



Festsetzungs-

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Entwurf des Bebauungsplans 7-10 für eine Teilfläche der BAB Ring Berlin (West) (A10) zwischen Tempelhofer Weg und der verlängerten südlichen Grenze des Grundstückes Cheruskerstraße 24 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg  
Stand 18. Mai 2006

---

## I. Planungsgegenstand

### I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

**Anlass** für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-10 sind konkrete Umnutzungsbestrebungen auf dem GASAG-Gelände an der Torgauer Straße, Ortsteil Schöneberg. Mit Aufgabe der Stadtgasproduktion an diesem Standort, und damit Verkleinerung des Betriebsstandortes, stehen seit 1995 Freiflächen und Gebäude für anderweitige Nutzungen zur Verfügung.

Der Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960, der fast das ganze GASAG-Gelände als „Reines Arbeitsgebiet“ ausweist, ermöglichte bereits die Ansiedlung neuer Unternehmen. Teilweise liegen Flächen des GASAG-Geländes jedoch in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XI-150, XI-151 und XI-152, die zur Sicherung der Autobahnplanung Ende der 70 er Jahre festgesetzt worden waren. Die Festsetzung als „Verkehrsfläche“ steht der Umnutzung der verbleibenden GASAG-Flächen entgegen.

Die **städtebauliche Erforderlichkeit** den Bebauungsplan XI-150 (sowie die Pläne XI-151 und XI-152) aufzuheben ergibt sich aus der Aufgabe der Autobahnplanung (seit Beginn der 80 er Jahre) und der Aufgabe der Straßenplanung (seit Beginn der 90 er Jahre) in diesem Bereich. Die Aufhebung von Bebauungsplänen durch die Exekutive kann nur im Rahmen der Durchführung neuer förmlicher Bebauungsplanverfahren erfolgen (§ 1 Abs. 8 BauGB). Aus diesem Grund ist die Festsetzung neuer Bebauungspläne erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser bis jetzt planbefangenen GASAG-Flächen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan 7-10 wurde zur Aufhebung des Bebauungsplanes XI-150 aufgestellt.

Die **rechtliche Erforderlichkeit** den Bebauungsplan XI-150 aufzuheben, ergibt sich insbesondere aus seiner teilweisen rechtlichen Unwirksamkeit. Der Bebauungsplan XI-150 überplante eisenbahnrechtlich gesichertes Bahngelände mit neuen Nutzungsarten (Parkanlage und teilweise Gewerbegebiet), die im Widerspruch zur Planfeststellung stehen, ohne zuvor eine Entlassung aus der Planfeststellung vorzunehmen. Aus der Überplanung von eisenbahnrechtlich gesicherten Bahnflächen durch Straßenverkehrsfläche ergab sich jedoch kein Widerspruch, da die Straßentrasse in einer anderen Höhenlage (Untertunnelung der Nullebene) gesichert wurde.

### I. 2. Plangebiet

#### I. 2.1 Räumliche Einbindung des Plangebietes

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich die als Parkanlage angelegte ehemalige Bahntrasse „Cheruskerschleife“. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein hochverdichtetes Wohngebiet, die sogenannte Schöneberger Insel. Nordwestlich liegt das ehemalige GASAG-Gelände. Eine kleine Teilfläche des Plangebietes gehört ebenfalls zum GASAG-Bereich.

Südlich sowie südöstlich und südwestlich des Plangebietes findet man kleine Gewerbebetriebe, Brachflächen sowie eine Schule und einige Wohnbauten.

#### I. 2.2. Bestand und Realnutzung



Die Grundstücke oder Teilflächen von Grundstücken des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Reichseisenbahnvermögen), im Eigentum von Gesellschaften der Deutschen Bahn AG, dem Land Berlin, der GASAG und einer Privatgesellschaft am Tempelhofer Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Bahntrasse der Ringbahn in Ost-West-Richtung räumlich geteilt. Nördlich parallel dazu verläuft die Torgauer Straße.

Aufgrund der jahrzehntelangen Planungsunsicherheit ist eine Teilfläche der geplanten Autobahn als Trasse zwischen dem Tempelhofer Weg und der Ringbahn als ungenutzte Brachfläche vorgehalten. Vorübergehend befanden sich auf dieser Fläche Behelfsunterkünfte für Asylanten.

