

Herrn Bezirksverordnetenvorsteher  
Stefan Böltes *Bg 09/120/140*

über

Frau Bezirksbürgermeisterin  
Angelika Schöttler *AS 25.9.*



Dienstgebäude:  
Rathaus Schöneberg  
John-F.-Kennedy-Platz  
Zimmer 3001  
☎ (Durchwahl) 90277 2261  
Vermittlung (030) 90277 0  
intern (9277) 2261  
Telefax (030) 90277 2265

e-mail: [stadtbau@ba-ts.berlin.de](mailto:stadtbau@ba-ts.berlin.de)  
(E-Mail -Adresse nicht für Dokumente mit  
elektronischer Signatur)

Datum: *22* .09.2020

**Kleine Anfrage gem. § 39 GO BVV, lfd. Nr. 0594/XX\_\_der  
Bezirksverordneten Dr. Christine Scherzinger (DIE LINKE)  
Betr. EUREF-Campus: Denkmalschutz, Verpflichtungen des  
Vorhabenträgers, Mehrwert für die Nachbarschaft: Ende gut, alles  
gut?**

Sehr geehrter Herr Böltes,

die o.g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

**1. Hat der Bezirk die Absicht, bezüglich des B-Plan 7-29 den  
Bebauungsplan zu ändern, bzw. ihn neu aufzustellen?**

Der Bezirk hat die Absicht, das laufende Verfahren zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes 7-29 nun zum Abschluss zu bringen. Hierfür  
war der am 08.09.2020 vom Bezirksamt beschlossene  
Änderungsbeschluss (BA-Beschluss) bezüglich der  
Geltungsbereichsreduzierung und der Änderungen der künftigen  
Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

**2. Wenn „ja“, wurde dies der für die vorbereitende Bauleitplanung  
und das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung unter  
allgemeiner Angabe der Planungsabsichten mitgeteilt? Wenn  
„ja“, wann? Gibt es seitens der zuständigen Senatsverwaltung  
eine entsprechende Äußerung und wenn „ja“, welchen Inhalts?**

Mit E-Mail vom 16.07.2020 erfolgte die Mitteilung gemäß § 11 i.V.m

§ 5 AGBauGB an die für die Bauleitplanung und das Bauwesen zuständigen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohnen) sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die Reduzierung des Geltungsbereiches sowie der maximal zulässigen Geschossfläche und den veränderten höheren Ausbau des Innern des Gasometers des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 7-29 „EUREF-Campus“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat sich fristgemäß geäußert und mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Auch im Rahmen der Zuständigkeiten der Referate I A und I B SenStadtWohnen gab es folgende fristgerechte Rückäußerung: Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches des B-Planes 7-29 werden weiterhin die folgenden übergeordneten Verkehrsanlagen berührt (vgl. Schreiben von SenUVK IV B 22 vom 29. Juli 2020):

- die Dominicusstraße und der Sachsendamm, die als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II im Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP V) enthalten sind,
- die Bahnanlagen der Deutschen Bahn mit dem Berliner Bahn- und S-Bahnring sowie der Potsdamer Stammbahn und der S-Bahngleise der Linien S1 mit dem S-Bahnhof Schöneberg.

Damit werden dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt, deren Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden kann. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf 7-29 ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. SenStadtWohnen geht davon aus, dass am Planungsziel des FNP – Sicherung einer öffentlichen Grünfläche bzw. öffentlichen Gründurchwegung – südlich der Torgauer Straße bis südlich Tempelhofer Weg bzw. Sächsische

Straße [Anmerkung: gemeint ist hier der Sachsendamm] festgehalten wird sowie die bestehenden öffentlichen Grünflächen in dem in Rede stehenden Bereich beibehalten werden.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB werden nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsicht.

**3. Die Änderung eines B-Plans ist mit erheblichem Verwaltungsaufwand und Kosten verbunden, aus welchem Grund und mit welchem Ziel soll diese Änderung erfolgen? Wer trägt die Kosten? Welche Vorteile hat der Bezirk / der Vorhabenträger von dieser Änderung?**

Das laufende Bebauungsplanverfahren soll nun zum Abschluss gebracht werden; die grundsätzliche Zielstellung des Bebauungsplanes wird nicht geändert. Das Ziel des Bebauungsplanes 7-29 war und ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine Wiederbelebung des ehemaligen GASAG-Areals mit neuen Nutzungen zu ermöglichen (EUREF-Campus). Ein Großteil der Flächen ist seit dem Jahr 2011 über Planreife gemäß § 33 BauGB entwickelt worden. Aufgrund dieses fortgeschrittenen Planstands ist der Abschluss des Verfahrens geboten.

Die Kosten des Verfahrens trägt das Land Berlin im Rahmen seiner hoheitlichen Aufgabe als Herr des Bebauungsplanverfahrens.

