Vorschläge erwartet, die in die Abwägung der Festsetzungen zur künftigen Breite der Torgauer Straße eingehen. Hierbei wird auch die Bestandsnutzung an der Torgauer Straße berücksichtigt. Im Rahmen des Programms 'Stadtumbau West' ist geplant, einen Grünzug entlang der Torgauer Straße zu realisieren, der die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessern wird. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen durch den Bebauungsplan XI-231b geschaffen werden.</p>
--	---

<p>6.7 ÖPNV-Anbindung der Nordspitze für Fußgänger</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die ÖPNV-Anbindung über den S-Bahnhof Schöneberg ist durch eine öffentliche Durchwegung von der Nordspitze (geplante Parkanlage) entlang dem Cheruskerpark für Radfahrer und Fußgänger zu gewährleisten. Ein öffentlicher Zugang für die Anwohner über die geplanten Außenanlagen auf dem GASAG-Gelände ist zu empfehlen. Dabei ist der vorhandene Höhenunterschied von bis zu ca. 1,6 m über Rampenanlagen zu überwinden und behindertengerecht zu gestalten, sowie eine ausreichende Beleuchtung der Wege zu garantieren.</p>	<p>In nur 250 m Entfernung von der öffentlichen Parkanlage auf der Nordspitze befindet sich der einen Monat nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eröffnete S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke. Von der Nordspitze aus liegt dieser neue S-Bahnhof näher als der S-Bahnhof Schöneberg. Dieser ist für Fußgänger über den Cheruskerpark und die Torgauer Straße zu erreichen. Eine Durchwegung des privaten Grundstückes ist hierzu nicht erforderlich. Der Projektentwickler erwägt, auch hier eine zusätzliche Verbindung vom Kerngebiet zum S-Bahnhof zu schaffen. Da das hierfür maßgebende Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) es nicht ermöglicht, Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan zu treffen, muss die Sicherung in einem separaten Verfahren erfolgen.</p>

6.8 Verkehrsaufkommen – Auswirkungen auf Wohngebiete	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der Bau einer eigens für das Areal geplanten Erschließungsstraße bedeutet eine Belastung für die angrenzenden Wohngebiete und wird zusätzlichen Autoverkehr und damit verbundenen Lärm und Abgase in angrenzende Wohngebiete, insbesondere auf die 'Schöneberger Insel' bringen. Durch den "Durchstich" durch die Ringbahn wird erheblicher zusätzlicher Individualverkehr auf die Schöneberger Insel gelenkt. Auch ist eine Zunahme von Verkehr im Wohngebiet durch Irrläufer / Parkplatzsuchende nicht auszuschließen.</p> <p>Die Straßen der Wohnquartiere 'Schöneberger Insel' und Ebersstraße sind zudem bereits derzeit am Rande der Belastbarkeit. Auch die Planung für den Bereich Naumannstraße wird den fließenden Verkehr in der Leberstraße maßgeblich erhöhen. Die Beeinträchtigung der Wohnqualität, insbesondere in der Ebers- und Cheruskerstraße ist beträchtlich. Die zunehmende Verkehrsbelastung in den Wohngebieten, schon jetzt ist der Autoverkehr auf der schmalen Leberstraße für ein Wohnviertel zu stark, macht die Situation für Kinder unüberschaubar.</p> <p>Die Teske-Schule ist von der neuen Erschließungsstraße besonders betroffen.</p> <p>Bisher wird im Bebauungsplanverfahren davon ausgegangen, dass der aus den künftigen Nutzungen resultierende Erschließungsverkehr nur die direkte Zufahrt des Geländes nutzen wird. Staus und zähflüssiger Verkehr lassen den Autofahrer schnell ausweichen und durch die Torgauer Straße oder die Leberstraße fahren.</p>	<p>Gegenwärtig ist das Plangebiet ausschließlich über die Torgauer Straße erschlossen. Es kann damit nur über die 'Schöneberger Insel' oder vom Sachsendamm erreicht werden, sodass ein wesentlicher Teil des Ziel- und Quellverkehrs über die Straßen der 'Schöneberger Insel' kommt. Diese Situation soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich verändert werden. Künftig soll das Plangebiet über die neue Planstraße A von Süden her erschlossen werden. Der östliche Abschnitt der Torgauer Straße zwischen Planstraße A und der Cheruskerstraße wird eingezogen und in eine öffentliche Parkfläche integriert. In diesem Bebauungsplan ist dieses bereits durch eine Straßenbegrenzungslinie, die den östlichen Abschnitt der Torgauer Straße begrenzt vorbereitet. Trotz des 'Durchstichs' unter der S-Bahn entsteht keine Verbindung für Kraftfahrzeuge zur 'Schöneberger Insel'.</p> <p>Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung werden die möglichen Auswirkungen auf das gesamte Umfeld des Plangebietes untersucht. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Belange gelegt. In welchem Umfang mit Ziel- und Quellverkehr von Norden zu rechnen ist, wird ebenso Gegenstand der Verkehrsuntersuchung sein, wie die künftige Belastung in der Ebersstraße und die Auswirkungen auf den angrenzenden Schulstandort.</p> <p>Das Plangebiet ist direkt zukünftig ausschließlich von Süden aus erreichbar. Die Zufahrt über die Schöneberger Insel und über den östlichen Abschnitt der Torgauer Straße wird nicht mehr möglich sein. Ungeachtet dessen fließt die Fragestellung, auf welchen Wegen das Plangebiet im motorisierten Individualverkehr angefahren wird, in die Verkehrsuntersuchung ein. Dabei wird nicht nur die Zufahrt des von der Stadtautobahn kommenden Verkehrs, sondern auch der Quell- und Zielverkehr aus und</p>

Die Belastung mit Mehrverkehr von Norden aus der Kolonnenstraße wurde nicht nachvollziehbar beschrieben oder benannt.

Wer glaubt, dass alle Beschäftigten und Nutzer des ehem. GASAG-Geländes das Gebiet nur von Süden her erreichen, d.h., von der Autobahn / vom Sachsendamm die neue Wegeführung nutzt, betrachtet nur die Erschließung von der Stadtautobahn aus. Alle anderen Zuwegungen sind hier außer Betracht gelassen.

Die schon angespannte Parkplatzsituation in den umliegenden Wohngebieten könnte sich wesentlich verschlechtern. Dieses ist schon im Zuge des Baus und Betriebs des Möbelhauses Möbel Kraft erfolgt.

Die Parkplatzsituation verschärft sich auch da in Parkhäusern üblicherweise Geld für das Parken verlangt wird, die Autofahrer aber lieber sparen wollen. Die Parkplätze im Plangebiet müssen für die Nutzer der neu zu schaffenden Einrichtungen kostenlos sein, um negative Auswirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Sofern dieses nicht der Fall ist, würden die angrenzenden Wohngebiete noch mehr zugestapelt. Es wäre dann dringend erforderlich, die Insel zur Anwohnerparkzone zu machen.

Die Folge wäre vermutlich, dass auch in den Straßen ringsum für das Parken Geld verlangt werden würde. Die Anwohner müssten Anwohnerplaketten kaufen und die Besucher Parkscheinautomaten bedienen. Das will keiner, der im Umfeld des Plangebietes wohnt. Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung wird entschieden abgelehnt.

Möglicherweise resultiert aus dem Bau einer eigens für das Areal geplanten Erschließungsstraße der Verlust von Grünflächen.

in andere Richtungen in die Betrachtung einbezogen.

Die Frage, ob für die Parkplätze im Plangebiet Entgelte verlangt werden, ist dem Eigentümer der Tiefgarage(n) überlassen. Im Rahmen städtebaulicher Planungen erfolgen hierzu keine Regelungen.

Aufgrund der Entfernungen und der Erreichbarkeit ist es wenig wahrscheinlich, dass die künftigen Nutzer Parkplätze in den umliegenden Wohngebieten nutzen. Von der Ebersstraße sind erhebliche Wege zurückzulegen, um zum Plangebiet zu gelangen. Auch von der Schöneberger Insel ist das Plangebiet nur über die Torgauer Straße zu erreichen.

Ein Erfordernis zur Einführung einer Parkraumbewirtschaftung (Anwohnerparkzone) besteht aufgrund der bisherigen Kenntnisse nicht. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass ein Erfordernis der Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparken besteht, ist dieses unabhängig vom Bebauungsplan umsetzbar. Die Positionen innerhalb der Bevölkerung im Gebiet hierzu sind zudem unterschiedlich. Eine Einführung würde nicht einhellig begrüßt werden.

Die Aufgabe vorhandener öffentlicher Grünflächen ist aufgrund der Planstraße A nicht erforderlich. Die in der Bereichsentwicklungsplanung schematisch dargestellte öffentliche Grünverbindung zum Sachsendamm wird aufgrund der Planstraße A und der geplanten Nutzungen auf der Schöneberger Linse nicht in der ursprünglich vorgesehenen Breite realisiert werden können. Zudem ermöglicht erst der Bau der Planstraße A eine Schließung eines Abschnittes der Torgauer Straße. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der Planstraße A auch eine

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>Der Individualverkehr muss so gelenkt werden, dass verhindert wird, dass diejenigen, die aus dem Berliner Norden auf das Gelände wollen, die Wohnstraßen der 'Schöneberger Insel' belasten. Außerdem ist Parkplatzsuchverkehr auszuschließen. Die schmalen Straßen sind für höheres Verkehrsaufkommen denkbar ungeeignet. Die Schaffung von Sackgassen und Anliegerparkzonen könnte zur Lösung beitragen.</p>	<p>Grünverbindung entstehen wird, deren Realisierung ansonsten zeitlich noch nicht bestimmt werden könnte.</p> <p>Sofern das Verkehrsgutachten ein entsprechendes Erfordernis ergibt, kann auch durch verkehrslenkende Maßnahmen die Verkehrsbelastung in angrenzenden Straßen beeinflusst werden. Konkrete Aussagen hierzu sind nach Vorliegen des Gutachtens möglich.</p>
--	---

<p>6.9 Verkehrsknotenpunkt Schöneberg</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Bei der geplanten Bebauung und Nutzung des Geländes ist ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten, durch das der schon jetzt extrem belastete Verkehrsknotenpunkt Schöneberg zusätzlich belastet bzw. überlastet wird.</p>	<p>Die Auswirkungen auf die Straßen im Umfeld des Plangebietes werden im Rahmen des Verkehrsgutachtens im erforderlichen Umfang mit betrachtet.</p>

7. Finanzierung	
7.1 Finanzierung allgemein	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Den vorliegenden Textteilen zum Bebauungsplanentwurf ist die Kostenzuständigkeit nicht zu entnehmen. Es erfolgt keine eindeutige Klärung des Kostenverantwortlichen für die einzelnen Maßnahmen. Dieses gilt beispielsweise für bauliche Eingriffe, wie die Bahnunterführung / Zufahrtsstraße oder den Eingriff in den Bestand des S-Bahnhofs Schöneberg (Brückenwiderlager), Umbau des bestehenden Wegesystems incl. Torgauer Straße, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Baumbestand / Grünraum / Natur sowie die Bodenentsorgung. Insbesondere muss deutlich werden, welche Kosten auf das Land Berlin (Senat und Bezirk Tempelhof-Schöneberg) zukommen.</p> <p>Es stellt sich auch die Frage, ob die übergangslose Hochzonung auf ein Kerngebiet von einem Arbeitsgebiet zulässig sein kann. In diesem Zusammenhang muss die Frage gestellt werden, wer von diesem Planungsgewinn profitieren wird. Es entsteht der Eindruck, die Gewinne werden privatisiert, während die Kosten auf die Allgemeinheit abgewälzt werden sollen. Im weiteren Verfahren müssen daher unbedingt alternative Ausweisungen (Sondergebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet) geprüft werden.</p> <p>Nach der erfolgreichen Umwidmung durch das Bezirksamt, welches die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt, kann der Eigentümer des Grundstücks dann sein vergoldetes Grundstück gewinnbringend verkaufen.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten noch keine Aussagen zur Finanzierung, da in diesem Planungsstadium die Ziele und Zwecke auf allgemeiner Ebene dargestellt werden sollen.</p> <p>Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen weiter konkretisiert. Dabei werden die gesetzlichen Regelungen, wie beispielsweise das Erschließungsbeitragsgesetz oder das Straßenausbaubeitragsgesetz des Landes Berlin angewendet. Nach den gesetzlichen Regelungen (Erschließungsbeitragsgesetz) sind beim Bau von Erschließungsstraßen beispielsweise von den Anliegern Beiträge in Höhe von 90 % der Gesamtkosten zu erheben. Dieses trifft auch auf die Herstellung der Planstraße A einschließlich der Bahnunterführung zu. Zielsetzung des Bezirksamtes ist es, den bezirklichen Anteil innerhalb der rechtlichen Möglichkeiten so zu finanzieren, dass keine Mittel aus dem Bezirkshaushalt erforderlich sind.</p> <p>Ein Umbau der Torgauer Straße ist nicht beabsichtigt, Aussagen zur Finanzierung sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Im Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung werden Sanierungsvereinbarungen zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Sofern nicht besondere Umstände vorliegen, hat der Grundstückseigentümer die Kosten der erforderlichen Maßnahmen selbst zu tragen.</p> <p>Die Kosten für die Bodensanierungen im Bereich der Nordspitze tragen zum überwiegenden Teil die GASAG und der Eigentümer des Hauptgrundstückes. Für einen Teil der Kosten sollen Haushaltsmittel des Fachbereichs Planen eingesetzt werden. Für den Grunderwerb fallen keine weiteren Kosten an. Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage soll aus Mitteln des Programms 'Stadtumbau-West' finanziert werden.</p>

	<p>Sofern durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, hat der Projektentwickler bzw. Grundstückseigentümer die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zu tragen. Eine Sicherung der Maßnahmen erfolgt entweder durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch eine vertragliche Regelung. Eingriffe in den Baumbestand sind nach den Regelungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.</p> <p>In den Bestand des S-Bahnhofs Schöneberg wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen, sodass in diesem Zusammenhang auch keine Aussage zur Finanzierung erforderlich ist.</p> <p>Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens (außer den hoheitlichen Aufgaben) einschließlich der erforderlichen Fachgutachten trägt der Projektentwickler. Dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg entstehen hierdurch keine zusätzlichen Kosten.</p> <p>Der Eindruck "Gewinne werden privatisiert, während die Kosten auf die Allgemeinheit abgewälzt werden sollen" trifft nicht zu. Die künftige Art der Nutzung ist im Übrigen geleitet von städtebaulichen Zielsetzungen und nicht von finanziellen Überlegungen.</p>
--	---

