

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Entwurf des Bebauungsplans 7-11 für die künftige BAB Ring Berlin (West) (A10) im Bereich des Grundstücks Torgauer Straße 12-15 und westlich der Grundstücke Cheruskersstraße 24-34b im Bezirk im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-11 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 70er Jahre festgesetzt worden waren. Die Festsetzung als "Verkehrsfläche" steht der Umnutzung der verbleibenden GASAG-Flächen entgegen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit den Bebauungsplan XI-151 (sowie die Pläne XI-150 und XI-152) aufzuheben ergibt sich aus der Aufgabe der Autobahnplanung (seit Beginn der 80er Jahre) und der Aufgabe der Straßenplanung (seit Beginn der 90er 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 7-11 wurde zur Aufhebung des Bebauungsplanes XI-151 aufgestellt.

Die rechtliche Erforderlichkeit den Bebauungsplan XI-151 aufzuheben, ergibt sich insbesondere aus seiner rechtlichen Unwirksamkeit. Der Bebauungsplan XI-151 überplante eisenbahnrechtlich gesichertes Bahngelände mit einer neuen Nutzungsart (Parkanlage und Straßenverkehrsfläche), ohne zuvor eine Entlassung aus der Planfeststellung vorzunehmen. Er ist folglich zur Beseitigung seines Rechtsscheins aufzuheben.

I. 2. Plangebiet

I. 2.1 Räumliche Einbindung des Plangebietes

Östlich an das Plangebiet grenzt ein hochverdichtetes Wohngebiet, die sogenannte Schöneberger Insel. Westlich liegt das ehemalige GASAG-Gelände. Ein Teilbereich des Plangebietes gehört ebenfalls zum GASAG-Bereich. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs setzt sich die Nutzung des Plangebietes fort.

I. 2.2 Bestand und Realnutzung

Die historische Bahntrasse, als Teil der "Cheruskerschleife" befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Reichseisenbahnvermögen) Sie ist als Grünfläche (Parkanlage) der übergeordneten Nord-Süd-Grünverbindung angelegt. Dazu gehört auch eine geringe Fläche des Landes Berlin. Auf der vom Planbereich erfassten Teilfläche der GASAG befinden sich Teile des Denkmalsbereichs Gaswerk Schöneberg

(Niederdruckgasbehälter und ehemalige Schmiede) sowie andere untergeordnete Gebäude, die nördliche Grundstücksteilfläche liegt brach.

I. 2.2.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt 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.

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, weil für den betroffenen Teilbereich des GASAG Grundstücks Umnutzungen nur innerhalb des Bestands (Gasbehälter und ehem. Schmiede) vorgesehen sind.

Mit Schreiben vom 2. April 2004 (Um 4-Plan 2/04) des bezirklichen Umweltamtes wurde mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Gewerbegebiete erheblich überschritten sind. Relevante Schadstoffe mit Schadstoffüberschreitungen sind Cyanide und polycyclische aromatische Kohlenstoffe. Bei sensiblerer Nutzung (Park- und Freizeitanlage) werden zusätzliche Prüfwerte für Blei und Nickel überschritten. Das Umweltamt teilte des weiteren mit, dass aus diesem Grunde im Jahr 2002 erste Sicherungsmaßnahmen auf allen unversiegelten Flächen vorgenommen werden mussten.

Für den Bereich der GASAG-Nordspitze wird nach Aussage des Umweltamtes zur Zeit ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz vom Eigentümer aufgestellt. Für den südlich des Bebauungsplanes betroffenen Bereich gibt es noch keine Aufstellung eines Sanierungsplans.

Laut dem Umweltamt sind Arbeitsschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (Arbeiten im kontaminierten Bereich) erforderlich.

Die Bewältigung der Altlastenproblematik ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, da der Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960 neben dem eisenbahnrechtlich gesichertem Bahngelände uneingeschränkt weiter gelten wird; Art und Maß der baulichen Nutzung ändern sich folglich nicht.

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 16. März 2004, ABl. S. 1441) ist der Geltungsbereich als Grünzug in generalisierter Breite mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Zusätzlich ist hier die Trassenfreihaltung der künftigen S-Bahnlinie S21 dargestellt, die in Tunnellage unter der Grünfläche verlaufen soll.

Der Bereich 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.

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 Parkanlage sowie für das GASAG-Gelände Gebiet mit Mischnutzungscharakter.

I. 2.3.4 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Landschaftsplan aufgestellt.

I. 2.3.5 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm 1994 mit Ergänzung 2004 macht 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 charakterischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen gemäß Teilplan „Landschaftsbild“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-11 ist nicht Gegenstand der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

I. 2.3.6 Planfestgestelltes Bahngelände und Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß einer Mitteilung des Eisenbahn-Bundesamtes ist das Flurstück 39 / Flur 56 (ehemalige Bahntrasse; heutige Parkanlage) bis heute als bahngewidmet bestätigt worden. Bei diesem Flurstück handelt es sich um ehemaliges Bahngelände, welches im Bebauungsplan XI-151 mit neuen Nutzungen (Verkehrsfläche und Parkanlage) überplant wurde.