Zwischen Torgauer Straße und den Bahnanlagen der Ringbahn sowie nördlich der Torgauer Straße sind zahlreiche kleine KFZ-Reparaturbetriebe ansässig. An der Cheruskerstraße befindet sich ein kleiner Revierstandort des bezirklichen Fachbereichs Natur.

Die Flächen der historischen Bahntrasse "Cheruskerschleife" sind als Spielplatz bzw. als Parkanlage angelegt.

Die vom Geltungsbereich des 7-10 erfasste private Grundstücksfläche und die Fläche der GASAG sind teilweise bebaut und werden zum Teil als Stellplatz genutzt. Der ehemalige Niederdruckbehälter ist Bestandteil des Denkmalsbereichs Gaswerk-Schöneberg.

#### **I. 2.2.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bereich Umwelt die mit der Nr. 222 bezeichnete Altlastenflächen. Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Gasanstalt besteht für das Grundstück Torgauer Straße 12-15 der Altlastenverdacht.

Als vorläufige Altlastenverdachtsflächen werden im Umweltbericht Schöneberg aus dem Jahr 1987 folgende Grundstücke genannt:

Tempelhofer Weg 63-64 (Bauunternehmen, 1973 verlegt)

Tempelhofer Weg 65-66 (Karosserie- u. Wagenbau, 1976 aufgegeben)

Torgauer Straße 11A (Herst. v. Feinchemikalien; Metallbau; Stukkateur u. Beton-elemente; div. Kfz-Reparaturen, Verwertung u. Verkauf)

Torgauer Straße 18-20 (Kfz-Reparatur; Verwertung; An- u. Verkauf; Speditionen Pannendienst; )

Auf Grundlage der historischen Recherchen hatte der bezirkliche Fachbereich Umwelt in den Jahren 2000-2001 eine flächendeckende orientierende Untersuchung des Bodens für den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231 durchführen lassen. Damit ist auch der Bebauungsplanbereich 7-10 überwiegend erfasst.

Als Ergebnis der ermittelten Werte für Bodenproben wurde festgestellt, dass kein Grundstück frei von Bodenverunreinigungen ist. Aufgrund von festgestellten Bodenauffüllungen mit einem Gehalt an Schlacken und Bauschutt ergeben sich weitgehend die Bodenrichtwertüberschreitungen. In Bereichen, wo offener Boden ansteht und auf Vegetationsflächen wurden Oberflächenmischproben entnommen. Darüber hinaus wurden bei Verdacht auf leichtflüchtige Aromaten und Halogenkohlenwasserstoffen Bodenluftuntersuchungen vorgenommen, die jedoch keine Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen ergaben.

Mit Schreiben vom 2. April 2004 teilte des Umweltamt (Um 4-EPlan 2/04) mit, dass im Teilbereich des GASAG-Geländes, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-150 liegt, keine unversiegelten Flächen vorhanden sind. In einer Rammkernsondierung wurden im Tiefbereich von 0 cm bis 30 cm ein erhöhter Bleigehalt festgestellt (Prüfwertüberschreitung für Park- und Freizeitanlagen, falls eine Entsiegelung stattfindet). Die Bodenbelastung unter dem bestehenden Gerüst des ehemaligen Gasometers wurde bisher noch nicht untersucht. Die Tiefe und die Ausbildung der Sohle und der Fundamente des Gasometers ist wegen fehlender Vorlage von Bauunterlagen durch die GASAG unklar. Das Umweltamt kann daher derzeit nicht abschließend prüfen, ob durch Undichtigkeiten im Gasometer-Bereich eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Bei Neubau ist diese Frage in der Bauantragsstellung zu klären.



Die Grundstücke Tempelhofer Weg 62 (Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule) und 65-68 weisen auf größeren Flächen geringere Belastungen auf. Unter Berücksichtigung der jetzigen Flächennutzung ergibt sich kein akuter Handlungsbedarf.

Für das unbebaute Grundstück Tempelhofer Weg 63-64 wurde bei einer der Bodenproben eine Überschreitung der zulässigen Werte unter Annahme des Nutzungspotentials für Wohnen festgestellt.

Aufgrund der Beprobungen auf den Grundstücken nördlich der Ringbahn werden die nutzungsbezogenen Prüfwerte für die ausgeübten Nutzungen (Gewerbe oder Park- und Freizeitflächen) nur bei drei Beprobungspunkten oberflächennah überschritten. Es handelt sich um die gewerblich genutzten Grundstücke Torgauer Straße 11A und 17 (2 Proben).