7.2 Finanzierung / Wirtschaftlichkeitsberechnung	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die gesamte Maßnahme dient - wie vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in der Öffentlichkeit dargestellt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt - der Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des teilweise brachliegenden Geländes. Daher müssen die wirtschaftlichen Verhältnisse des Entwicklers transparent und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung öffentlich gemacht werden. Hierbei ist insbesondere die Einbindung des Projektes in andere bereits vorhandene oder geplante Vorhaben in Berlin zu beachten und Konkurrenzen, Dopplungen und auch der Gesamtbedarf kritisch mit Zahlen und Wirtschaftlichkeitsdaten zu belegen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige attraktive Nutzung des Plangebietes geschaffen. Eine Kausalität zwischen angestrebter Wirtschaftlichkeit und künftiger Bebauungsdichte mag auf Seiten des Projektentwicklers von Bedeutung sein, ist jedoch nicht Grundlage einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Wirtschaftlichkeit künftiger Bauvorhaben ist zudem von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, sondern ausschließlich in die Zuständigkeit des Projektentwicklers bzw. privater Bauherren fallen. Aus diesen Gründen wird auch keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vom Projektentwickler abverlangt oder dieser aufgefordert, ent-</p>

<p>Erst bei Vorhandensein konkreter Partner, Mieter, Sponsoren macht es Sinn ein Gesamtkonzept zu erstellen, zu beziffern und unter ökonomischen Gesichtspunkten zu beurteilen. Es wird erwartet, dass die Ergebnisse einer Prüfung der Wirtschaftlichkeit durch den Baustadtrat "verständlich, sachlich begründet und nachvollziehbar" der Öffentlichkeit präsentiert werden und er damit seiner Verantwortung gegenüber den Anwohnern, den Berlinern und dem Steuerzahler nachkommt.</p> <p>Die Wirtschaftlichkeitsberechnung soll ein schlüssiges Szenario enthalten, wie die Maßnahme ohne Beteiligung der öffentlichen Hand zu Ende geführt werden kann für den Fall, dass die Realisierung stockt. Wenn die Finanzierung der Vorhaben nicht abgesichert ist, besteht die Gefahr, dass nicht nur zeitliche Verzögerungen (Verlängerung der Belästigungen durch Baumaßnahmen) die Folge sind, sondern u.U. Investitionsruinen zurückbleiben.</p> <p>Der Wirtschaftlichkeitsberechnung soll auch das Investitionsvolumen für die denkmalgeschützten Objekte zu entnehmen sein. Der Öffentlichkeit ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans ein gesichertes Finanzierungskonzept mit entsprechenden Bürgschaften vorzulegen, das die Gesamtfertigstellung inkl. Investitionen in die denkmalgeschützten Objekte sichert.</p>	<p>sprechende Unterlagen öffentlich zu machen.</p> <p>Der Einsatz öffentlicher Mittel zur Realisierung von Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück ist nicht vorgesehen, insofern wird kein Eingriff der öffentlichen Hand erfolgen, wenn 'die Realisierung stockt'. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohnehin keine einheitliche und kurzfristige Realisierung aller im Plangebiet künftigen Vorhaben erfolgen soll.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer ist bereits aufgrund der gesetzlichen Regelungen, hier insbesondere des Denkmalschutzgesetzes des Landes Berlin, verpflichtet, die Denkmale im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, sie sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Er kann durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen. Weitergehende vertragliche Regelungen sind insofern nur erforderlich, wenn über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus gehende Regelungen getroffen werden müssen, wie beispielsweise zur Translozierung eines denkmalgeschützten Gebäudes.</p>
--	---

<p>7.3 Finanzierung Privat-Universität</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Ein Technologiezentrum für zukunftsweisende Energieerzeugung wird bereits in Adlershof angesiedelt - was nur schleppend funktioniert - und profitiert von der unmittelbaren Anbindung an universitäre Einrichtungen. Wie gewährleistet der Bezirk, dass hier keine Steuergelder doppelt oder in Konkurrenz zueinander für dieselben Ziele verwendet werden?</p>	<p>Bei der geplanten Universität handelt es sich um eine private Einrichtung, für die ein privater Träger die Finanzierung übernimmt. Einrichtung und Betrieb der Universität sind weder Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, noch werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens öffentlichen Mittel für die Universität eingesetzt. Inwieweit andere öffentliche</p>

<p>Welche Kooperationsziele amortisieren diese Investition? Kooperationsmodelle funktionieren nur, wenn der Aufwand für die Kooperation geringer ist als der gemeinsame Nutzen. Das geplante Vorhaben soll 500 Mio. € Investitionskosten beanspruchen. Zusätzlich werden öffentliche Gelder für die Erschließung bereitgestellt.</p> <p>Auch eine Privat-Universität verlangt nach immensen finanziellen Mitteln. Wer tritt als Sponsor auf?</p>	<p>Fördergelder ggf. durch den Träger eingeworben werden, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Insofern können in diesem Rahmen hierzu keine Aussagen zur Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der geplanten Universität gemacht werden. Aus Sicht des Bezirksamtes ist es jedoch sinnvoll und für den Standort angemessen, hier die Ansiedlung einer entsprechenden Einrichtung zu ermöglichen.</p>
--	--

<p>7.4 Finanzierung von Grünanlagen</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Es wäre wünschenswert, wenn sich der Investor auch an der Gestaltung und Pflege der nicht zum Baugelände gehörenden und stadtseits geplanten Grünflächen, die als Erholungs- und Kinderspielplätze dienen sollen, zu beteiligen. Er könnte z. B. einen Beitrag zum Ausbau des Cheruskerparks leisten. Eine Gestaltung sollte auch die Aufstellung von Skulpturen mit einschließen. Es ist nämlich nicht einsehbar, dass eine Umwidmung des Baugeländes nur zum Vorteil für den Investor ist.</p> <p>Der Investor sollte auch (durch einen städtebaulichen Vertrag) verpflichtet werden, die Nordspitze zu sanieren und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Weder die Sicherung der zugesagten GASAG-Mittel für die Gestaltung, noch die Sicherung der ursprünglich vorgesehenen Fläche ist Teil der Bebauungsplanung. Die GASAG hat schon beim letzten Projektentwickler großzügige Mittel zur Gestaltung der Nordspitze angeboten. Auch die GASAG sollte sich daher an der Entwicklung der Nordspitze die finanziell beteiligen.</p>	<p>Nach § 11 des Baugesetzbuchs müssen die in einem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen insgesamt angemessen sein. Der Begriff der Angemessenheit ist allerdings nicht näher definiert.</p> <p>Zu beachten ist darüber hinaus das sogenannte Kausalitätsprinzip, d.h., es muss ein Sachzusammenhang zwischen dem Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen bestehen. Ein Sachzusammenhang ist beispielsweise bei der Tragung von Folgekosten gegeben. Ein entsprechender Zusammenhang könnte gegeben sein, wenn auf dem Gelände des Gasometers Wohnungen errichtet würden und erforderliche Freiflächen im Cheruskerpark neu gestaltet werden müssten. Dieses ist allerdings nicht der Fall.</p> <p>Die wesentlichen Kosten für die Bodensanierung im Bereich der Nordspitze trägt bereits aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen (Bundesbodenschutzgesetz) der Grundstückseigentümer.</p> <p>Für eine Finanzierung der Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünanlagen sind – soweit gegenwärtig absehbar – die rechtlich erforderlichen Rahmenbedingungen insofern nicht gegeben, sodass dieses nicht Gegenstand der vertraglichen Regelungen sein kann. Es fehlt insbesondere am Sachzusammenhang und der Kausalität.</p> <p>Sofern die Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergeben sollte, dass ein Eingriff erfolgt, der auszugleichen ist und dieses nicht auf dem</p>

	Baugrundstück möglich ist, wäre eine Regelung zur Finanzierung der Gestaltung von planexternen Begrünungsmaßnahmen möglich.
--	---

7.5 Cheruskerpark	
Stellungnahmen	Abwägung
Der gerade erst mit erheblichen öffentlichen finanziellen Mitteln aufgewertete Park wird von den Baumaßnahmen betroffen sein. Es wird ange-regt, den Park von den Baumaßnahmen auszuschließen. Der Park ist für viele Anwohner mit Kindern oder auch für ältere Leute die einzige zu Fuß oder mit Kinderwagen direkt erreichbare Naherholungsfläche. Weitere Parks und Grünflächen existieren in dem schon dicht bebauten angren-zenden Wohngebiet (insbesondere in Richtung Westen) nicht oder sind nur mit zusätzlichem Aufwand (Auto oder öffentlichem Nahverkehr) zu erreichen.	Der Cheruskerpark ist von Baumaßnahmen aufgrund dieses Bebauungs-plans nicht tangiert.

7.6 Bodenbelastungen	
Stellungnahmen	Abwägung
Es wird nicht angesprochen, wer für die Beseitigung der Altlasten auf-kommt. Da höchste Schadstoffklassen zu erwarten sind, entstehen Kosten in Millionenhöhe. Es entsteht der Eindruck, der Projektentwickler wolle erst dann dem Kauf des Grundstückes bzw. eines Teiles des Grundstü-ckes ins Auge fassen, wenn der Senat sich verpflichtet hat, die bestehen- den Altlasten aus den Taschen des Steuerzahlers zu sanieren und der Bezirk durch den Bebauungsplan den Grundstückspreis in die Höhe ge-trieben hat. Als Grundstückseigentümer hätte der Projektentwickler die Altlasten auf seine Kosten zu sanieren. Für den Bürger ist es zudem völlig unverständlich, warum hier nicht das Verursacherprinzip angewendet wird. Die Eigentümer der GASAG sind wirtschaftlich starke Unternehmen. Das Jahresergebnis 2006 weist einen Jahresüberschuss von 49,2 Mio. € aus. Warum verpflichtete man nicht die	Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung im Bereich der Baugrundstücke muss der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Verursacher tragen. Hierzu werden auf Grundlage von Sanierungs-plänen Verträge zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der GASAG und dem Projektentwickler abgeschlossen. Der Abschluss dieser Verträge ist Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans, da nur dadurch gewährleistet werden kann, dass keine Gefährdung für die künftigen Nutzungen besteht. Das Land Berlin hat keine Veranlassung zur Übernahme dieser Kosten für die Bodensanierung auf dem ehemaligen Gaswerk-Gelände. Der Eindruck, dass Steuergelder zur Bodenwertsteige-rung eingesetzt werden, ist daher falsch. Die künftige Art der Nutzung wird aus städtebaulichen Gründen festge-setzt und nicht, um bestimmte Sanierungsmaßnahmen finanzierbar zu

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>Rechtsnachfolger des Verursachers vor einem Verkauf, die Umweltverunreinigungen zu beseitigen?</p> <p>Der hier tätige Entwickler muss sich die Mittel erst mit jahrelanger aufdringlicher Werbung beschaffen und wenn es schief geht, bezahlt es der Steuerzahler.</p> <p>Zu den bestehenden Kosten muss es auch einen Umsetzungs- und Sanierungsplan geben.</p> <p>Die Altlastensanierung der Nordspitze sollte ohne finanzielle Beteiligung des Bezirks oder des Landes Berlin erfolgen.</p>	<p>machen.</p> <p>Für die Nordspitze übernimmt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg einen geringen Teil der Sanierungskosten, da der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet ist, die Bodenbelastungen auf ein für eine öffentliche Parkanlage verträgliches Maß zu reduzieren. Für die Grundstücksübertragung entstehen dem Bezirksamt keine zusätzlichen Kosten.</p>
---	--

7.7 Erschließungsstraße	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Es fehlt an einer nachvollziehbaren Darstellung der für die Erschließungsstraße entstehenden Kosten und ihrer Finanzierbarkeit. Offenbar meint der Bezirk, den Zubringer aus Mitteln des Bundesautobahnbaus finanzieren zu können. Dies ist nicht darstellbar, weil bei einer derartig intensiven Aufwertung des Plangebietes der Investor an den Kosten der Verkehrsanbindung zu beteiligen ist, um dem Sparsamkeitsgebot der Bundeshaushaltsordnung zu genügen und nach dem derzeitigen Stand der Planung der Autobahnzubringer ausschließlich das "Gasometer-Gelände" mit der dort dann genehmigungsfähigen massiven Tiefgarage an das Bundesautobahnnetz anbindet. Öffentliche Mittel für private Autobahnzubringer sind verfassungswidrig. Darüber hinaus ist die Idee des Tunnels auch nicht neu und die Einwände, die damals bestanden, bestehen immer noch. Ökonomisch ist nicht zu rechtfertigen, dass man Steuergelder für eine dritte Autobahnzufahrt ausgibt, wenn man bereits eine zuviel hat!</p> <p>Angesicht der leeren Kassen Berlins und der Bezirke ist es sehr fraglich, ob der Bezirk oder das Land Berlin dazu in der Lage sein werden. Daher wird vermutet, dass gegebenenfalls auf die vorhandenen Straßen als Erschließung zurückgegriffen wird mit entsprechenden negativen Folgen für die Schöneberger Insel.</p>	<p>Die Kosten für den Bau der Planstraße A werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt. Aufgrund des frühen Planungsstadiums ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage möglich.</p> <p>Auch die Finanzierung des Straßenbaus wird im weiteren Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt (siehe 7.1). Eine Finanzierung aus Mitteln des Bundesautobahnbaus ist nicht vorgesehen, da es sich bei der künftigen Straße nicht um einen Teil der Autobahn handelt. Ebenso wenig ist eine Anbindung an die BAB in Tunnellage vorgesehen.</p> <p>Als Anlieger hat der Grundstückseigentümer / Projektentwickler zumindest einen Teil der Kosten zu übernehmen. Ob weitere Anrainer Kosten zu tragen haben, ist abhängig davon, welche Grundstücke künftig durch die Planstraße A erschlossen werden.</p> <p>Der Einsatz öffentlicher Mittel erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen (Baugesetzbuch – BauGB, Erschließungsbeitragsgesetz des Landes Berlin, EBG). Nach § 9 EBG muss das Land Berlin von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand 10 % tragen. Das Land Berlin kann die Erschließung durch Vertrag auch auf einen Dritten, z. B. den Projektentwickler, übertragen (§ 124 BauGB). Der Dritte kann sich nach dem BauGB gegenüber dem Land Berlin verpflichten, die Erschlie-</p>

	<p>ßungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Die Vorgehensweise wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat im Jahr 2007 zur Umsetzung eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses Berlin "unter Anhörung der jeweiligen Bezirksämter vierzehn Bauwerke ermittelt, deren Veränderung aus Sicht des Landes Berlin hinsichtlich der verkehrlichen Situation des Umweltverbundes (...) verkehrlich sinnvoll wäre. Hierzu zählt auch ein "Neuer Personentunnel zum Cheruskerpark". In wieweit das Land Berlin aufgrund dessen einen Anteil der Kosten für die Unterführung der Bahnanlage übernimmt, wird ebenfalls im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt. (vgl. auch Drucksachen 16/0783 und 16/1125, Mitteilungen zur Kenntnisnahme an das Abgeordnetenhaus Berlin zur Aufweitung von S-Bahnbrücken zugunsten von Bussen, Bahnen, Fahrrädern und Fußgängern).</p> <p>Die vorhandenen Straßen sind für die Erschließung des Baugebietes nach ersten überschlägigen Ermittlungen nicht ausreichend. Insofern kann eine Festsetzung des Bebauungsplans erst erfolgen, wenn die Finanzierung der Planstraße A gesichert ist. Eine Gefahr, dass nach Festsetzung des Bebauungsplans auf die Planstraße A verzichtet wird, besteht nicht, zumal zumindest ein Teil der Straße auch wesentlicher Teil der Überlegungen im Rahmen des Programms 'Stadtumbau West' ist (Fuß- und Radwegeverbindung).</p>
--	--

7.8 Eigentumssituation	
Stellungnahmen	Abwägung
Die Nutzungsrechte bzw. Eigentumsverhältnisse insbesondere im nördlichen und südlichen Teil des Geländes sind nicht abschließend geklärt. Der angebliche Investor soll gar nicht Eigentümer eines Teiles des GA-SAG-Geländes sein, sondern nur eine Option haben. Der Text suggeriert hingegen, dass der 'Märchen-Erzähler' bereits Eigentümer sei. Dies sollte überprüft werden. Falls er es nicht ist, sollte der Bebauungsplan 7-29 wegen Unstimmigkeit ad acta gelegt werden.	Die Grundstückssituation ist eindeutig geklärt. Für das Bebauungsplanverfahren ist relevant, dass der Projektentwickler über einen wesentlichen Teil der erforderlichen Grundstücke verfügen kann und die städtebaulichen Überlegungen, die auch das Bezirksamt mitträgt, auch von dem anderen Grundstückseigentümer im Plangebiet unterstützt werden.