Der Bebauungsplan XI-151 hat somit in nicht unerheblichen Umfang gewidmete Bahnflächen überplant und nicht als fachplanungsbehaftet gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-151 sind somit rechtswidrig. Der Rechtsschein dieses Bebauungsplanes ist zu beseitigen.

Da der Bebauungsplan XI-151 nie Rechtskraft erlangt hat, hat er somit nicht „alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz bezeichneten Art enthalten“ außer Kraft gesetzt. Die Festsetzungen des Baunutzungsplanes in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-A sowie die förmlich festgestellten Straßen- und Bauflechtlinien gelten somit uneingeschränkt weiter.

Das in Rede stehende Flurstück 39 ist jedoch, unabhängig von den Ausweisungen des Baunutzungsplanes als planfestgestelltes Bahngelände zu beurteilen.

Der Baunutzungsplan weist die übrigen Flächen (ehemaliges GASAG-Gelände) als Reines Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus.

II. Planinhalt

II. 1. Intention des Plans

Intention des Bebauungsplanes 7-11 ist, mit Bekanntwerden seines Rechtsscheines im Januar 2005 nicht mehr in erster Linie die Aufhebung des festgesetzten Bebauungsplanes XI-151 aufgrund geänderter Planungsziele bzgl. der seit Jahrzehnten aufgegebenen

Autobahnplanung, sondern die Aufhebung des XI-151 zur Beseitigung seines Rechtsscheins.

II. 2. Wesentlicher Planinhalt

Der Inhalt der Planung, nämlich die Aufhebung des Bebauungsplanes XI-151, wird durch folgende textliche Festsetzung geregelt:

„Der Bebauungsplan XI-151 vom 5. Juni 1975 mit Deckblatt vom 20. Oktober 1976 für die künftige BAB Ring Berlin (West) (A10)) im Bereich des Grundstücks Torgauer Straße 12-15 und westlich der Grundstücke Cheruskerstraße 24-34b im Bezirk Schöneberg, festgesetzt d durch Verordnung vom 3. April 1978 (GVBl. S.982), wird aufgehoben“.

Hieraus ergibt sich: Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-11 werden die Ausweisungen des Baunutzungsplanes in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 58 materiell ebenso weitergelten wie die vorhandenen förmlich festgesetzten Fluchtlinien und die Festsetzungen des XI-A. Sie waren lediglich vom Rechtsschein des Bebauungsplanes XI-151 überlagert. Die eisenbahnrechtliche Widmung für das o.g Flurstück gilt davon unabhängig weiter.

II. 2.1 Abwägung, Begründung der Festsetzung

Die Aufhebung des Bebauungsplan XI-151 ist aufgrund seiner rechtswidrigen Festsetzungen und seiner damit einhergehenden Unwirksamkeit rechtlich geboten.

Im Weiterem wird die städtebauliche Erforderlichkeit der Aufhebung der Verkehrsplanung aus den 70 er Jahren erläutert sowie die Gründe dargelegt, warum der Bebauungsplan 7-11 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-151 vor fast 27 Jahren hat somit auf Landesebene eine völlige Abkehr von der ursprünglichen Autobahnplanung hin zu einer gebietsverträglichen Grünzugplanung und einer Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs stattgefunden. Dieser trägt der Bebauungsplan 7-11 Rechnung.

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes XI-151, d.h. mit Beseitigung seines Rechtsscheins, wird neben der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung der Baunutzungsplan in Verbindung mit den historischen Straßen- und Baufluchtlinien und den Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-A die verbindliche Bauleitplanung wieder eindeutig darstellen. Die Festsetzung neuer Inhalte und Ziele ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum heutigen Zeitpunkt weder möglich noch erforderlich, wie im Weiterem dargelegt wird:

Planfestgestelltes Bahngelände / Grünzug:

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

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

Obwohl der Baunutzungsplan die ehemalige Bahntrasse „Cheruskerschleife“ nicht als planfestgestelltes Bahngelände nachrichtlich übernimmt, gilt die eisenbahnrechtliche Planfeststellung uneingeschränkt weiter.

Die vorhandene Nutzung dieses 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 "Cheruskerkurve" als Bahngelände (teilweise untertunnelt und in eine Grünfläche integriert) langfristig angestrebt ist.

Fazit: Für das eisenbahnrechtlich gewidmete Flurstück besteht weder Planungsmöglichkeit noch -bedarf.

Baugebiet:

Der Baunutzungsplan weist das GASAG-Gelände als Reines Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A aus. Darüber hinaus gelten die historischen Straßen- und Baufluchtlinien.