Sofern eine Baumaßnahme für die betroffenen Grundstücke vorgesehen ist, kann diese zur Freisetzung einer bisher nicht mobilen Schadstoffkontamination führen und erfordert dann eine erneute Beurteilung aufgrund der Veränderungen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahme muss dann durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert werden, dass im Zuge der Bauvorbereitung in Abstimmung mit dem Umweltamt der Boden auf weitere Kontamination geprüft und gegebenenfalls fachgerecht entsorgt wird.

Auf dem GASAG-Gelände wurden 2002 Grundwasseruntersuchungen vorgenommen, die im Ergebnis zeigen, dass die bereits im südlichen Teil der "Schöneberger Linse" festgestellten Belastungen im Grundwasser sich nördlich der Ringbahn fortsetzen und bis auf das Gaswerksgelände reichen.

Nach Aussage des Fachbereichs Umwelt sind Auswirkungen in den Fällen vorstellbar, wenn grundwassernah gebaut wird. Dieses ist aber in der Regel bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 10 m nicht zu erwarten.

Mit Schreiben vom 6. Juli 2004 teilte der Fachbereich Umwelt mit, dass auf dem Bolzplatz Cheruskerpark (westlich der Cheruskerstraße 23) Ende 2002 im Oberboden erhebliche Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung von Nickel in der lungengängigen Feinstaubfraktion festgestellt wurden (Bodenbelastungskataster Nr.14712). Aus diesem Grunde mußte die Nutzung dieser Fläche als Bolz- oder Spielplatz untersagt werden. Eine Spielplatznutzung ist ohne Bodensanierung nicht möglich, jedoch eine Grünflächennutzung ohne besondere Zweckbestimmung.

Auf eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch), konnte im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden, da der Bebauungsplan nur die Aufhebung geltenden Rechts zum Ziel hat und selber keine neuen Inhalte festsetzt. Nach Festsetzung dieses Bebauungsplanes wird, auf der Grundlage eines dann zu fassenden Bezirksamtsbeschlusses, wieder der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231 die städtebaulichen Ziele und Inhalte für den in Rede stehenden Bereich regeln. Hierzu gehört auch die Altlastenbewältigung bzw. ggf. Kennzeichnung.

Die Bewältigung der Altlastenproblematik ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich: Für die Flächen, die nicht gewidmetes Bahngelände sind, werden Bauvorhaben bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes XI-231 auf der Grundlage von § 34 (bzw. ggf. § 35) BauGB zu beurteilen sein. Dies bedeutet, dass die Altlastenproblematik im Rahmen des Bauantragsverfahrens regelt wird. Für das Bahngelände gilt die eisenbahnrechtliche Widmung uneingeschränkt weiter. Da das Planungsrecht hier nicht geändert wird, ergibt sich auch keine Notwendigkeit die Altlastenproblematik zu bewältigen.

## **I. 2.3 Planerische Ausgangssituation**

### **I. 2.3.1 Flächennutzungsplan**

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95, zuletzt geändert am 14. März



2006, ABl. S. 1211) - durchzieht die Darstellung Grünzug in generalisierter Breite mit der Zweckbestimmung Parkanlage den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Nord-Süd-Richtung. Im nördlichen Teil ist die Grünfläche mit dem Plansymbol "schadstoffbelasteter Boden" versehen.

Die Trasse der Ringbahn ist nachrichtlich als Bahnanlage übernommen worden.

Für die künftige Gleisverbindung zur Nord-Süd-S-Bahn (S 21) ist die ehemalige Bahntrasse „Cheruskerschleife“ als Bahnfläche dargestellt. Hier soll die Trasse als begrünter Abschnitt in Tunnellage geführt werden.

Das GASAG-Gelände sowie die Grundstücke beidseitig des Grünzuges südlich der Ringbahn sind als Gemischte Baufläche M 2 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört ferner zum Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

### **I. 2.3.2 Stadtentwicklungsplanung**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Stand Juli 2003 mit Ergänzung 2004, enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Aussagen wie der Flächennutzungsplan.