8. Verfahren

8.1 Bezirksinteresse / Ziele des Bezirkes	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Es liegt die Vermutung nahe, dass es bei dieser Planung um rein wirtschaftliche Interessen des Projektentwicklers geht, der nach einer Wertsteigerung der Grundstücke, diese gewinnbringend veräußern möchte. Kernfrage ist jedoch, welche Verbesserung das Vorhaben für die Gegend bringt.</p> <p>Enttäuschend ist es, zu sehen, dass der Bezirk dieses Vorgehen unreflektiert - wie es in Berlin wohl mittlerweile üblich erscheint - in Kauf nimmt, und die fragwürdigen Forderungen des Projektentwicklers umsetzt, ohne eigene Planungsziele der Stadtgestaltung zu verfolgen. Ein städtebauliches Konzept seitens des Bezirks und Leitziele für die gesamte Gegend fehlen. Das Bezirksamt hat bisher, d.h. zu Zeiten anderer Investoren oder Projektentwickler, keine Umwidmung zum Kerngebiet in diesem Ausmaß und Konsequenz gefordert oder angedacht.</p> <p>Das Bezirksamt wird aufgefordert, den Bebauungsplan für das GASAG-Gelände nur zusammen mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept für die 'Schöneberger Insel' und das Gebiet zwischen Hauptstraße und Kolonnenstraße zu genehmigen. Denn dieses Projekt ist nur eines von weiteren, das zu zusätzlichen Belastungen und Verschlechterungen für die Anwohner in der Ebersstraße und die Bewohner auf der 'Schöneberger Insel' führt.</p> <p>Es ist verständlich, dass der Bezirk froh ist, das Grundstück los geworden zu sein und dass dynamische Unternehmen ans Werk gegangen sind.</p>	<p>Ziel des Bezirksamtes ist es, eine langfristig tragfähige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Gaswerk-Geländes zu ermöglichen. Die wirtschaftlichen Anforderungen sind ein Belang, der nach § 1 Abs. 5 Bau-gesetzbuch in die Abwägung eingestellt wird.</p> <p>Ende Mai 2007 wurde dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine erste Projektskizze zur Umgestaltung des Areals und zur Nutzung des Gasometers durch den Projektentwickler vorgestellt. Erst nach mehreren 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.</p> <p>Das Plangebiet ist Gegenstand der Rahmenplanung für das Stadtumbau-gebiet Südkreuz. In diesem Zusammenhang wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die auch das Plangebiet umfasst. Darüber hinaus wird der Gesamttraum durch die Bereichsentwicklungsplanung erfasst. Weitere Gesamtkonzepte sind nicht geplant.</p> <p>Die Baugrundstücke im Plangebiet befanden sich nicht im Eigentum des Landes Berlin.</p>

8.2 Planungserfordernis	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Der eigentliche Hintergrund der Planaufstellung scheint verschwiegen zu werden. Offensichtlich geht es 'um eine Privatisierung erheblicher Spekulationsgewinne in private Taschen und die Sozialisierung von bestehenden bzw. entstehenden Lasten aus den Taschen des Steuerzahlers'. Auch diese Wahrscheinlichkeit ist öffentlich zu benennen, um u.U. später Verantwortlichkeiten festzumachen. Grund für die Planaufstellung ist ausschließlich der 'Schnöde Mammon'.</p> <p>Es ist zweifelhaft, ob das Bebauungsplanverfahren auch ohne Verkauf der Grundstücke an einen Entwickler eingeleitet worden wäre. Interessant wäre zu erfahren, aufgrund welcher Informationen der Bezirk davon ausgeht, dass dies nunmehr vorgelegte Konzept an dieser Stelle auch realisiert wird und die Aufstellung eines maßgeschneiderten Bebauungsplans rechtfertigt. Anscheinend hat der angebliche Investor überhaupt noch keine ernsten Anstalten gemacht, dass er eine ernste Bauabsicht hat. Es bleibt nicht nachvollziehbar, warum sich die Planung für das GASAG-Areal ganz allein auf die Absichtserklärung des Projektentwicklers gründet. Die viel zu vage Planung und fehlende Konkretisierung der Interessen und späteren Nutzer der geplanten Neubauten konnten nicht überzeugen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Ein Bebauungsplanverfahren wäre eine Verschwendung von Manpower der Verwaltung.</p> <p>Es wird argumentiert, dass die gegenwärtig geltenden Regelungen des Baunutzungsplans weder alle beabsichtigten Nutzungen, noch im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Struktur die städtebauliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen zulassen. Außerdem seien auch für die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes differenzierte bauleitplanerische Regelungen erforderlich. Welche sollen diese denn sein?</p>	<p>Ziel des Bezirkes ist es auf dem ehemaligen GASAG-Gelände die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' zu ermöglichen. Dass zum aktuellen Bebauungsplanverfahren der Anstoß durch den Projektentwickler gegeben wurde, ist aufgrund der erfolgten öffentlichen Diskussionen in Stadtplanungsausschuss und von Veröffentlichungen in der Presse allgemein bekannt.</p> <p>Nach Kenntnis des Bezirksamtes liegen durchaus auch konkrete Bauabsichten des Projektentwicklers vor. Selbst wenn dieses nicht der Fall sein sollte, besteht für das Plangebiet Handlungsbedarf, um die Fläche adäquat nutzen zu können.</p> <p>Der Baunutzungsplan stellt für das Gaswerk-Gelände reines Arbeitsgebiet dar. Im reinen Arbeitsgebiet sind nur gewerbliche und industrielle Betriebe mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonderen nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen, zulässig. Weder Büro- und Verwaltungsgebäude noch Forschungseinrichtungen wären hier zulässig. Eine Ausnutzung dieses Planungsrechtes könnte im Übrigen zu erheblichen Belastungen der umliegenden Wohnbebauung führen.</p>

	<p>Die Höhe ist auf fünf Vollgeschosse begrenzt, wobei die Gebäudehöhe das Vierfache der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse in Metern nicht überschreiten darf, d.h. es könnten lediglich Gebäude bis zu einer Höhe von 20,0 m zugelassen werden. In Teilbereichen soll eine höhere Bebauung zugelassen werden. Auch dieses erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Auch für die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sind differenzierte bauleitplanerische Regelungen erforderlich, z. B. Regelungen zur Einhaltung eines Mindestabstandes der künftigen Gebäude von den denkmalgeschützten Gebäuden durch Festsetzung von Baugrenzen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Anlage einer öffentlichen Parkanlage auf der Nordspitze nach geltendem Recht nicht gesichert.</p>
--	--

8.3 Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich)	
Stellungnahmen	Abwägung
Nach § 34 Baugesetzbuch ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Dies wird mit dem vorgelegten Planentwurf konterkariert.	Die angesprochene Regelung kommt hier nur für eine sehr kleine Teilfläche des Gaswerk-Grundstückes zum Tragen, da für den überwiegenden Teil des künftigen Kerngebietes der Baunutzungsplan gilt. Ungeachtet dessen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belange des Ortsbildes sowie die Sicherung der Erschließung berücksichtigt bzw. in die Abwägung eingestellt.

8.4 Plangebiet - Erweiterung des Plangebiets um den 'Cheruskerpark' und weitere Flächen	
Stellungnahmen	Abwägung
Die Durchführung der weiteren Bebauungsplanverfahren für die Herstellung von Grünanlagen für die ohnehin hohe Bevölkerungsdichte in diesem Gebiet sollte Vorrang haben.	Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XI-231b und die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage haben auch für das Bezirksamt eine hohe Priorität. Allerdings besteht in Einzelfragen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Klärungsbedarf, dessen zeitlicher Ablauf

Angesichts des ohnehin verkleinerten Bereichs der Erholungsfläche sollte die Grünverbindung zwischen Gleisdreieck und Südgelände in diesem Bebauungsplan gesichert werden. Eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets ist ohne eine Sicherung der Grünflächen nicht darstellbar.

Eine Verbindung der Bebauungsplanverfahren sowie verbindliche Zusagen für die Anwohner zu der bereits seit Jahr(zehnt)en geplanten Ausweitung der Grünflächen sollte in diesem Bebauungsplanverfahren ggf. begleitend erfolgen.

Der städtebauliche Plan suggeriert im Süd-Osten eine Grünfläche mit Teich. Dies ist jedoch gar nicht Plangebiet für den Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans müsste hier ausgeweitet werden.

Die Planung des Cheruskerparks ist für die Aufwertung der Wohnnutzung auf der Schöneberger Insel und die Realisierung des städtebaulich attraktiven Konzepts der "Schöneberger Schleife" sehr wichtig. Da diese Planung darüber hinaus dazu beitragen kann, mögliche Konflikte zwischen dem Plangebiet und der Wohnnutzung auf der Schöneberger Insel zu bewältigen, sollte sie mit der vorliegenden Planung verbunden werden.

Das Gebiet des geplanten "Cheruskerparks" (Bebauungsplanentwurf XI-231b) sollte unbedingt in das Plangebiet einbezogen werden. Die Überplanung und Entwicklung des Gebiets um den ehemaligen Gasometer wird einen erheblichen Entwicklungsdruck auf dieses Gebiet auslösen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XI-231b ruht faktisch und muss ohnehin fast von vorne begonnen werden. Es erscheint mehr als fraglich, ob das östlich angrenzende Gebiet im Sinne der derzeitigen – unverbindlichen – Planungsvorstellungen tatsächlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, wenn das Gebiet rund um den Gasometer erst einmal gewerblich entwickelt wurde. Näherliegend - und aus Investorensicht deutlich attraktiver - erschiene es, dieses Gebiet dann ebenfalls gewerblich zu nutzen, etwa mit einem Nahversorger bzw. Discounter oder Fachmärkten (Textil-Discounter, Schuhdiscounter etc.).

Der gewerbliche "Wildwuchs" in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets entlang der Torgauer Straße und des Tempelhofer Wegs (Schrottplätze, Autowerkstätten zweifelhafter Güte, Gebrauchtwagenhandel mit Schrott-

nicht allein durch das Bezirksamt beeinflusst werden kann.

Aus diesem Grund erfolgt auch keine Verbindung der beiden Bebauungsplanverfahren (7-29 und XI-231b). Bei der Zusammenfassung zu einem Verfahren bestünde die Gefahr, dass das Verfahren insgesamt länger dauert. Dieses soll vermieden werden.

Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231b. Die Befürchtung, dass aufgrund des Bebauungsplanverfahrens 7-29 bzw. seiner Umsetzung ein Entwicklungsdruck entstünde, der dazu führt, dass die unbebauten Flächen zwischen Plangebiet und Cheruskerstraße für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung gestellt werden, wird nicht geteilt. Dieses widerspricht sowohl den Zielen des Bezirksamtes, als auch übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Bereichsentwicklungsplanung, Programm Stadtumbau West). Zudem wäre die Erschließung, die durch das Wohngebiet Schöneberger Insel erfolgen müsste, problematisch.

Ein wesentlich erhöhter Nutzungsdruck auf die Grünflächen ist nicht zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan 7-29 werden keine Wohnungen zugelassen, sodass ein möglicher Nutzungsdruck auf die Parkanlage Cheruskerpark – mit Ausnahme der Mittagsstunden – unwahrscheinlich ist.

Der Bebauungsplan XI-231b ist darüber hinaus demnächst im Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Eine anderweitige Nutzungsabsicht würde mit den ausgewiesenen Zielen der Grünanlage nicht im Einklang stehen.

Die angesprochenen Situationen stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit den städtebaulichen Zielen für das Bebauungsplanverfahren 7-29. Eine Einbeziehung in das Plangebiet erfolgt daher nicht.