Dass eine industrielle Ansiedlung auf dem GASAG-Gelände städtebaulich nicht mehr verfolgt wird, ergibt sich aus der FNP-Darstellung einer Gemischten Baufläche (M 1) für dieses Gelände. § 10 Abs. 6 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB in der Fassung vom 7. November 1999) schützt in einem möglichen Dissensfall die gesamtstädtischen Interessen vor einer anderweitigen Nutzung.

Im konkreten Fall liegen derzeit Planungsüberlegungen für die Nutzung von GASAG-Flächen durch ein Veranstaltungsunternehmen vor, welches sowohl im Reinen Arbeitsgebiet zulässig ist als auch den Zielen einer M 1-Fläche entspricht. Planungsbedarf ist folglich zur Zeit nicht erkennbar.

Soweit sich ein konkreter Planungsbedarf ergibt, würde sich dieser auf das ganze GASAG-Gelände erstrecken und nicht nur auf die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-151. Eine umfassende Neuplanung und sachdienliche Geltungsbereichsabgrenzung wäre dann geboten.

Den Belangen des Denkmalschutzes, nämlich der Erhalt der historischen Gebäude auf dem GASAG-Gelände, wird durch die Aufhebung des Rechtsscheins des Bebauungsplanes XI-151 Rechnung getragen. Die Umsetzung der Autobahnplanung hätte den Abriss von Teilen des Denkmalbereichs Gaswerk Schöneberg (Niederdruckgasbehälter und ehemalige Schmiede) 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. Da die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-11 kein neues Recht setzt, sondern nur den Rechtsschein des XI-151 beseitigt, liegt folglich kein Eingriff vor.

III. 2. Berücksichtigung des Altlastenverdachts

Aus dem Altlastenverdacht ergibt sich kein Handlungsbedarf, da der Bebauungsplan 7-11 keine Änderung des geltenden Rechts verfolgt. Unabhängig davon wird derzeit für den

Bereich der GASAG-Nordspitze ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgestellt, der auch die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an die Nutzung als Grünfläche regelt. Die Umsetzung soll vertraglich geregelt werden.

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 hinaus sind die Regelungen über die Plan-Umweltprüfung gemäß § 244 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 nur auf Bebauungspläne anzuwenden, die nicht vor dem 20. Juni 2006 festgesetzt werden.

III. 4. Entschädigungs- und Übernahmefolgen

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-11 und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplans XI-151 führen nicht zu Entschädigungs- und Übernahmefolgen, da einzig der Rechtsschein des rechtsunwirksamen Bebauungsplanes aufgehoben wird. Unabhängig davon sind die Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 ff. Baugesetzbuch abgelaufen. Außerdem wirkt sich der Aufhebungsplan nicht nachteilig, sondern wegen der entstehenden Baulandqualität auf dem GASAG-Gelände, günstig für den Eigentümer aus.

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 7-11 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 7-11 beschlossen (Beschluss-Nr.: 228/03).

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. Juli 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 durchgeführt. Die vorgetragenen abwägungsrelevanten Hinweise fanden in der Begründung Berücksichtigung: Der zu ergänzende Hinweis zu Altlasten wurde unter I. 2.2.1 aufgenommen und die Klarstellung des FB Natur bzgl. eines Eingriffs in Natur und

Landschaft durch einen Spielplatz wurde unter III. 1. wurde, auch vor dem Hintergrund dem zwischenzeitlich Bekanntwerden der rechtlichen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes XI-151, berücksichtigt.

IV. 5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit 7. Juni 2004 bis 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-151 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 der Trasse der geplanten S 21 und der Straßenbegrenzungslinien gemäß XI-151).

IV. 6 Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 18. Januar 2005, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-11 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde durch o.g. Mitteilung des Eisenbahnbundesamtes bekannt, dass für die historischen Bahnflächen nach wie vor die eisenbahnrechtliche Planfeststellung gilt. Hieraus ergibt sich, dass der Bebauungsplan XI-151 unwirksam ist. Die Begründung zum Bebauungsplan 7-11 mußte überarbeitet werden, da sie von der Rechtmäßigkeit des XI-151 ausging. Das geltende Recht ist nach Aufhebung eines Bebauungsplanes, wie oben dargelegt, jedoch abhängig von der Rechtsverbindlichkeit des aufzuhebenden Bebauungsplanes. Eine Wiederholung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichen Auslegung ist nicht erforderlich, da das Recht vor Festsetzung des Bebauungsplanes XI-151 uneingeschränkt weitergilt und nur der Rechtsschein dieses Planes beseitigt wird.

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 24. Mai 2005, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-11 - mit überarbeiteter Begründung- an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-11 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-11 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 25. Mai 2005 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-11 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 7-11 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 15. September 2005 *rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustandegekommen bestätigt worden.*

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414)
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524/525)

Aufgestellt: Berlin, den *17. Mai* 2005

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

Dr. E. Ziemer
Bezirksstadträtin

Reitmeyer
stell. Leiter des Fachbereichs Planen