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe gibt für den Geltungsbereich „gewerbliche Streulage“ mit vorrangiger Sicherung „eingestreuter Gewerbestandorte“, außerhalb gewerblicher Bauflächen des FNP an.

### **I. 2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung**

Die am 11. März 1997 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg -Ost- gibt für den Geltungsbereich als Nutzungskonzept folgendes an:

Überwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Einrichtung einer Kindertagesstätte als Gemeinbedarf, das Nutzungskonzept für das GASAG-Gelände als Gebiet mit Mischnutzungscharakter und die Trasse der Ringbahn als Bahnfläche.

### **I. 2.3.4 Landschaftsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Landschaftsplan aufgestellt.

### **I. 2.3.5 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm 1994 sowie Ausgleichskonzeption 2004 machen für das Plangebiet folgende Angaben:

Vorranggebiet, Luftreinhaltung und Klimaschutz.

Teilbereich des Plangebiets = Industrie und Gewerbe mit Sanierungsschwerpunkten bei Nutzungsänderung gem. FNP -Sanierung von Altanlagen, -Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, -Förderung flächensparender Bauweise, -bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien, -Boden- und Grundwasserschutz sowie Dach- und Wandbegrünung.

Teilbereich des Plangebiets = Grün- und Freifläche mit Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit; gemäß Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“;

Grünfläche/Parkanlage „Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität gemäß Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“;

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen sowie einer Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder), gemäß Teilplan „Biotop- und Artenschutz“;

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen, Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen gemäß Teilplan „Landschaftsbild“.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption: Dreiecksfläche nördlich S-Bahn soll zu einem Grünzug zwischen Cherusker Park und Nord-Süd-Grünzug entwickelt werden.



### **I. 2.3.6 Verbindliche Bauleitplanung und Planfestgestelltes Bahngelände**

Der Bebauungsplan XI-150 vom 3. April 1978 setzt insbesondere Straßenverkehrsfläche zwischen Tempelhofer Weg (im Süden) und einer nördlichen Begrenzung Höhe Leuthe-ner Straße fest, und zwar für die in den 70 er Jahren geplante Trasse der Westtangente. Gemäß den Höhenfestsetzungen sollte die Trasse in Tieflage (fünf und mehr Meter unter Geländeoberfläche) liegen. Für die angrenzenden Flächen erfolgte die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. für eine kleine Fläche des GA-SAG-Geländes und der Togauer Straße als Gewerbegebiet. Teilflächen der Ringbahn-trasse sind als nachrichtlich übernommenes Bahngelände dargestellt bzw. als Fläche, die mit Rechten für den Unternehmensträger der Eisenbahn zu belasten ist, festgesetzt. Dar-über hinaus wurden weitere Detailfestsetzungen getroffen.

Gemäß einer Mitteilung des Eisenbahn-Bundesamtes sind die Flurstücke 8, 19/ 2, 19/3, 23/3, 36, 39, 41, 42 der Flur 56 bis heute als bahngewidmet zu bewerten. Bei diesen Flurstücken handelt es sich nur zum Teil um Flächen der Ringbahn, die im Bebauungs-plan XI-150 nachrichtlich als Bahnanlage bestätigt wurden. Bei einem Großteil der Flurstücke handelt es sich um historisches Bahngelände (nördlich Ringbahn), welches im Bebauungsplan XI-150 mit neuen Nutzungen (Verkehrsfläche, Parkanlage bzw. Gewer-begebiet) überplant wurde.

Der Bebauungsplan XI-150 hat somit in nicht unerheblichen Umfang gewidmete Bahnflä-chen überplant und nicht als fachplanungsbehaftet gekennzeichnet. Festsetzungen des Bebauungsplans XI-150 sind somit rechtswidrig, soweit sie gesichertes Bahngelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (sowohl an der Torgauer- als auch an der Cherusker Kurve) bzw. als Gewerbegebiet (an der Torgauer Kurve) überplant haben. Nicht rechtswidrig überplant sind die gesicherten Bahnflächen, die der Bebauungsplan XI-150 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt hat, da hier aufgrund der unterschiedlich fest-gesetzten Höhenlage einer Verwirklichung der Straßenplanung nichts entgegen steht.

Die nur teilweise rechtswidrigen Festsetzungen rechtfertigen jedoch nicht den Bebau-ungsplan XI-150 insgesamt als unwirksam zu betrachten, da er auch ohne die rechtswid-rig festgesetzten Flächen noch eine tragfähige Ordnung darstellt.