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

autos, Baustoffhandel) muss in die planerischen Überlegungen einbezogen werden.	
---	--

8.5 S-Bahn Nordkurve / Cheruskerkurve	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die S-Bahn-Trasse ist angesichts der Nähe zum S-Bahnhof Schöneberg und dem neuen Bahnhof Julius-Leber-Straße vollkommen unnötig und wird abgelehnt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die sog. "Nordkurve" der S-Bahn von der Ringbahn zum Wannseeграben als zukünftige Trasse eingezeichnet. Wenn diese Strecke gebaut wird, verliert das Wohngebiet die einzige größere, wohnungsnahe Erholungsfläche. Welche Maßnahmen sieht der Bezirk zum Ausgleich dieses Verlustes vor?</p> <p>Auch wenn die Planung für die S-Bahn nicht zum aktuellen Bebauungsplan 7-29 gehört, sollte das Bezirksamt die im Flächennutzungsplan dokumentierte Option der Bahn auf diese Fläche in seine längerfristige Entwicklungsplanung einbeziehen und eine Entscheidung für oder gegen diese zusätzliche Belastung bei der Prüfung des aktuellen Vorhabens treffen.</p> <p>Unverständlich ist, wieso noch an der S-Bahn-Planung festgehalten wird, obwohl vor kurzem der Cheruskerpark neu gestaltet / hergerichtet wurde. Es ist eine Verschwendung von Steuergeldern, wenn der erst 2006 fertiggestellte Cheruskerpark wegen der S-Bahn verschwinden muss.</p> <p>Es gibt keinen Grund dafür, bei einer planerischen Behandlung des Gebietes den "Cheruskerpark" einschließlich der S-Bahn Trasse "Wannseebahn" nicht mit einer Grünfläche zu überplanen. Die Bahn genießt mit ihrer seit mehr als 50 Jahren inaktiven "Wannseebahn" keinen Bestandschutz mehr.</p> <p>Es ist unnötig und überflüssig, die S-Bahn-Trasse auf dem Gelände des Cheruskerparks planungsrechtlich abzusichern. Die S-Bahn hat nicht die</p>	<p>Die Planung für die S-Bahn (S 21) ist im Flächennutzungsplan dargestellt und Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Verkehr. Aus diesen Gründen wurde die Trasse im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Die Planungen für eine Wiederinbetriebnahme auf diesem Abschnitt sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 7-29. Sie müssen jedoch bei den Festsetzungen berücksichtigt werden, zumal die entsprechenden Flächen, hierzu zählt auch die Kurve Richtung Südwesten, weiterhin als planfestgestellt gelten.</p> <p>Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll die S-Bahn im angesprochenen Bereich überwiegend unterirdisch geführt werden, sodass der Grünflächenverlust begrenzt ist. Ein konkreter Realisierungszeitpunkt für die S 21 ist zudem gegenwärtig nicht absehbar, sodass aktuell keine konkreten Überlegungen erforderlich sind, wie gegebenenfalls auf eine Wiederinbetriebnahme reagiert werden würde.</p> <p>In Anbetracht des voraussichtlich längeren Zeitraums bis zu einer Realisierung der S 21 ist die Gestaltung der Grünverbindung auf der (ehemaligen) Trasse der S-Bahn auch wirtschaftlich vertretbar und stellt keine Verschwendung von Steuergeldern dar.</p> <p>Eine planungsrechtliche Absicherung der S-Bahn-Trasse erfolgt durch dieses Bebauungsplanverfahren nicht. Hierzu ist gegebenenfalls ein gesondertes Verfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz erforderlich.</p>

<p>Absicht, die Trasse in den nächsten 20 Jahren zu bauen. Sie ist zu dicht an den Wohnhäusern und vernichtet wichtige Grünflächen.</p> <p>Die geplante "Schleife" der S-Bahn sowie der Ausbau der "Neuen Naumannstraße" führen zu einer weiteren Verschlechterung des ohnehin nicht üppigen Angebots an Grünflächen in unserem Kiez. Mit einer Verschlechterung der Naherholungsflächen sinkt die Qualität des überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Kiezes beträchtlich.</p>	
---	--

<p>8.6 Gewichtung einzelner Belange</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die auf dem GASAG-Gelände vorgestellten Pläne des Investors lassen die Bedenken der Anwohner unberücksichtigt. Es handelt sich um eine maßlose Investorenplanung, die zu erheblichen negativen Auswirkungen auf unser Wohngebiet führen würde. Die Planung, so wie sie jetzt vorliegt, weckt tiefe Befürchtungen, dass sich die Wohnsituation auf der Schöneberger Insel durchgreifend negativ verändert. Zurzeit ist die Bauplanung einschüchternd! Sie weckt Ängste, weil sie die Anwohner zu unbedeutenden Zwergen degradiert, die sich mit einem Dasein im Schatten zufriedengeben sollen.</p> <p>Das Bezirksamt hat die Anwohner der Schöneberger Insel mit Patenschaften, der Kiezinsel und der Beteiligung bei der Parkgestaltung kennen gelernt. Diese Kooperation beruht auf gegenseitigem Vertrauen und kann nur weiter gehen, wenn die Belange der Bürger vom Bezirksamt ebenso hoch gewürdigt werden, wie Ideen eines prominenten Projektentwicklers.</p> <p>Insgesamt fand nur eine Abwägung einseitig zugunsten des Entwicklers statt. Die öffentlichen Interessen wurden nicht von den privaten Interessen getrennt. Damit verstößt die vorliegende Bauleitplanung gegen § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB.</p> <p>Verfahrenstechnisch ist festzustellen, dass bei dem durch den Bezirk aufgestellten Bebauungsplan offensichtlich nicht allgemein gültige stadtplanerische Leitlinien einer verträglichen abgewogenen Gebietsentwicklung</p>	<p>Alle relevanten Belange werden in die Abwägung eingestellt. Hierbei muss es zwangsläufig so sein, dass bestimmte Belange höher gewichtet werden als andere. Die Belange der Anwohner, z. B. im Hinblick auf die Verschattung und Belästigungen durch den motorisierten Individualverkehr und seine Auswirkungen, sind dabei ein wichtiger Aspekt.</p> <p>Es ist nicht die primäre Aufgabe des Investors, die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel eines gerechten Ausgleichs durchgeführt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, welche Gewichtung bei den einzelnen künftigen Festsetzungen die tragenden Gesichtspunkte für die jeweilige Entscheidung waren.</p> <p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Begründung zum Bebauungsplan eine erste Darlegung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans und kann noch keine endgültige Abwägung aller Belange darstellen.</p> <p>Die einzelnen Verfahrensschritte dienen dazu, die Belange zu erfahren und diese gegen- und untereinander abzuwägen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>durch das Stadtplanungsamt transportiert werden. Diese Vorgehensweise führt zu einer nicht transparenten Interessenvermischung zulasten der Allgemeinheit.</p> <p>Die bereits vorhandenen sozialen Probleme - z. B. bei bestimmten Jugendlichen - sind durch die jetzt vorliegende Planung überhaupt nicht berücksichtigt. Hierzu gab es in der Vergangenheit erheblich mehr Auflagen des Bezirks.</p> <p>Sport- und Freizeitangebote speziell für Jugendliche sollten im Rahmen des Vorhabens umgesetzt werden, um die umliegenden Wohngebiete in ihrer Wohnqualität zu stützen und zu verbessern. Entsprechende Angaben zum Abbau von Defiziten bei der Versorgung mit Sport- und Jugendangeboten fehlen im vorliegenden Bebauungsplan. Das Bezirksamt wird gebeten, diese Punkte zu prüfen und entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Auf der Nordspitze soll eine öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche wird ein Bereich für öffentliche Bolzplätze gesichert. Damit wird auch das Sport- und Freizeitangebot für Jugendliche verbessert. Weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen in Gebäuden können im künftigen Kerngebiet realisiert werden, sollen jedoch nicht erzwungen werden. Ein Bedarf an entsprechenden öffentlichen Einrichtungen, die zwingend im Plangebiet angesiedelt werden müssten und einen eigenen Standort und damit eine planungsrechtliche Sicherung erfordern, aus dem eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf resultieren würde, wurde von den zuständigen Fachbehörden weder im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens noch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung benannt.</p>
--	---

8.7 Abwägung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diese Berücksichtigung hat nicht stattgefunden. Die Bauleitplanung berücksichtigt einseitig die Belange des Entwicklers, nicht aber die der hier lebenden Wohnbevölkerung.</p>	<p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden, soweit dieses auf Basis des bisherigen Entwurfsstandes möglich war, berücksichtigt. Dieses wird im weiteren Bebauungsplanverfahren differenzierter dargestellt.</p>

8.8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Grundlage der Planung ist ein konkretes Vorhaben seitens des Projektentwicklers und Grundstückseigentümers. Deswegen wäre ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Unklar bleibt, warum dieses nicht erfolgt.</p> <p>Die vorgestellte Konzeption des Entwicklers mit entsprechenden Vorstellungen zur Bebauung ist vom Planungsamt 1:1 in den Bebauungsplan 7-29 übernommen worden. Da das Verfahren somit eindeutig auf einen bestimmten Zweck hin ausgelegt ist, wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das richtigere Mittel. Es sollte die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit eindeutigen textlichen Festlegungen erfolgen. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte eine wesentlich genauere Regelungsdichte erfolgen, die hier dringend geboten erscheint.</p> <p>Wenn der Bezirk schon einen "quasi vorhabenbezogenen Bebauungsplan" erstellt, dann sollten auch die konkreten Nutzungszwecke ebenso wie die bauliche Auslastung auch Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein und nicht nur ein völlig beliebiger und letztlich unverbindlicher städtebaulicher Entwurf.</p> <p>Ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren hätte den Vorteil die Verpflichtung des Vorhabenträgers transparent und vertraglich bindend zu machen. Aussagen über einen ansonsten zwingend erforderlichen städtebaulichen Vertrag fehlen derzeit.</p>	<p>Die Tatsache, dass Grundlage des Bebauungsplans ein durch einen Projektentwickler in Abstimmung mit dem Bezirksamt entwickeltes Konzept ist, bedeutet nicht zwangsläufig, dass ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss. Dem Plangeber steht hier ein Entscheidungsspielraum zur Verfügung. Da es das Ziel des Bezirksamtes ist, für das Plangebiet ein langfristig tragfähiges Konzept planungsrechtlich zu sichern, das auch unabhängig von einem konkreten Projektentwickler umsetzbar ist, erfolgt kein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Eine unveränderte Übernahme der städtebaulichen Konzeption des Projektentwicklers erfolgte nicht. Das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Konzept ist das Ergebnis ausführlicher Diskussionen zwischen dem Projektentwickler und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg.</p> <p>Eindeutige textliche Festsetzungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt. Aussagen hierzu wurden aufgrund des frühzeitigen Verfahrensstandes nicht präsentiert.</p> <p>Die Möglichkeit, städtebauliche Verträge abzuschließen, ist nicht auf vorhabenbezogene Bebauungspläne begrenzt. Im erforderlichen Umfang werden daher auch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vertragliche Regelungen zwischen dem Projektentwickler und dem Bezirksamt erfolgen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen hierzu noch keine konkreten Vereinbarungen vor, sodass zu dieser Thematik keine Aussagen erfolgten. Eine vertragliche Festsetzung einer bestimmten Nutzungsmischung soll jedoch nicht erfolgen, da dieses dem Ziel einer flexiblen Nutzungsmischung im Rahmen der im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen widerspräche. Alle städtebaulich wesentlichen Sachverhalte sollen jedoch unmittelbar Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein.</p>

8.9 Planungsrechtliche Ausgangssituation	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die Begründung der Planung mit der Baunutzungsverordnung und den Planungszielen der 60er Jahre ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Diese Bezugnahme zeigt nur, dass das Land Berlin auch 18 Jahre nach dem Mauerfall immer noch keine rechtsverbindliche Aktualisierung des Baunutzungsplans geschaffen hat. Das ist angesichts der erheblich geänderten Ziele für die Stadtentwicklung ein Skandal und sollte nicht dazu führen, dass die inhaltlich völlig überholten Ziele irgendeine Bauplanung heute begründen. Vorstellungen, die unter dem Eindruck der Mauer, des 'Kalten Krieges' und einer völlig anderen wirtschaftlichen Struktur entstanden, sind heute politisch nicht mehr anwendbar, auch wenn die Rechtslage dies noch erlaubt.</p> <p>Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans im Oktober 2004, der gemischte Baufläche M2 ausweist, gilt der Baunutzungsplan ohnehin nicht mehr. Auch der Bebauungsplan XI-A ist nicht maßgebend für das Maß der Nutzung.</p>	<p>Die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 ist eine verbindliche Regelung auf Bundesebene auf Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Verordnung, über Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen, z. B. über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung, die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen. Sie ist für die Bauleitplanung verbindlich.</p> <p>Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 gilt formell für den Westteil Berlins als verbindlicher Bebauungsplan, soweit nicht andere Bebauungspläne für Teilflächen festgesetzt wurden. Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um eine andere Planungsebene, die so genannte vorbereitende Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan ersetzt daher nicht den Baunutzungsplan. Die formelle Geltung des Baunutzungsplans für große Teile des Plangebietes bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass die Ziele für einzelne Flächen noch den aktuellen Zielsetzungen entsprechen. Dort, wo dieses nicht der Fall ist, werden, wie für die vorliegende Situation, neue Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Baunutzungsplan ist jedoch als planungsrechtliche Ausgangssituation darzustellen. Für das Maß der Nutzung ist daher der Bebauungsplan XI-A vom 9. Juli 1971 maßgebend, mit dem bestimmte Regelungen auf die Baunutzungsverordnung 1968 umgestellt wurden. Die Festsetzungen beider Pläne dienen nicht der Begründung der aktuell verfolgten Planungsziele.</p>

8.10 Übergeordnete Planungen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die für das Gebiet dargestellten Planungen widersprechen den bisherigen Planungen für einen durchgehenden Grünzug vom Potsdamer Platz zum</p>	<p>Ein Widerspruch zu übergeordneten Planungen besteht nicht. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug wird östlich des Plangebietes</p>

<p>Schöneberger Südgelände. Dieser Grünzug ist neben der Verbesserung der Wohnqualität der angrenzenden Gebiete, auch für die Versorgung der Stadt mit Frischluft absolut notwendig. Die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Reduzierung der notwendigen Freiflächen laufen diesen Belangen entgegen. Das Einbeziehen übergeordneter stadtplanerischer Erwägungen wird gänzlich vermisst.</p>	<p>geführt und im Plangebiet im Zuge der Planstraße A fortgesetzt. Da dieses offensichtlich aus dem Erläuterungstext nicht eindeutig hervorgeht, erfolgt eine klare Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan. Auch die Bereichsentwicklungsplanung wird vom Grundsatz her berücksichtigt, auch wenn das GASAG-Gelände hier noch vollständig als Versorgungsstandort dargestellt ist.</p>
--	---

<p>8.11 Entwicklung der Art der Nutzung aus dem Flächennutzungsplan</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als M2 dargestellt, d.h. Flächen mit mittlerer (gegenüber den MI-Flächen mit hoher) Nutzungsintensität und -dichte. Die vorhandene Ausweisung des GASAG-Geländes im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ist ausreichend, zumal erst kürzlich eine Änderung von der Kategorie M1 in die Kategorie M2 erfolgte. Es wird um Erläuterung gebeten, inwieweit die nunmehr im Bebauungsplan dargestellte Dichte noch den Vorgaben des Flächennutzungsplans entspricht. Die Ableitung des Kerngebietes aus der Flächenkulisse des Flächennutzungsplans ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 8. September 2006 können aus Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 dargestellt sind, im Regelfall Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete entwickelt werden (vgl. Abb. A, Entwicklungsrahmen der Ausführungsvorschriften). Die beabsichtigte Festsetzung der Baugrundstücke im Plangebiet als Kerngebiet ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zugelassen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Festsetzung als Mischgebiet, da es nicht die städtebauliche Intention des Plangebers ist, hier Wohnnutzungen zuzulassen.</p>

<p>8.12 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan – Grünverbindung / Nordspitze</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Im Flächennutzungsplan ist eine überörtliche Grünverbindung auf den ehemaligen Bahnflächen vorgesehen. Die Planung verhält sich weder funktional noch überhaupt zu dem im aktuellen Flächennutzungsplan als "Sonderfläche Grün" ausgewiesenen und dort mit einer Breite von 100 Metern dargestellten Streifen im Osten des Plangebiets (Gelände "Cheruskerpark" mit der seit mehr als 50 Jahren nicht mehr betriebenen Trasse der "Wannseebahn"). Der Entwurfsplan zeigt hier eine wesentlich schma-</p>	<p>In den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan wird unter Ziffer 11.5 zur Darstellung von Grünzügen ausgeführt: "Grünzüge von übergeordneter Bedeutung sind dann in einheitlicher Breite dargestellt, wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist.</p> <p>Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes,</p>

lere Fläche des Grünstreifens. Sie verkleinert diesen wichtigen Grünstreifen auf eine Breite von maximal 50 - 80 Meter und gefährdet durch die Ausweisung beliebiger Grundstücksauslastungen die derzeitige Nutzung als Park und Erholungsfläche. Teilweise wird die Fläche im Bebauungsplan auf einer Länge von 150 m auf 15 bis 30 m eingeengt und durch Kerngebiet überplant. Warum wurde hier vom Flächennutzungsplan abgewichen?

Die nach dem Flächennutzungsplan beabsichtigte Grünflächenverbindung wird durch dieses Vorhaben nicht hergestellt, sondern durch die massive Riegelbebauung u.a. entlang der S-Bahntrasse abgeschnitten.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünverbindung wird durch die neue Erschließungsstraße verringert und in ihren ökologischen Funktionen belastet.

Die im Flächennutzungsplan (und der Bereichsentwicklungsplanung) dargestellte öffentliche Grünfläche in der Nordspitze des Bebauungsplanes sollte gemäß Flächennutzungsplan ca. 40 m weiter nach Süden reichen, als dies im Bebauungsplan der Fall ist. Stattdessen wird hier ebenfalls Kerngebiet dargestellt. Dadurch können die Grünanlagen ihre Funktion und hier insbesondere ihre Pufferfunktion nicht wahrnehmen. Auch wenn die Darstellungen im Flächennutzungsplan generell nicht grundstücksfine sind, wird der Intention des Flächennutzungsplans im Bebauungsplan zulasten der Anwohner und der Öffentlichkeit nicht Folge geleistet.

eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen."

Die Breite der Darstellung im Flächennutzungsplan darf daher nicht abgemessen und in den Bebauungsplan übertragen werden. 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.

Die künftig zulässige Bebauung auf der Westseite des Plangebietes tangiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht. Auch die Bebauung an der Torgauer Straße steht dem nicht entgegen.

Nach Ziffer 10.3 der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan sind örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Grünverbindung wird in die Erschließungsstraße integriert. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch in Bezug auf die Grünflächen symbolhaft. Aus den Darstellungen kann insofern nicht auf eine bestimmte Mindestgröße geschlossen werden. Den Intentionen des Flächennutzungsplans wird mit der vorgesehenen Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage auf einer Fläche von rd. 6.900 m² entsprochen.

8.13 Abweichungen zwischen städtebaulichem Entwurf und Bebauungsplanentwurf	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die reale GASAG-Fläche entspricht nicht den Flächen im städtebaulichen Entwurf. Wie kommt es zu diesen Unstimmigkeiten?</p> <p>Nach Auskunft des Projektentwicklers befinden sich die östlich angrenzenden, als Grünfläche dargestellten Grundstücke nicht im Besitz des Bezirks. Mit einer Realisierung sei daher nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Energieforum zu rechnen. Die Darstellung zur Versorgung mit Grünflächen im Entwurfsplan des Projektentwicklers ist daher irreführend.</p> <p>Im Entwurfsplan sind auch Grünflächen entlang der Torgauer Straße dargestellt, die im Bebauungsplan nicht auftauchen. Sind die umliegenden geplanten Grünflächen Bestandteil der bezirklichen Planung und wenn ja, wann sollen diese Flächen umgewandelt werden? Hat das Bezirksamt die Absicht, die gewerblich genutzten Grundstücke an der Torgauer Straße im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwerben und als Grünfläche zu entwickeln?</p>	<p>Bei der Darstellung des städtebaulichen Entwurfs wurde auch die Einbindung in das Umfeld dargestellt, die nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist, aber mit betrachtet werden. Unstimmigkeiten zwischen beiden Unterlagen bestehen nicht.</p> <p>Planungsrechtliche Regelungen für die östlich angrenzenden künftigen Grünflächen sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XI-231b. In diesem Zusammenhang werden auch die Grundstückssituation und der ggf. erforderliche Erwerb von Grundstücken geprüft.</p> <p>Es wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-29 keine Aussagen über den Realisierungszeitpunkt der östlich angrenzenden geplanten öffentlichen Parkanlagen gemacht. Aufgrund des Verfahrensstandes des Bebauungsplans XI-231b ist dieses zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch nicht möglich. Ziel des Bezirksamtes ist es, die dort noch ansässigen Betriebe zeitnah umzusiedeln, damit die Flächen als öffentliche Parkanlage gestaltet werden können.</p> <p>Bei den im städtebaulichen Entwurf nördlich der Torgauer Straße dargestellten Grünflächen handelt es sich um den begrüneten Bahndamm, der der Planfeststellung unterliegt und Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XI-231b ist.</p> <p>Die zwischen Torgauer Straße und Bahndamm gelegenen Flächen sind überwiegend planfestgestellt und sollen nicht verändert werden.</p>

8.14 Bekanntmachung	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die Auslage der Planunterlagen wurde verspätet, nämlich durch Zeitungsanzeige in der Tagespresse zwei Tage vor Beginn der Auslegung angekündigt.</p>	<p>Der Zeitpunkt unmittelbar vor Beginn der Beteiligung wurde bewusst gewählt. Eine 'Wartezeit' von einer Woche zwischen Veröffentlichung der Bekanntmachung und Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung schreibt der Gesetzgeber nur für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Bauges-</p>

	setzbuch vor.
--	---------------

8.15 Erörterungsveranstaltung	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Öffentlichkeit direkt über die Planungen zu informieren und sich auf öffentlichen Veranstaltungen mit der Kritik auseinander zu setzen.</p>	<p>Die Öffentlichkeit wurde durch den Fachbereich Planen während des Beteiligungszeitraums auf Wunsch auch gern direkt informiert. Viele Bürgerinnen und Bürger nahmen diese Möglichkeit wahr. Die Durchführung einer öffentlichen Bürgerversammlung durch das Bezirksamt beinhaltet die Gefahr, einzelne Beiträge nicht aufzunehmen oder richtig zu gewichten. Zudem war die frühzeitige Beteiligung mit der Ausstellung der relevanten Unterlagen im Rathaus jederzeit im Rahmen der Öffnungszeiten zugänglich. Darüber hinaus standen Mitarbeiter zur Verfügung, die ausführlicher und inhaltlich fundierter als auf einer öffentlichen Veranstaltung auf die Fragen von Bürger/innen eingehen konnten. Wie bereits in der Vergangenheit praktiziert, bestehen über die formellen Verfahrensschritte hinaus, Informations- und Diskussionsmöglichkeiten im Rahmen der Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung.</p>

8.16 Beteiligungszeitraum	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Weite Teile der Auslegungsfrist lagen in den Osterferien, sodass eine angemessene Information der betroffenen Anwohner nicht möglich war. Durch Osterfeiertage und Osterferien ergab sich eine effektive Auslegungsfrist von nur rund zwanzig Tagen. Dies ist für ein so bedeutendes Vorhaben zu wenig. Es sollte von Seiten der Behörde vermieden werden, dass der Verdacht entstehen könnte, das Projekt soll handstreichartig durchgezogen werden.</p> <p>Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, die in den Berliner Schulferien stattfindet, lässt schon an der Terminplanung erkennen, dass eine aktive Mitgestaltung unerwünscht ist.</p>	<p>Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte entsprechend der in Berlin üblichen Vorgehensweise eine Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost). Darüber hinaus wurden alle Anwohner in der Ebersstraße, der Torgauer Straße und der Cheruskerstraße durch eine Hauswurfsendung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.</p> <p>Zur Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung enthält das Baugesetzbuch keine Regelungen. Dennoch wurde der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats – entsprechend der gesetzlichen Regelungen für die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung – ausgehängt.</p>

<p>Es wird vorgeschlagen, den Beteiligungszeitraum für ein so umfangreiches Vorhaben mit so schlechter Vorbereitung seitens des Projektentwicklers um zwei Wochen, um vier bis sechs Wochen bzw. um ein halbes Jahr zu verlängern und dies durch Anschläge in der betroffenen Umgebung bekannt zu machen, um eine effektive Bürgerbeteiligung zu ermöglichen.</p>	<p>Ergänzend konnten die Unterlagen im Internet abgerufen werden.</p> <p>Ob eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über Ostern, bzw. in Ferienzeiten günstig oder ungünstig ist, ist strittig. Viele haben in Ferien mehr Zeit, sich um ein Thema wie den Bebauungsplanentwurf zu kümmern, als zu anderen Zeiten. Zudem lag der Zeitraum lediglich eine Woche in den Osterferien. In drei Wochen außerhalb der Ferienzeit gab es auch für Familien mit Kindern die Möglichkeit der Einsichtnahme und Abgabe von Stellungnahmen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehr als 200 Stellungnahmen ein. Dieses ist viel mehr, als üblicherweise in anderen Bebauungsplanverfahren. Auch dieses zeigt, dass der Beteiligungszeitraum nicht zu kurz war.</p> <p>Insgesamt wurde die Öffentlichkeit umfangreich informiert und hatte ausreichend Zeit zur Abgabe von Anregungen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem 25.03. nicht um eine Ausschlussfrist in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen handelte. Auch Schreiben, die später eingegangen sind, wurden berücksichtigt.</p>
---	---

<p>8.17 Fehlende Kennzeichnung des städtebaulichen Entwurfs</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Es ist irreführend und formal fehlerhaft, wenn im Auslegungsraum sowie im Internet der inhaltlich völlig unverbindliche und letztlich aus einer Ansammlung von Schlagworten und unverbindlichen Ideen bestehende städtebauliche Entwurf des Projektentwicklers als Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs dargestellt wird. Die zu beteiligende Bevölkerung nimmt an, das "Zentrum EUREF" würde als Nutzung festgeschrieben. Dies ist nicht der Fall. Der Bebauungsplanentwurf hat weder entsprechende textliche Festlegungen, noch handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Plan.</p>	<p>Der Gesetzgeber schreibt zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, dass über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten ist. Teil der Unterrichtung war daher auch, das zwischen dem Bezirksamt und dem Projektentwickler nach mehrmonatigen Diskussionen abgestimmte städtebauliche Konzept. Es ist nicht zwingend notwendig, bereits einen Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und vollständiger Begründung vorzustellen. Das städtebauliche Konzept war allerdings entsprechend als solches gekennzeichnet.</p> <p>Für Fragen standen darüber hinaus während des gesamten Beteiligungszeitraums Mitarbeiter/innen des Fachbereichs Planen bereit.</p>

8.18 Beantwortung der Stellungnahmen	
Stellungnahmen	Abwägung
Eine Antwort wird zeitnah (bis zum 30. Juni 2008) erwartet.	Nach erfolgter Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wird dem Bezirksamt durch den Fachbereich Planen ein Abwägungsvorschlag unterbreitet. Dieser Abwägungsvorschlag wird dem Ausschuss für Stadtplanung und der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben. Seitens des Fachbereichs Planen werden diejenigen, die Anregungen vorgetragen haben, direkt darüber informiert, wo diese Unterlagen eingesehen werden können. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses besteht nur zu den Anregungen, die im Rahmen der später stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen werden. Die entsprechenden Mitteilungen erfolgen nach Festsetzung des Bebauungsplans.

8.19 Architekturwettbewerb	
Stellungnahmen	Abwägung
Nach Angaben des Investors sollen auf der Schöneberger Insel rund 500 Mio. Euro verbaut werden. Das ist eine gewaltige Summe und bedeutet für die Nachbarschaft, dass sie jahrelang einer Großbaustelle von seltener Dimension mit all ihren Begleitumständen ausgesetzt wird. Wenn so viel Geld verbaut wird und ein bisher ruhiger Kiez derart belastet wird, dann sollten alle Beteiligten ein Interesse an hoher Bauqualität haben. Ein Wettbewerb um die beste Architektur ist deshalb unverzichtbar.	Die Projektentwicklung wird von einem privaten Investor betrieben. Auch wenn ein Wettbewerb im Hinblick auf die Baukultur wünschenswert wäre, besteht daher keine Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbs. Darüber hinaus spricht die komplexe Bestandssituation für die gewählte Vorgehensweise einer direkten Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Projektentwickler. Gleichwohl wurde zwischen Bezirksamt und Projektentwickler vereinbart, für die Gestaltung der Außenanlagen einen Wettbewerb bzw. ein Gutachterverfahren durchzuführen.

8.20 Fluchtwege, Katastrophenschutz	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Durch die 'extreme Insellage' des Plangebiets ist eine Sicherheit der auf dem Gelände tätigen Menschen nicht zu gewährleisten. Im Fall von Katastrophen oder sogar terroristischen Anschlägen, mit denen bei derartig exponierter Nutzung mit hoher Grundstücksauslastung immer zu rechnen wäre, können weder Hilfskräfte ausreichend schnell auf das Gelände kommen, noch können die auf dem Gelände sich aufhaltenden Menschenströme schnell das Gebiet verlassen. Dies gilt insbesondere bei der nach der Planung erstmalig zulässigen übermäßigen Auslastung des Gebiets.</p>	<p>Die angesprochenen Aspekte sind nicht Gegenstand städtebaulicher Regelungen.</p> <p>Die Berliner Feuerwehr hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass keine Bedenken gegenüber dem Planentwurf bestehen. Auch insofern wird davon ausgegangen, dass die genannten Aspekte dem Planentwurf nicht grundsätzlich entgegen stehen.</p> <p>Auf nachgeordneten Ebenen bestehen ausreichend Möglichkeiten, die erforderlichen Details zu regeln.</p>

8.21 Fotomontagen und Modelle	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die anschaulichen Fotomontagen und Modelle bei den Terminen auf dem Gelände werden begrüßt. Aus ihnen wird jedoch auch deutlich, dass eine Ähnlichkeit mit den baulichen Entwicklungen am Potsdamer Platz besteht.</p>	<p>Die genannten Unterlagen waren nicht Gegenstand des formellen Beteiligungsverfahrens.</p>

8.22 Andere Projekte	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Durch den gigantischen Bau von Möbel Kraft sind ein großer Bestand an alten Bäumen und die alte Radrennbahn verloren gegangen, die die Kinder zum Fußballtraining genutzt haben; die Folgen dieses Bauvorhabens sind noch gar nicht abgeschlossen, denn demnächst werden Kleingärten weichen, damit der Fußballplatz gebaut werden kann, den Möbel Kraft großzügig versprochen hat.</p> <p>An den Randgebieten der Insel existieren ausreichend 'architektonische Scheußlichkeiten' wie Möbel Kraft, Bahnhof Südkreuz, das schrecklich</p>	<p>Andere Projekte können im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erörtert werden. Sie stellen auch kein Präjudiz für die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-29 dar. Es ist jedoch darauf hin zuweisen, dass im Rahmen des Programms Stadtumbau West neue Grünanlagen und Grünverbindungen entstehen sollen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

graue Glashaus an der Zufahrt zur Autobahn, Sporthalle am Sachsen- damm usw.	
---	--