In den Teilen, in denen der Bebauungsplan XI-150 jedoch als rechtsunwirksam anzuse-hen ist, hat er nie Rechtskraft erlangt. Hier gilt die Widmung als Bahnfläche uneinge-schränkt weiter.

### **I. 2.3.7 Bebauungsplanentwurf XI-231**

Der Entwurf zum Bebauungsplan XI-231 überplante zum Zeitpunkt des seines Aufstellungsbeschlusses den Bebauungsplan XI-150, mit Ausnahme der kleinen GASAG-Grundstücksteilfläche. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum 7-10 am 9. Dezember 2003 wurde der Geltungsbereich um die Flächen des XI-150 reduziert, damit nicht gleichzeitig zwei Bebauungspläne mit unterschiedlichen Zielsetzungen im Verfahren sind. Mit Festsetzung des 7-10 soll der Geltungsbereich des XI-231 durch Bezirksamtsbeschluss wieder auf seinen ursprünglichen Geltungsbereich vergrößert werden. Aufgrund der o.g. Mitteilung des Eisenbahn-Bundesamtes über bahngewidmete Flächen können sich jedoch noch Änderungen ergeben.

## **II. Planinhalt**

### **II.1. Intention des Plans**

Intention des Bebauungsplanes 7-10 ist die Aufhebung des festgesetzten Bebauungsplanes XI-150 aufgrund der geänderten Planungsziele bzgl. der seit Jahrzehnten aufgegebenen Autobahnplanung, sowiedie Aufhebung des XI-150 zur Beseitigung seiner teilweisen rechtswidrigen Festsetzungen.



## II.2. Wesentlicher Planinhalt

Der Inhalt der Planung, nämlich die Aufhebung des Bebauungsplanes XI-150, wird durch folgende textliche Festsetzung geregelt:

„Der Bebauungsplan XI-150 vom 5. Juni 1975 mit Deckblatt vom 20. Oktober 1976 für eine Teilfläche der BAB Ring Berlin (West) (A10) zwischen Tempelhofer Weg und der verlängerten südlichen Grenze des Grundstücks Cheruskerstraße 24 im Bezirk Schöneberg, festgesetzt durch Verordnung vom 3. April 1978 (GVBl. S.982), wird aufgehoben“.

Hieraus ergibt sich:

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-10 wird die eisenbahnrechtliche Widmung der o.g. Flurstücke uneingeschränkt weitergelten. Die Flächen werden jedoch nicht mehr teilweise durch Straßenverkehrsfläche überplant sein.

Die übrigen Flächen werden als Unbeplanter Innen- ggf. Außenbereich eingestuft, bei denen die Planersatzvorschriften (§§ 34 und ggf. 35 BauGB) zur Anwendung kommen. Dies ergibt sich aus der Aufhebung der rechtswirksamen Festsetzungen des XI-150 (hierzu gehört auch die Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten). Betroffen sind die GASAG-Teilflächen, das Grundstück Cherusker Straße 23 A sowie die Fläche zwischen Ringbahntrasse und Tempelhofer Weg einschließlich Tempelhofer Weg und Cherusker Straße.

Tempelhofer Weg und Cherusker Straßen behalten davon unabhängig ihren Status als gewidmetes Straßenland, wobei die Straßenbegrenzungslinie in diesen Bereichen nicht wieder aufleben.

### II. 2.1 Abwägung, Begründung der Festsetzung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes XI-150 ist aufgrund der seit Jahrzehnten aufgegebenen Straßenplanung für diesen Bereich und aufgrund seiner teilweisen rechtswidrigen Festsetzungen geboten.

Im Weiterem wird die städtebauliche Erforderlichkeit der Aufhebung der Verkehrsplanung aus den 70 er Jahren erläutert sowie Gründe dargelegt, warum der Bebauungsplan 7-10 außer der Aufhebung keine weiteren (neuen) städtebaulichen Ziele verfolgt.