9. Einzelthemen

9.1 Miethöhe / Verdrängungsprozesse

Stellungnahmen	Abwägung
<p>Das südliche Gebiet der Schöneberger Insel zeichnet sich aus durch eine sehr heterogene Bevölkerung. Es sind Bewohner der verschiedensten Bildungs- und Einkommensgruppen sowie unterschiedlicher Nationalitäten vertreten. Vor allem Familien mit mittlerem Einkommen hatten bisher die Möglichkeit, eine solche Eigentumswohnung zu erwerben. Die Bevölkerungsstruktur ist stabil. Wenn das Gebiet, wie geplant, zu einem Kerngebiet erklärt werden soll, dann würden vermutlich auch die Mieten recht bald steigen. Das will erst keiner, der sie zahlen muss.</p> <p>Durch die geplante Nutzung des GASAG-Geländes durch das Energieforum ist zu erwarten, dass auch die angrenzenden Gebiete eine Aufwertung und somit Wertsteigerung erfahren. Steigende Grundstücks- und Immobilienpreise führen zur Verdrängung großer Teile der ansässigen Bevölkerung, wenn keine geeigneten Steuerungsmaßnahmen eingeleitet werden. Die Planung setzt damit eine Entwicklung fort, die überall in Berlin zur Verdrängung sozial Schwächerer und zur Umwandlung von traditionellen Wohnkiesen in tote Bürokomplexe führt. Die Anwerbung solventer Bevölkerungsschichten führt für die bisherigen Anwohner zu Preis- und Mietsteigerungen.</p> <p>Die möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung von Mieten werden in der bisherigen Planung nicht differenziert genug antizipiert und in den Planungsverlauf einbezogen. Um diesen Verdrängungsprozess zu verhindern, wird gefordert, parallel zum Bebauungsplan 7-29 für die angrenzenden Wohngebiete geeignete Maßnahmen zu entwickeln, wie z. B. einen Sozialplan nach § 180 BauGB.</p>	<p>Mit der Ermöglichung neuer attraktiver Nutzungen auf dem GASAG-Gelände können mittelbare langfristige Auswirkungen auf Grundstücke im Umfeld des Plangebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden, zumal durch die Nutzungen im Plangebiet eine Aufwertung der Industriebranche erfolgen soll.</p> <p>Es ist jedoch nicht absehbar, dass die Umsetzung der durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu Mietsteigerungen und Verdrängungsprozessen auf der Schöneberger Insel führen wird.</p> <p>Wie unterschiedlich die Einschätzungen hierzu sind, zeigen im Übrigen auch die Stellungnahmen von Eigentümer/innen von Wohnungen, die einen Wertverlust ihrer Wohnungen befürchten.</p> <p>Die Aufstellung eines Sozialplans oder die Einleitung anderer Maßnahmen oder Regelungen zum Schutz der Bewohner/innen vor Verdrängung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Sollten zu einem späteren Zeitpunkt wider Erwarten besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sein, kann das Bezirksamt diese auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren einleiten.</p>

9.2 Wert der Eigentumswohnung	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Es kommt durch die Planung zu einer Verschlechterung der Wohnlage, was auch einen Wertverlust der bestehenden Immobilien nach sich zieht. Die Vermietbarkeit wird u.a. durch Verschattungen erheblich erschwert. Die Auswirkungen auf den Wert der Eigentumswohnungen im Umfeld des Plangebietes werden in der bisherigen Planung nicht differenziert genug betrachtet und in den Planungsverlauf einbezogen.</p> <p>Anlass für den Erwerb von Eigentumswohnungen war nicht zuletzt die offene Lage und der weitgehend störungsfreie Blick nach Westen.</p> <p>Der Status eines Baudenkmals, das im Prinzip optisch unveränderbar ist, war ein entscheidender Aspekt für den Erwerb der Wohnung.</p>	<p>Der Wert einer Eigentumswohnung ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Einen gewissen Einfluss hat dabei auch das Umfeld der Wohnung bzw. des Gebäudes. In die Bewertung geht dabei nicht nur die tatsächliche, sondern auch die planungsrechtlich zulässige Nutzung mit ein. Mit dem Bebauungsplan wird planungsrechtlich (und teilweise auch tatsächlich) aus einem Industriegebiet ein Gebiet mit kerngebietstypischer Nutzung. Eine Verschlechterung der Lage resultiert daraus nicht, zumal die Auswirkungen eines Industriegebietes gravierender sein könnten, als die eines Kerngebietes.</p> <p>Auch nach dem bisherigen Planungsrecht besteht die Möglichkeit einer Bebauung, sodass auf den Erhalt des freien Blickes nicht vertraut werden konnte, auch wenn der Denkmalstatus bisher wie auch künftig die Bebauungsmöglichkeiten einschränkt.</p> <p>Es konnte nicht davon ausgegangen werden, dass der Gasometer als offenes, ungenutztes Stahlgerüst erhalten bleibt, zumal es auch in der Vergangenheit andere Nutzungsüberlegungen gab.</p>

9.3 Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnqualität im Umfeld / auf der Schöneberger Insel	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Durch die Umwidmung des Geländes erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität in diesem Kiez ('Schöneberger Insel').</p> <p>Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen würde das innerstädtische Wohnen mit bisher positivem Lebensgefühl auf der "Roten Insel", besonders für Familien, zerstören durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe und zu intensive Bebauung, - Reduzierung von Sonnenlicht durch Hochhäuser und Gasometer-Bebauung, 	<p>Die Äußerungen zeigen die hohe Identifikation der Bewohner/innen mit "Ihrem Kiez", die ein hohes Potenzial für die Wohnqualität und zukunftsorientierte Entwicklung darstellt. Es ist nicht beabsichtigt, diese Strukturen durch das Bebauungsplanverfahren zu gefährden. Daher werden die einzelnen potenziellen Auswirkungen der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sofern es erforderlich ist, werden zu Einzelthemen Fachgutachten in Auftrag gegeben, und die entsprechenden Sachverhalte qualifizierter beurteilen zu können. Hierbei werden sowohl möglicherweise negative Auswirkungen (z. B. zusätzli-</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

- durch ein stärkeres Erleben von Anonymität und Entfremdung,
- erhöhten Lärm (Bebauungsphase, laufende Nutzung),
- Erhellung durch Beleuchtung der Häuser auch bei Nacht,
- maßgebliche Verschlechterung der Grünflächenqualität,
- Abgase durch Tiefgarage (1.500 - 2.000 Autos).

Das Projekt hat nicht nur eine Beeinträchtigung der Wohnqualität des Lebensraums der dort lebenden Mieter zur Folge, es wird der ganze Kiez durch dieses 'gigantomatische' Projekt in Mitleidenschaft gezogen.

Familien und andere Bewohner, die es sich finanziell leisten könnten, würden wegziehen.

Das Vorhaben stellt einen rücksichtslosen Umgang mit der Lebens- und Wohnqualität der Menschen die in diesem Umfeld wohnen dar, die sich aufgrund der Realisierung der Planung verschlechtern wird.

Die Schöneberger Insel wird ihren Charakter als familienfreundliches grünes Viertel verlieren und sich zu einem von Bürogebäuden dominierten Viertel entwickeln.

Kerngebiete bergen ein erhebliches Risiko dafür, dass die umliegenden Wohngebiete "verslumpen" und soziale Spannungen sich vergrößern. Hierzu gibt es hinreichende Erkenntnisse aus der Entwicklung von westdeutschen Innenstädten. Dies ist etwa bei den bahnhofsnahen Wohngebieten anderer deutscher Großstädte wie Hamburg und Bochum (aus eigener Anschauung) gut zu beobachten. Das Wohnumfeld würde stärker verelenden, soziale Konflikte, Kriminalität und Gewalt würden sich verstärken.

che Verschattung), wie auch positive Auswirkungen (z. B. verbesserte Erschließung für Fußgänger und Radfahrer, Realisierung eines Teils einer Grünverbindung) berücksichtigt.

Planerisches Ziel des Bezirksamtes ist es jedoch nicht, den gegenwärtigen Zustand zu konservieren. Auch die Belange des Grundstückseigentümers und des öffentlichen Interesses an einer adäquaten Nutzung des Geländes werden in der Abwägung berücksichtigt.

Aufgrund erster, teilweise überschlägiger Prüfungen liegen dabei keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die von den Einwendern befürchteten Auswirkungen auf die Gesamtstruktur der 'Schöneberger Insel' eintreten werden. Es besteht daher kein Anlass, die Ziele des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich zu überdenken.

Auch der Vergleich mit bahnhofsnahen Gebieten ist in Bezug auf dieses Bebauungsplanverfahren nicht treffend. Der Fernbahnhof Südkreuz ist vorhanden und ist ein wichtiger Entwicklungsfaktor für Schöneberg. 'Verslumpungstendenzen' in seinem engeren und weiteren Umfeld sind nicht erkennbar und werden schon gar nicht durch eine Kerngebietsausweisung im Plangebiet initiiert oder gefördert.

9.4 Werbeanlagen Gasometer	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Der Internetseite des SPD-Bezirkspolitikers Lars Oberg ist zu entnehmen: "Zur teilweisen Gegenfinanzierung wolle er [gemeint ist Reinhard Müller, der Entwickler] mit einer Werbeanlage aus tausenden Lichtdioden nachts Werbung in Richtung Autobahn ausstrahlen."</p> <p>Diese Werbung stellt eine enorme Überladung mit Werbeanlagen dar. Auch die geplante riesige, leuchtende Werbewand, stellt über Jahre hinweg eine massive Beeinträchtigung der Anwohner dar. Dies ist für die Bevölkerung nicht hinnehmbar.</p> <p>Zitiert wird hierzu ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 20.02.2004 - 10A 3279/02, wann störende Wirkungen von Werbeanlagen ausgehen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Ob ein Erfordernis zu beschränkenden Regelungen für beleuchtete oder selbst abstrahlende Werbeanlagen im Bebauungsplan besteht, weil gesetzliche Bestimmungen ggf. zum Schutz der Wohnnutzung nicht ausreichend sind, wird Gegenstand der weiteren Prüfungen im Bebauungsplanverfahren sein.</p>

9.5 Verkaufs- und Umsetzungssperre	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Außerdem ist eine Verkaufs- und Umsetzungssperre von 10 Jahren festzusetzen, wenn der Investor nicht selbst baut.</p>	<p>Für entsprechende Regelungen bietet das Städtebaurecht keine Rechtsgrundlage. Da das Land Berlin zudem nicht Eigentümer der Grundstücke ist, ist auch keine andere Möglichkeit für entsprechende Regelungen gegeben.</p>

9.6 Standortalternativen	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Es wird zu Bedenken gegeben, dass in Adlershof ein Ort entstanden ist, der die Synergieeffekte aus Wissenschaft und Forschung mit denen innovativer Unternehmen verbindet. Mit den dort vorhandenen Flächen und Infrastrukturen ließe sich die Ansiedlung einer derartigen Planung, wie es für das GASAG-Gelände vorgesehen ist, nachvollziehen.</p>	<p>Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein geeignetes städtebauliches Konzept für das Plangebiet zu sichern und eine nachhaltige Nutzung zu ermöglichen. Die Tatsache, dass auch andere Flächen als Bürostandort oder für gewerbliche Nutzungen in Frage kommen, trägt dabei zur Umsetzung dieses Zieles nicht bei.</p>

Es gibt südlich der Ringbahn in unmittelbarer Nähe zu dem Gelände hinreichend Brachflächen, die die vom Projektentwickler angestrebten Flächen aufnehmen können und in direkter Nachbarschaft liegen. Auch an der Yorckstraße steht eine Fläche von 4 ha zur Verfügung. Der Bezirk wird aufgefordert, diese Flächen in die Planung einzubeziehen und hier die geplanten Baumassen und Nutzungsflächen anzusiedeln. Dies vermeidet die punktuelle Verdichtung, verteilt die Belastungen und entspricht den Zielen des Bezirkes für die Schöneberger Linse. Hier gibt es auch keine konkurrierenden Projekte, die dem entgegenstehen und die aufwendige, sozial und ökologisch belastende Erschließung des GASAG-Geländes für den Pkw- und Lieferverkehr könnte minimiert werden.

Wenn der Flughafen Tempelhof zugemacht wird, könnte man doch dort etwas Schönes bauen, und wenn's unbedingt 'grau und grässlich' sein muss, dann fände sich bestimmt am Buckower Damm noch ein freies Plätzchen.

Projekte dieser Art lassen sich viel besser am Potsdamer Platz realisieren.

Es wird befürchtet, dass die ebenfalls ehrgeizigen Planungen rund um das Südkreuz durch diesen Bebauungsplan konterkariert werden. Am zurzeit doch sehr überdimensioniert wirkenden Bahnhof bleiben Brachen, BSR-Flächen und ähnliche wenig attraktive Flächen zurück. Aufgabe des Bezirkes sollte auch sein, Investoren und Entwickler an die städtebaulich sinnvollen Standorte umzulenken.

Es ist unverständlich, warum diese Gebäude nicht weiter westlich in den schon erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen (Ikea, Möbel Kraft usw.), am Vorarlberger Damm oder am Bahnhof Südkreuz gebaut werden oder größtenteils leer stehende Gebäude (z. B. das Xerox-Gebäude) genutzt werden können.

9.7 Soziale Situation im Umfeld / Kiezcharakter	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Auswirkungen auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft auf der 'Schöneberger Insel' werden in der bisherigen Planung nicht differenziert genug antizipiert und in den Planungsverlauf einbezogen.</p> <p>Die Infrastruktur des eher dörflichen Kiezes, der sicherlich auch innovative Ideen und Förderungen gut gebrauchen kann, wird durch ein solches Vorhaben sehr wahrscheinlich zerstört zu mal mit einem erheblichen Mietanstieg und damit mit einem Wegzug der Bewohner zu rechnen ist. Es besteht eine Gefahr für den Bestand des organisch gewachsenen, äußerst intakten Kiezes. Die familiäre und nachbarschaftliche und gewachsene Struktur wird damit ge- und zerstört.</p> <p>Die nördliche Ebersstraße gehört nach dem Mietspiegel 2007 zur einfachen Wohnlage. Ihre Bewohner sind einfache Deutsche, aber auch Menschen mit türkischem Migrationshintergrund. Mit der Verschlechterung der Tageslichtverhältnisse durch die extrem hohe neue Bebauung des GASAG-Grundstücks und einer erhöhten Lärmbelästigung durch den erhöhten Schallpegel der S-Bahn wird sie weiter an Attraktivität einbüßen. Es ist zu befürchten, dass sie sich der sozialen Problemzone Schöneberg-Nord anschließt. Das kann nicht Ziel einer städtebaulichen Entwicklungspolitik sein und widerspricht dem Leitbild einer sozial ausgegogenen Stadtentwicklung.</p>	<p>Anhaltspunkte dafür, dass die Planung Auswirkungen auf die Einwohner- und Nutzungsstruktur auf der 'Schöneberger Insel' haben wird, liegen nicht vor. Im Plangebiet werden weder Wohnungen zugelassen, die in Konkurrenz zu entsprechenden Nutzungen im Umfeld stehen, noch ist zu erwarten, dass kleingewerbliche Nutzungen in relevantem Umfang von der 'Schöneberger Insel' in das Plangebiet ziehen oder sich im Plangebiet konkurrierende Nutzungen ansiedeln werden.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf die Anwohner/innen in der Ebersstraße werden im weiteren Bebauungsplanverfahren sowohl im Umweltbericht (Verschattung / Lärmreflexionen u.a.), als auch bei der Abwägung einzelner Festsetzungen aufgrund der Hinweise näher betrachtet.</p> <p>Durch die mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen kommt es zu einer Veränderung der Situation, die aber keinen negativen Einfluss auf die soziale Situation bzw. Sozialstruktur an der Ebersstraße haben wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Angebot an Arbeitsplätzen zu einer Stabilisierung der sozialen Situation führen wird.</p>

9.8 Leerstand Schöneberger Insel	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Die geplanten Büros oder zumindest ein Teil davon sollten in den zahlreichen leer stehenden Ladenwohnungen des ehemaligen Einzelhandels auf der 'Roten Insel' eingerichtet werden. Der Leerstand wirkt deprimierend und führt zu Vandalismus. Eine aktive Nutzung würde die Straßen beleben, die Lebensqualität und das Lebensgefühl auf der Insel anheben.</p>	<p>Eine Einflussnahme des Bezirksamtes, welche Angebote durch Gewerbetriebe genutzt werden ist nicht möglich. Ob jedoch die ehemaligen Ladenwohnungen für die potenziellen Nutzer des ehemaligen GASAG-Geländes nutzbar bzw. geeignet sind, muss bezweifelt werden.</p>

9.9 Auswirkungen während der Bauphase	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Die Bauvorhaben inkl. der zu errichtenden Parkplätze sollte in einer sehr kurzen Bauphase umgesetzt werden. Eine entsprechende detailliertere zeitliche Bauablaufplanung war bislang nicht einsehbar. Es wird vorgeschlagen, die detaillierten Bauablaufpläne öffentlich zu machen und sich auch hier einer öffentlichen Diskussion zu stellen.</p> <p>Während des Umbaus sollte mit geeigneten Maßnahmen darauf geachtet werden, dass sich der unvermeidbare Baulärm und -staub für die betroffenen Anwohner in erträglichen Grenzen hält, da das Baugelände wie in einem Kessel liegt. Das Erfordernis von Maßnahmen betrifft auch einen ggf. vorgesehenen einen Gütertransport über das Industriegleis entlang der S 1-Trasse und die aufgrund des zu erwartenden starken Lastwagenverkehrs notwendigen Verkehrsregelungen.</p> <p>Aus Gründen der Baulogistik soll die geplante Erschließungsstraße vom Sachsendamm möglichst vor Beginn der Baumaßnahmen auf dem Gebiet fertig gestellt werden.</p> <p>Es ist ein erheblicher Baulärm (auch nachts und am Wochenende) zu befürchten, wenn das Vorhaben in der geplanten Art und Weise durchgeführt wird. Es sollte für mehr Transparenz hinsichtlich der Lärmemission und der Bauzeiten gesorgt und diese auf ein verträgliches Maß z. B. durch definierte Bauzeiten (Mo-Fr von 9-13 und 15-18h) beschränkt werden. Die Baustelle könnte aufgrund der geplanten Größe auch Ausnahmegenehmigungen für Wochenend- und Nachtarbeit erhalten; diese Lärmbelastung würde über eine sehr lange Zeit anhalten.</p> <p>Die gegenwärtig vorgesehene Umsetzungsdauer inkl. Beseitigung der Altlasten ist viel zu knapp bemessen oder die Aussage, der bei der Einsicht der Bebauungspläne anwesenden Fachleute, dass nicht nachts gearbeitet werde, falsch. Für die direkt gegenüber den Gleisen an der</p>	<p>Der konkrete Bauablauf wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt. Die Aufstellung einer Bauablaufplanung ist Aufgabe des Bauherren.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung der durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Plangebiet. Die Belastung der angrenzenden Gebiete soll dadurch minimiert werden, dass bereits die bauzeitliche Erschließung von Süden über die künftige Erschließungsstraße erfolgt. Darüber hinaus verhandelt der Investor mit der Deutschen Bahn AG, um einen Teil der Baulogistik über die Bahntrassen abzuwickeln, auch dieses mindert die Auswirkungen für die Anwohner/innen.</p> <p>Es ist auch seitens des Bezirksamtes und des Projektentwicklers beabsichtigt, die Erschließungsstraße frühzeitig herzustellen, um diese Verbindung für den Baustellenverkehr zu nutzen und die potenzielle Belastung angrenzender Bereiche möglichst gering zu halten.</p> <p>Die zulässigen Bauzeiten richten sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz. Hierbei ist auch die Nutzung der angrenzenden Gebiete zu berücksichtigen. Regelungen bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierzu nicht möglich.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>Ebersstraße wohnenden Menschen ist mit mehrjährigem massivem Baulärm und damit erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensqualität zu rechnen, die zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs nicht absehbar waren, da es sich um ein Wohngebiet handelt.</p> <p>Mindestens während der Bauphase wird es wahrscheinlich keinen öffentlichen Zugang zur S-Bahn Station Schöneberg bzw. Dominicusstraße geben, was erhebliche Umwege mit sich bringt.</p> <p>Wer und was entschädigt die Anwohner für die erhebliche Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität während der Bauphase?</p> <p>Werden die Eigentümer für die entstehenden Belästigungen (Baulärm und vergleichbare Belästigungen) angemessen entschädigt? Entsprechende Schadensersatzforderungen werden angekündigt.</p>	<p>Aussagen zum Bauablauf können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden. Der Hinweis wird an den Projektentwickler mit der Bitte weitergegeben, dass die Zugänge zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs so wenig wie möglich beeinträchtigt werden sollten.</p> <p>Die Fragen betreffen privatrechtliche Fragestellungen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden können.</p>
--	---

<p>9.10 Cheruskerstraße</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die Cheruskerstraße sollte eine Spielstraße werden. Alle übrigen Straßen sollten als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert werden.</p>	<p>Die Cheruskerstraße und die weiteren Straßen auf der Schöneberger Insel befinden sich nicht im Plangebiet. Aussagen hierzu sind im Rahmen des Verfahrens nicht möglich. Der Vorschlag wird an den Fachbereich Tiefbau weitergegeben.</p>

<p>9.11 Auswirkungen auf Gewerbebetriebe</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Die Existenz der kleinen Betriebe in der Torgauer Straße geht kaputt.</p>	<p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben lediglich auf einen Gewerbebetrieb, dessen Grundstück für die Anlage der Planstraße A erforderlich ist, direkte Auswirkungen. Hier wird eine einvernehmliche Lösung angestrebt. Erste Gespräche hierzu wurden bereits geführt.</p>

9.12 Stadtumbaugebiet	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die Tatsache, dass die eigentliche "Schöneberger Insel" nur punktuell von den Planungen des Stadtumbaugebiets berührt wird, aber an sich nicht einbezogen wurde, ist als Mangel zu bezeichnen.</p> <p>Durch die jetzt vorgestellte Bebauungsplanung für das GASAG-Gelände wird diesem Umstand nicht entgegengewirkt, er wird vielmehr ein weiteres Mal verfestigt. Die zu begrüßenden kleinflächigen Grünanlagen, von denen die Anwohner als auch die zukünftigen Investoren profitieren werden, wiegen diesen stadtplanerischen Mangel nicht auf.</p> <p>In März 2006 wurde den Anwohnern im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Stadtumbau Schöneberg-Südkreuz Berlin die Rahmenplanung präsentiert. Die Planung wurde u. a. in der Bauzeitung Nr. 4 vom 01.02.2006 veröffentlicht. Der jetzt ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 7-29 widerspricht den im Jahr 2006 festgelegten und veröffentlichten Planungszielen. Laut Bauzeitung Nr. 4 sollte das Teilgebiet um den Gasometer aufgrund seiner metropolitanen Ausstrahlung als Berliner Kulturstandort z. B. mit einer Entertainmenthalle genutzt werden. Durch die kulturelle Nutzung wäre das Gebiet am Gasometer für ganz Berlin zugänglich und erlebbar.</p> <p>Auffällig ist, dass andere im Umfeld befindliche städtebauliche Planungen und Projekte offensichtlich keine Rolle mehr spielen. Inwieweit sind die Ziele des Stadtumbaus einbezogen bzw. wie werden diese in diesem Zusammenhang gesichert (wie z. B. Verkehrsberuhigung, Verbindung von der Cheruskerstraße zur Ebersstraße für Fußgänger und Radfahrer). Die Nord-Süd-Grünverbindung (Wettbewerbsergebnis) wird durch diesen Bebauungsplan gar nicht thematisiert, die Chance zur Sicherung der ökologischen Ziele für Klima und zur Sicherung von Grünverbindungen nicht genutzt.</p>	<p>Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes wurde ausführlich im Zusammenhang mit der Rahmenplanung für das Gebiet begründet. Das Bebauungsplanverfahren 7-29 hat keinen Einfluss auf diese Abgrenzung.</p> <p>Für eine Einbeziehung der 'Schöneberger Insel' in das Plangebiet besteht kein Erfordernis.</p> <p>Die Ziele des Bebauungsplans 7-29 entsprechen den auch in der Bauzeitung dargestellten Zielen des Stadtumbaus, nach denen sich das GASAG-Gelände für "Neunutzungen mit Ausstrahlungswirkung für den gesamten Berliner Metropolenraum" eignet. Die Eventhalle im Gasometer war als eine mögliche Nachnutzung genannt. Dieses wird gegenwärtig nicht weiter verfolgt. Bei dieser Nutzung wäre zwar ein Zugang im Rahmen von Veranstaltungen möglich gewesen, allerdings ist auch dieses nicht mit einer allgemeinen öffentlichen Zugänglichkeit gleichzusetzen. Auch hier hätte der private Eigentümer das Hausrecht und könnte entscheiden wer, wann Zugang erhält.</p> <p>Auf die Ziele des Stadtumbaus wird künftig in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen werden. Dieses betrifft insbesondere die Grünverbindungen. Geplante Maßnahmen in der Cheruskerstraße, der Ebersstraße oder anderen Bereichen im Umfeld haben weder direkte Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren, noch wirken sie sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus und können im Rahmen dieses Verfahrens daher außer Betracht bleiben.</p>
<p>Der Bezirk hat sich in seinem Konzept der "Schöneberger Schleife" in entsprechender Weise geäußert: "Yorckbrücken, Technikmuseum und Archiv, Schwerbelastungskörper, Kulturkaserne und Gasometer sind kul-</p>	<p>Die mit dem Bebauungsplan 7-29 vorgestellte Planung widerspricht den in den Einwendungen wiedergegebenen Passagen nicht. Es wird hierbei unterstellt, dass die Ziele des Bezirksamtes zum Erhalt der technischen</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

<p>turelle Highlights am Wege." Werbewirksam hieß es vonseiten des Bezirks auch zur sozialen und kulturellen Infrastruktur: "Die kulturellen Einrichtungen (z. B. Archiv des Technikmuseums) sollen sich schrittweise in Kombination mit den neuen Wegen, z. B. entlang der Yorckbrücken als begehbaren Denkmals, zu einer Spur touristischen Interesses zusammenfügen. Leuchtturm Gasometer, Merkzeichen Schwerbelastungskörper, historische Spuren im Gebiet Naumannstraße, General-Pape-Kaserne usw. können Image bildend für den Standort entwickelt werden."</p> <p>Diese Denkmäler, die für eine Großstadt und ihre Infrastruktur kennzeichnend sind, könnten in der Tat im Zusammenhang mit dem Technikmuseum und unweit des Schöneberger Südgeländes vorbildlich erschlossen werden.</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan 7-29 weist leider in eine andere Richtung. Laut Erläuterungen soll der Gasbehälter nun zum "Wahrzeichen des Kompetenz- und Technologiezentrums für Energie" umgewidmet werden. Der "Gasometer" wird also als Image bildender Leuchtturm für eine Bürostadt verstanden und nicht mehr als Kulturdenkmal, obwohl die Stahlkonstruktion über Schöneberg hinaus "stadtbildprägend" ist.</p> <p>Die Berücksichtigung sollte wie geplant in Zusammenhang mit weiteren technischen Baudenkmalen (Schöneberger Südschleife) erfolgen.</p>	<p>Denkmale und das Projekt im Widerspruch zueinander stehen. Dieses ist nicht der Fall. Das Projekt trägt zur Erhaltung der Denkmale bei und ist bzw. wird Teil des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Die Tatsache, dass der Gasometer auch zu einem Wahrzeichen der auf dem Grundstück zulässigen bzw. künftig vorhandenen Nutzungen sein wird, widerspricht nicht seiner stadtbildprägenden Funktion als Wahrzeichen des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg.</p>
--	---

9.13 Verkehrsbelastung Naumannstraße	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Die versprochene angebliche Verkehrsentlastung / Verkehrsberuhigung der Naumannstraße im Zusammenhang mit dem Bau des Bahnhofs Südkreuz führte in Wirklichkeit zu einer erheblichen Mehrbelastung.</p>	<p>Die künftige Belastung der Naumannstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-17, der eine Entlastungsstraße zur bestehenden Naumannstraße festsetzt, untersucht. Demnach können die Lärmimmissionen im nördlichen Bereich der Naumannstraße unter den Lärmsanierungsgrenzwert gesenkt werden. Zudem wird auch die Kolonnenstraße deutlich entlastet. Sollte sich herausstellen, dass aufgrund der tatsächlichen Entwicklung hier ein Handlungsbedarf entsteht, ist dieses z. B. durch ein Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich zu bewältigen.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

	Darüber hinaus werden die Auswirkungen durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-29 zulässigen Nutzungen auf die Naumannstraße mit in die Verkehrsstudie einbezogen.
--	--

9.14 BEGA.tec-Standort	
Stellungnahmen	Abwägung
Die Firma BEGA.tec GmbH, eine Tochter der GASAG, die gerade ein neues Gebäude an der Torgauer Straße erstellt hat, wird offensichtlich verdrängt, das Gebäude abgerissen. Für die Zielsetzung des Vorhabens ein merkwürdiger Vorgang!	Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt im Einvernehmen mit der Firma BEGA.tec. Aufgrund des Bezuges zum Thema Energie ist die Firma zudem ein idealer Nutzer, der sich gut in das Gesamtkonzept einfügt. Eine Verdrängung ist nicht beabsichtigt.