Die Aufhebung der Autobahnplanung aus dem Jahre 1978 ist für die städtebauliche Ordnung erforderlich, da diese Planung seit Jahrzehnten nicht mehr verfolgt wird:

Bereits der Flächennutzungsplan FNP '84 reduzierte die Autobahnplanung im Geltungsbereich des in Rede stehenden Planes auf eine "Übergeordnete Hauptverkehrsstraße". Zehn Jahre später gab die Flächennutzungsplanung (FNP '94) jegliche Straßenplanung zugunsten eines Grünzuges in diesem Bereich auf. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes vom 8. Januar 2004 bestätigt die Darstellung der Grünverbindung, sieht jedoch zusätzlich im Bereich der sogenannten "Cheruskerschleife" die Trassenfreihaltung für die Bahn, teilweise in Tunnellage, vor. Seit Festsetzung des Bebauungsplanes XI-150 vor 27 Jahren hat somit auf Landesebene eine völlige Abkehr von der ursprünglichen Autobahnplanung hinzu einer gebietsverträglichen Grünzugplanung und einer Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs stattgefunden. Dieser trägt der Bebauungsplan 7-10 Rechnung.

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes XI-150 werden neben der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung und der Widmung von Straßenland (Cherusker Straße und Tempelhofer Weg) die Planersatzvorschriften §§ 34 ggf. 35 BauGB bis zur Festsetzung neuen Rechts die städtebauliche Entwicklung regeln.

Die Festsetzung neuer Inhalte und Ziele wurde zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bis zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 7-10 (mit Ausnahme einer kleinen GASAG-Teilfläche) im Rahmen des Bebauungsplanes XI-231 verfolgt. Nach Festsetzung des Bauungsplanes 7-10 soll durch Bezirksamtsbeschluss der Geltungsbereich des XI-231 wieder auf seinen ursprünglichen Umfang erweitert werden (vgl. I. 2.3.7).



Die neuen Erkenntnisse über eisenbahnrechtlich gewidmetes Bahngelände können zu Änderungen des XI-231 führen. Hiervon wäre jedoch nur planfestgestelltes Bahngelände betroffen, für welches keine kommunale Planungshoheit besteht. Die Aufhebung des XI-150 ohne Sicherung neuer Planungsziele ist folglich städtebaulich begründet, da dies einem anderen Bebauungsplanverfahren überlassen ist.

#### Abwägung im Einzelnen:

Planfestgestelltes Bahngelände / Grünzug "Cheruskerpark" und Kleingewerbe:

Bei planfestgestelltem Bahngelände liegt die Planungshoheit nicht bei der Gemeinde. Sie kann die Bahnflächen nur nachrichtlich übernehmen.

Eine konkrete Trassenplanung der im FNP und StEP Verkehr geplanten Nord-Süd-Verbindung (S 21) für die rechtsverbindliche Sicherung der Ziele des Flächennutzungsplanes im Bebauungsplan liegt nicht vor.

Obwohl der Baunutzungsplan die ehemalige Bahntrasse "Cheruskerschleife" nicht als planfestgestelltes Bahngelände nachrichtlich übernimmt, gilt die eisenbahnrechtliche Planfeststellung für dieses Gelände genauso wie für die Trasse der Ringbahn uneingeschränkt weiter.

Die vorhandene Nutzung dieses bahngewidmeten Bereichs als öffentliche Parkanlage "Cheruskerpark", erfolgt auf der Grundlage von Pachtverträgen durch das Land Berlin.

Eine dem Bestand entsprechende planungsrechtliche Sicherung würde, unabhängig von der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung, den übergeordneten gesamtstädtischen Zielen (vgl. FNP und StEP Verkehr) zuwiderlaufen, da die Wiederinbetriebnahme der "Cheruskerschleife" als Bahngelände (teilweise untertunnelt und in eine Grünfläche integriert) langfristig angestrebt ist.

Die vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen zwischen Park und Ringbahn haben sich ebenfalls auf bahngewidmeten Gelände angesiedelt ohne eisenbahnrechtlich oder öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig zu sein. Einer entsprechenden Sicherung würde nicht nur der eisenbahnrechtliche Widmung, sondern auch den FNP-Darstellungen (Grünfläche - Parkanlage) entgegenstehen. Unabhängig davon besteht ein Widerspruch zwischen den Darstellungen des FNP (Grünfläche) und den Zielen des StEP Gewerbe (Sicherung dieses Gewerbestandortes).

Die Torgauer Straße ist unabhängig von der Planfeststellung gewidmet.

Fazit: Für die eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen besteht keine rechtliche Planungsmöglichkeit.