9.15 Volksentscheid	
Stellungnahmen	Abwägung
Es wird befürchtet, dass das Bauprojekt zur Bündelung von persönlichen Einzelinteressen und nur zum Vorteil der Initiatoren führt. Diese sind teils in bedenklicher Personalunion gleichzeitig Architekten, Bauträger verschiedener großer Bauprojekte und im Vorstand der EUREF. Dagegen würde die Bebauung nur den Anwohnern zum Nachteil gereichen. Es wird der Wunsch geäußert, dass sowohl der Senat, als auch das Bezirksamt sich um die Gemeinschaftsinteressen der ansässigen Schöneberger, z. B. durch einen Volksentscheid, kümmert.	Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Belange der Anwohner mit in die Abwägung einzubeziehen, dies gilt auch für die öffentlichen Interessen. Über die Gewichtung der einzelnen Belange entscheidet letztlich die Bezirksverordnetenversammlung. Nach dem Gesetz über Volksinitiative, Volksbegehren und Volksentscheid können Träger einer Volksinitiative oder eines Volksbegehrens – die Entscheidungen des Abgeordnetenhauses betreffen – nur eine natürliche Person, eine Mehrheit von Personen, eine Personenvereinigung oder eine Partei sein. Dem Senat oder dem Bezirksamt ist dieser Weg nicht möglich.

9.16 Leitbild des Amtes für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Es ist fragwürdig, inwieweit sich das Vorhaben mit dem / den bezirklichen Leitbild(ern) vereinbaren lässt. Es findet im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans keine Berücksichtigung des Leitbildes durch das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz statt. Hier werden Verantwortungen nicht getragen. An keiner Stelle ist die Umsetzung des Leitbildes erkennbar.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan steht unter verschiedenen Aspekten nicht im Einklang mit dem Leitbild des Amtes, er widerspricht diesem Leitbild sogar. Dieses betrifft insbesondere folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bebauungsdichte, - die Abstandsflächen, - die geplante Verkehrserschließung, - die Emissionsbelastung aufgrund der zulässigen Stellplätze, - dem Schutz von 'bauhistorischen Zeugen der Stadtgeschichte', - die Wahrung des bezirkstypischen Stadtbildes, - den Abriss oder den "Umzug" des an der Südspitze gelegenen denkmalgeschützten Hauses, - die Gebäudehöhen von bis zu 65 m für die ergänzenden Neubauten, - den Einbau eines neuen gläsernen Baukörpers in den Gasometer, - das versprochene Bestreben nach Vermeidung von Umweltbelastungen für die Bewohner und - die Beeinträchtigung der Grünverbindung, Lärmemissionen, Auswirkungen von Licht. <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes eines Projektentwicklers erstellt. Die Beteiligung des Amtes für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz ist durch die vollständige Übernahme dieses Konzeptes in einen Bebauungsplan-</p>	<p>Zuständig für die inhaltlichen Entscheidungen über die Planungsziele und einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Bezirksverordnetenversammlung. Durch das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz werden die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung und des Bezirksamtes vorbereitet.</p> <p>Das angesprochene Leitbild konkretisiert die Ziele des Amtes für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz und dient zur Orientierung für das Handeln des Amtes nach innen und außen. Mit dem Leitbild werden keine Planungsziele für einzelne Gebiete definiert. Dieses durch das Leitbild vorwegzunehmen wäre im Hinblick auf die Abwägung, bei der jeder Einzelfall zu betrachten ist, ein Fehler. Aus diesem Grund werden die Ziele im Rahmen der Gesetze und Zuständigkeiten einzelfallbezogen konkretisiert.</p> <p>Die in den Einwendungen genannten Belange sind vollständig in die Abwägung eingegangen. Soweit dieses nach außen noch nicht eindeutig erkennbar war, wird es im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan für die nächsten Verfahrensschritte nachgeholt.</p> <p>Das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz hat auf Grundlage der Entscheidungen der zuständigen Gremien an der Abstimmung des Konzeptes im Sinne des Leitbildes mitgewirkt. Es war bzw. ist nicht aber nicht Aufgabe des Amtes, ein 'Gegenkonzept' zu dem hier vorgestellten,</p>

entwurf nicht zu erkennen. Wo ist das Konzept des Planungsamtes? Aufgabe des Stadtplanungsamtes sollte es sein, der ungünstigen, nicht mehr zeitgemäßen Lage des ehemals gewerblich genutzten Geländes inmitten von Wohngebieten endlich planerisch Rechnung zu tragen und eine Nachnutzung hinsichtlich Dichte und Höhenentwicklung auf ein den angrenzenden Wohngebieten zumutbares Maß im Rahmen der bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet / öffentliche Grünfläche zu begrenzen.

Das Bezirksamt wird aufgefordert die Öffentlichkeit und den Anwohnern entsprechend den Grundsätzen im Leitbild - "Unsere Entscheidungen sind verständlich formuliert, sachlich begründet und nachvollziehbar" - zu informieren und zu beteiligen. Die Bürgerinitiative Gasometer sollte regelmäßig als Vertretung der Anwohner beteiligt und in alle weiteren Planungsschritte kontinuierlich eingebunden werden.

Wie vereinbart das Planungsamt sein Leitbild mit den Zielen der Baunutzungsverordnung?

weitgehend konsensfähigen Konzept aufzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die wie in Berlin üblich in zwei Tageszeitungen bekannt gemacht wurde, wurden zwei Plakate öffentlich ausgestellt, auf denen entsprechend dem Leitbild des Amtes informiert wurde. Die Plakate standen im Internet zum Download bereit. Die Anwohner/innen wurden über eine Hauswurfsendung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Die durchgeführte Information geht damit weit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

Eine Mitarbeiterin des Amtes für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz stand während des gesamten Beteiligungszeitraums und nach Absprache auch außerhalb der genannten Zeiten für Rückfragen und Erläuterungen zur Verfügung. Von dieser Möglichkeit wurde durch die Bürger/innen ausgiebig Gebrauch gemacht. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Danach erfolgt die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Auch in diesem Verfahrensschritt wird erneut umfassend öffentlich informiert. Eine darüber hinausgehende Beteiligung der Bürgerinitiative, die einen Teil der Anwohner/innen repräsentiert, ist nicht vorgesehen. Das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz steht jedoch auch während des weiteren Bebauungsplanverfahrens für Rückfragen zur Verfügung.

Die Baunutzungsverordnung ist aufgrund gesetzlicher Regelungen anzuwenden.

9.17 Milieuschutzverordnung 'Schöneberger Insel'	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Wie passt es zusammen, dass man hausinterne Modernisierungspläne der Hauseigentümer der Schöneberger Insel jahrelang durch eine Milieuschutz-VO 'geknebelt' hat und jetzt durch Gigantismus und Umwidmung des GASAG-Geländes einen Teil der 'Schöneberger Insel' zur Beute eines Grundstücksverwerters macht.</p>	<p>Am 19. Mai 1992 wurde ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes XI-B 9 gefasst, mit dem die Schöneberger Insel auch als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (Milieuschutz) festgesetzt werden sollte. Das Bebauungsplanverfahren wurde mittlerweile eingestellt. Im Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens heißt es unter anderem: "Verdrängungsbestrebungen bzw. -befürchtungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen für finanzkräftigere Mieter bzw. im Rahmen der Eigentumsbildung, wie sie kurz nach der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften bestanden, sind seit Mitte der 1990er Jahren nicht mehr bekannt und aufgrund der Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit nicht zu erwarten." An dieser Einschätzung hat sich bisher nichts geändert.</p> <p>Der aufgrund von Rechtsänderungen erfolgte Aufstellungsbeschluss für eine eigenständige Milieuschutzverordnung wurde zwischenzeitlich ebenfalls aufgehoben, da die Anwendungsvoraussetzungen fehlten.</p>

9.18 Arbeitsplätze	
Stellungnahmen	Abwägung
<p>Worauf gründet die Zahl von 5.000 Arbeitsplätzen? Welche Qualifikation und längerfristige Ausrichtung haben diese Arbeitsplätze?</p>	<p>Seitens des Bezirksamtes wurde keine Zahl der voraussichtlichen Arbeitsplätze im Plangebiet genannt. Auch auf den Plakaten ist keine entsprechende Angabe. Die vom Projektentwickler genannte Zahl stellt jedoch eine plausible Größenordnung dar.</p> <p>Zur Ausrichtung und Qualifikation der künftigen Arbeitsplätze können genauere Angaben nur seitens der künftig ansässigen Firmen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insgesamt ein breites Spektrum an Qualifikationen nachgefragt wird.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

9.19 Landespolitik	
Stellungnahmen	Abwägung
Die Vorgehensweise ist sehr enttäuschend und von einer rot-roten Landesregierung anders zu erwarten.	Das Bebauungsplanverfahren wird durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg durchgeführt, der hier die Planungshoheit hat. Der Senat von Berlin ist für das Bebauungsplanverfahren inhaltlich nicht zuständig.

9.20 Artikel im Tagesspiegel am 12.03.08	
Stellungnahmen	Abwägung
Wie planlos und unverbindlich der durch den Projektentwickler erstellte städtebauliche Entwurf ist, zeigt das Foto zum Artikel im Tagesspiegel vom 12.03.2008 (Christian van Lessen: "Baumeister des neuen Berlin"). Der dort als 'Geburtstagskind' vorgestellte Bauunternehmer Klaus Groth ließ sich dort vor einem internen Modell des Plangebiets ablichten, das am westlichen Ende zur Ebersstraße eine durchgehende Bebauung zeigt von etwa 40-60 Meter Höhe zusätzlich zu den massiven Baukörpern im Inneren des Gasometers und an der südlichen Spitze des Plangebiets. Dies wäre aufgrund der unvollständigen Ausschöpfung des planungsrechtlichen Instrumentariums seitens des Bezirksamtes eine konkret durchführbare Bebauung; ein entsprechender Bauantrag müsste nach erwartungsgemäßem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens positiv entschieden werden, ohne dass der Bezirk noch irgendwelche Einflussmöglichkeiten auf konkrete Nutzung und Auslastung des Grundstücks hätte.	Auf Zeitungsartikel kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht eingegangen werden. Auch vermeintliche Äußerungen eines Vorstandsmitgliedes der EUREF AG werden in diesem Zusammenhang nicht kommentiert. Aufgrund seiner konkreten Kontakte mit dem Projektentwickler hat das Bezirksamt den Eindruck, dass der Projektentwickler das Vorhaben zielgerichtet verfolgt. Das Bezirksamt seinerseits vertritt die öffentlichen Interessen und wird diese auch gegenüber dem Projektentwickler im erforderlichen Umfang durchsetzen.

9.21 Öffentlichkeitsarbeit durch den Projektentwickler	
Stellungnahmen	Abwägung
Eine Website, auf der über das Projekt fortlaufend informiert wird, wäre ein schönes Entgegenkommen, so wie der Projektentwickler es im Rahmen ihrer kleinen Ausstellung auf dem Gelände an drei Terminen zum Gespräch bereits gezeigt hat. An den starken Emotionen, die dort wie	Für die entsprechenden Informationen ist der Projektentwickler zuständig. Der Hinweis wird daher entsprechend weitergegeben. Bereits jetzt stellt der Projektentwickler unter der Adresse http://www.euref.de/ Informatio-

<p>auch bei Veranstaltungen der Bürgerinitiative Gasometer z. T. zutage traten, merkte man, wie sehr sich die Anwohner von dem Projekt – hauptsächlich durch die enormen Ausmaße – überrumpelt fühlen. Es wäre schön, sich regelmäßig über den Fortgang des Projektes informieren zu können (z. B. wer als Investor 'an Bord kommt', wer welches Gebäude / Gebäudeteil übernehmen wird, wie die Gründung der Privatuni sich entwickelt).</p>	<p>nen zum Projekt zur Verfügung.</p>
--	---------------------------------------

<p>9.22 Handelnde Personen auf Seiten des Projektentwicklers</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Angeblich soll der vermeintliche Investor eine Person sein, die es bisher schon verstanden hat, einerseits vom Senat kostenlos Gebäudeflächen zur Benutzung für Werbung zu erhalten, um dann andererseits diese Flächen für kostenpflichtige Werbung weiter zu verkaufen. Diese Person habe sich dann als Mäzen und Gutmensch dafür feiern lassen, dass sie u.a. das Strandbad Wannsee auf eigene Kosten habe sanieren lassen. Zwischen den Werbeeinnahmen und den Aufwendungen als Mäzen soll es unverhältnismäßige Differenzen geben, die als Gewinn in private Taschen geflossen sind bzw. noch fließen. Nun mag das eine clevere Geschäftsidee gewesen sein, offenbart nach meiner Einschätzung eher die Fantasiearmut der Verwaltung; im Endeffekt ist es private Gewinnabschöpfung aus öffentlichen Immobilien.</p> <p>Nach dem gleichen Grundmodell will man jetzt anscheinend das GASAG-Gelände verwerten und dazu braucht man die Umwidmung des GASAG-Geländes als Kerngebiet und die daraus resultierende (und abzuschöpfende) Wertsteigerung des Grundstücks geht in private Taschen und die Nachteile gehen dann wiederum zulasten des Steuerzahlers und der Anwohner bzw. der Grundstückseigentümer der Schöneberger Insel.</p> <p>Als Rechtsvertreter des angeblichen Investors und 'Märchen-Erzählers' hat sich der frühere Baustadtrat von Berlin-Schöneberg, Herr RA Uwe Saager, erklärt. Die Annahme eines RA-Mandates mag rechtlich zulässig sein, aber als ehemaliger politischer Mandatsträger und früherer Dienst-</p>	<p>Die vorgetragenen Stellungnahmen betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans und haben keinen Einfluss darauf.</p> <p>Der Projektentwickler ist öffentlich bekannt. Er hat sich öffentlich im Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirkes vorgestellt. Zeitgleich mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch das Bezirksamt hat der Projektentwickler auf dem GASAG-Gelände an drei Sonntagen öffentlich über seine Planungen informiert.</p> <p>Welche Unternehmen oder Personen der Projektentwickler bei der Umsetzung seines Vorhabens beschäftigt, liegt allein in seinem Aufgabenbereich. Es ist nicht Aufgabe des Bezirksamtes, hierzu eine Bewertung abzugeben.</p>

Berlin Bebauungsplan 7-29

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Stand 26.06.08

vorgesetzter des Bauamtes und die Kenntnis des Innenlebens der Baubehörde und seiner Beschäftigte sollte solch ein RA-Mandat nicht angenommen werden, um jeden bösen Anschein zu vermeiden. Der böse Anschein geht zulasten des angeblichen Investors. Wie sagen die Schwaben, da bleibt doch ein besonderes "Geschmäcke". Die Mitwirkung von Herrn Saager lässt Zweifel an der Unabhängigkeit der Planung aufkommen.

Der Unternehmer Klaus Groth, dessen Firmenadresse auch der Sitz der "EUREF" ist, steht mit seiner Bebauung des Glienicker Horns für eine sozial zweifelhafte Bebauung und rücksichtslose Zerstörung von überregional bedeutsamen Kulturdenkmälern (Potsdamer Gartenlandschaft). Auch der Projektentwickler Müller zeigt bislang ein sehr einseitiges Verständnis von Denkmalschutz, das vor allem der ökonomischen Verwertung von Baukörpern als Werbeflächen dient. Daraus sollte das Bezirksamt besondere Vorsicht bei der Prüfung von Projektideen dieser Unternehmer ableiten.