Baugebiete: GASAG-Gelände, Grundstück Cherusker Straße 23 A, Abschnitt der Cherusker Straße und Flächen südlich Ringbahn:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird für diesen Bereich - bis zur Festsetzung neuen Rechts - auf der Grundlage der §§ 34 und ggf. 35 Baugesetzbuch beurteilt. Dies bedeutet insbesondere, dass auf den GASAG-Teilflächen eine gewerbliche Nutzung, südlich der Ringbahntrasse eine Nutzungsmischung und auf dem landeseigenem Grundstück Cherusker Straße 23 A eine Grünflächennutzung zulässig sind. Für alle Flächen ergibt sich aufgrund der Dichte der Umgebung eine extensive Flächennutzung. § 10 Abs. 6 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) schützt in einem möglichen Dissensfall die gesamtstädtischen Interessen vor einer anderweitigen Nutzung.

Die Cherusker Straße (Flurstück 115, Flur 57) und der Tempelhofer Weg (Flurstück 99, Flur 55) sind gewidmetes Straßenland und somit ausreichend gesichert.

Weder die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage der §§ 34 ggf. 35 Baugesetzbuch noch die vorhandene Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken lösen derzeit ein Planerfordernis aus. Planungsbedarf besteht grundsätzlich nur für die planungsrechtliche Sicherung der Straßenbegrenzungslinien an der Cherusker Straße und am Tempelhofer Weg. Dies war und wird wieder Inhalt des Bebauungsplanverfahrens XI-231 sein.

Den Belangen des Denkmalschutzes, nämlich der Erhalt des historischen Gasbehälters als Bestandteil des Denkmalbereichs Gaswerk-Schöneberg, wird durch die Aufhebung



des Rechtsscheins des Bebauungsplanes XI-150 Auto Rechnung getragen. Die Umsetzung der Autobahnplanung hätte den Abriss des Baudenkmals vorausgesetzt.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **III. 1. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regeln sich Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufhebung eines Bauleitplans zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 1 a Abs. 3 letzter Satz ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-150 - unter Beachtung seiner teilweisen Rechtsunwirksamkeit - war, neben der Bahnnutzung eine großflächige Unterbauung für die geplante Autobahn zulässig. Ein Großteil der gesicherten Festsetzung als Grünfläche war hingegen aufgrund der Planfeststellung als Bahnfläche unwirksam. Der Bebauungsplan 7-10 läßt hingegen einen deutlich geringeren Eingriff in Natur und Landschaft zu als der XI-150, da neben der zulässigen Bahnnutzung keine Straßenuntertunnelung mehr zulässig sein wird und auf der Grundlage von § 34 bzw. § 35 BauGB eine extensivere Nutzung zulässig sein wird als eine Straßenverkehrsfläche in Tieflage. Dies ergibt sich auch unter Berücksichtigung des Wegfalls der geplanten Grünfläche südlich der Ringbahntrasse.

Fazit: Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor.

#### **III. 2. Berücksichtigung des Altlastenverdachts**

Aus dem Altlastenverdacht ergibt sich kein Handlungsbedarf, wie oben dargelegt.

#### **III. 3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltprüfung (UP) gemäß den Kriterien des Baugesetzbuches ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich, weil es sich um einen sogenannten Aufhebungsbebauungsplan handelt. Darüber sind die Regelungen für die Plan-Umweltprüfung gemäß § 244 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 nur auf Bebauungspläne anzuwenden, die nicht vor dem 20.06.2006 festgesetzt werden.

#### **III. 4. Entschädigungs- und Übernahmefolgen**

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-10 und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplans XI-150 führen zu keinen Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüchen, da die Widmung von Bahngelände uneingeschränkt weiter gilt und die Festsetzungen von Öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen nunmehr als Bauland erfolgt. Das Grundstück Cherusker Straße 23 A befindet sich bereits im Eigentum des Landes Berlin. Zusätzlich werden rechtswidrige Festsetzungen aufgehoben, die teilweise zu Planbefangenheit geführt hatten. Unabhängig davon sind die Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 ff. Baugesetzbuch abgelaufen.

#### **III. 5. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

Keine



### **III. 6. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Keine

## **IV. Verfahren**

### **IV. 1. Mitteilung zur Aufstellung**

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-10 einzuleiten, sind gemäß § 5 AG-BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) informiert worden.

### **IV.2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 9. Dezember 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-10 beschlossen (Beschluss-Nr.: 229/03).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. Dezember 2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 60, Seite 5184 veröffentlicht.

Somit wurde das Bebauungsplanverfahren zwischen dem 14. März 1999 und dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung findet gemäß § 244 Abs. 2 BauGB Anwendung.

### **IV. 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Von der Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs wurde abgesehen, weil bereits durch die Beteiligung zum Flächennutzungsplan 94 den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben wurde.

### **IV. 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 7. Juni bis 7. Juli 2004 durchgeführt. Der vorgetragene abwägungsrelevante Hinweis des FB Umwelt fand in der Begründung unter I.2.2.1 Berücksichtigung: Der deklaratorische Hinweis des FB Tiefbau zu Straßenfluchtlinien war bereits in Begründung thematisiert und ist zusätzlich durch das zwischenzeitliche Bekanntwerden der rechtlichen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes XI-150 als überholt zu betrachten.

### **IV. 5. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 7. Juni 2004 bis einschließlich 7. Juli 2004 wurde im Amtsblatt für Berlin fristgerecht bekanntgemacht.

Zum Zeitpunkt der Offenlegung war der Umfang des eisenbahnrechtlich gesicherten Bahngeländes und die damit verbundene Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes XI-150 nicht bekannt. Entsprechend konnten die Bürger hierüber nicht informiert werden, was sich in ihren Äußerungen teilweise widerspiegelt. Eine erneute Bürgerbeteiligung ist jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan selbst mit seinen Auswirkungen und der einzigen textlichen Festsetzung nicht geändert wird. Die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB nimmt selbst nicht am Festsetzungsverfahren teil.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise der Bürger führten zu keiner Ergänzung der Begründung, da sie bereits in der Begründung, Stand Öffentliche Auslegung, Berücksichtigung gefunden hatten (zur Kennzeichnung von Altlasten vgl. unter I. 2.2.1. sowie Begründung für einen Aufhebungsplan ohne neue Planungsziele vgl. unter II.2.1) bzw. nicht abwägungsrelevant sind (Vorschlag einer Verkehrsplanung die den Darstellungen des FNP und StEP Verkehr entgegensteht; Eintragung des Geltungsbereichs des XI-231 und der Trasse der geplanten S 21 sowie der Straßenbegrenzungslinien gemäß XI-150).



#### IV. 6. Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 18. Januar 2005, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-10 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde durch Mitteilung des Eisenbahnbundesamtes bekannt, dass für die historischen Bahnflächen nach wie vor die eisenbahnrechtliche Planfeststellung gilt. Hieraus ergab sich die Schlussfolgerung, dass der Bebauungsplan XI-150 unwirksam ist. Die Begründung zum Bebauungsplan 7-10 mußte überarbeitet werden, da sie von der Rechtmäßigkeit des XI-150 ausging. Das geltende Recht ist nach Aufhebung eines Bebauungsplanes, wie oben dargelegt, abhängig von der Rechtsverbindlichkeit des aufzuhebenden Bebauungsplanes. Eine Wiederholung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichen Auslegung ist nicht erforderlich gewesen..

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 24. Mai 2005, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-10 – mit überarbeiteter Begründung – an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-10 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-10 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 25. Mai 2005 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-10 ist mit den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung am 18. Juli 2005 zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-10 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 15. September 2005 rechtlich unbeanstandet geblieben, soweit die Begründung hinsichtlich der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes XI-150 entsprechend der tatsächlichen Umstände, wie sie von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dargelegt wurden geändert wird.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2006 wurde der zuständigen Senatsverwaltung die überarbeitete Begründung vorgelegt. Mit Schreiben vom 13. April 2006 wurde das Vorliegen der Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-10 bestätigt.

Am 23. Mai 2006 wurde der Bebauungsplan 7-10 auf der Grundlage der überarbeiteten Begründung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde hierüber sowie über die Richtigstellung der rechtlichen Verhältnisse und der erforderlichen Änderung der Begründung am 30.6. 2006 informiert.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage von § 244 Baugesetzbuch zu Ende geführt.



## V. Rechtsgrundlagen


Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1988 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Aufgestellt: Berlin, den 18.5. 2006

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement

  
Bezirksstadträtin

  
Leiterin des Fachbereichs Planen