Durch den Wegfall der geplanten Planstraße A kommt es zu einer erheblichen Kostenreduzierung in Verbindung mit der Herstellung der Straße. Die für die Herstellung der Planstraße A benötigten Flächen können nun dem Zweck der Schulflächenerweiterung der Teske-Schule am Tempelhofer Weg zugeführt werden. Die bisherigen noch nicht abgeschlossenen Planungen sehen hierzu folgendes vor: Nach der baulichen Erweiterung soll die Teske-Schule als 3-zügige Grundschule reaktiviert werden. Der Ostflügel des

Bestandsgebäudes soll vollständig für die Erweiterung des Volkshochschulstandortes genutzt werden. Ergänzend kommen Angebote der Musikschule dazu.

**4. Wie stellt sich der Verfahrensablauf bei der Änderung des B-Plans 7-29 dar? In welchen zeitliche Schritten wird / würde er erfolgen?**

Am 08.09.2020 hat das Bezirksamt den Änderungsbeschluss bezüglich der Geltungsbereichsreduzierung und der Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 7-29 beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nunmehr zum Abschluss gebracht werden; beginnend mit einer erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu dem entsprechend den neuen Planungszielen geänderten Entwurf (Stand 2020). Die Festsetzung des B-Plans 7-29 wird zum 1. Quartal 2021 avisiert.

**5. Werden durch die Neuaufstellung des B-Plans alle Verpflichtungen, die im städtebaulichen Vertrag vom Jahr 2009 erfüllt werden sollten, fallengelassen?**

Der städtebauliche Vertrag muss den geänderten Rahmenbedingungen (z.B. Entfall Planstraße A) angepasst werden. Insofern behält der Vertrag seine Gültigkeit.

**6. Welchen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag ist der Vorhabensträger von 2009 bis heute nachgekommen? Welchen nicht und warum nicht?**

Der Eigentümer ist allen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag nachgekommen, außer denen, die sich aus der Herstellung der ehemals geplanten Planstraße A ergeben haben.

**7. Inwieweit muss der Vorhabensträger das BA informieren, welche potentiellen Mieter\*innen bei der Beendigung des Vorhabens in das Gasometer einziehen würden?**

Der Vorhabenträger kann nicht dazu verpflichtet werden, das BA zu informieren, welche Mieter\_Innen in die innere Bebauung des Gasometers einziehen werden. Die Nutzung der künftigen Bebauung des Gasometers ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO vorgegeben. Der Vorhabenträger muss entsprechend den Vorgaben eine Baugenehmigung einholen.

**8. Wie beurteilt das Bezirksamt die Presseaussagen, dass Tesla nicht in den Gasometer einziehen wird?**

Für das Bebauungsplanverfahren sind die künftigen Mieter\_Innen der Bebauung unerheblich. Im Bebauungsplan werden allein die zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Wenn ein künftiger Mieter bzw. eine künftige Mieterin einer Nutzung entspricht, die im Kerngebiet zulässig ist, kann sie sich im Gasometer ansiedeln. Darüber hinaus begrüßt das Bezirksamt innovative und beschäftigungsintensive Unternehmensansiedlungen.

**9. Welche Rolle spielte die vermeintliche Aussicht auf Ansiedlung von Tesla in den Gesprächen mit dem Vorhabenträger in Hinblick auf einen höheren Innenausbau des Gasometers?**

Eine mögliche Ansiedlung bestimmter Firmen auf dem EUREF-Gelände spielt in Bezug auf einen höheren Ausbau des Innern des Gasometers keine Rolle. Die Höhe der inneren Bebauung ist nach der städtebaulichen Verträglichkeit und Angemessenheit zu prüfen. Dabei ist die wirtschaftspolitische Entwicklung ein Ziel der Raumordnungsplanung und in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

**10. Inwieweit wurden für das Verkehrsgutachten Zahlengrundlagen genutzt, die von einer Ansiedlung von Tesla ausgingen?**

Grundlage für das das Bebauungsplanverfahren begleitende aktuelle Verkehrsgutachten (Vertrag vom 11.10.2018/22.10.2018) ist die Reduzierung der maximal zulässigen Geschossfläche von 163.800 m<sup>2</sup> auf 135.000 m<sup>2</sup> und die Frage, ob die anzunehmenden Verkehrsströme allein über die Torgauer Straße erfolgreich abgewickelt werden können oder das Erfordernis einer zusätzlichen Erschließung über die Planstraße A noch Bestand hat. Im Ergebnis des Gutachtens

ist die alleinige Erschließung des Plangebiets über die Torgauer Straße voll ausreichend, so dass die Planstraße A als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich ist. Zahlengrundlagen, die von einer Ansiedlung von bestimmten Firmen im Geltungsbereich ausgingen, wurden für das Verkehrsgutachten nicht verwendet.

**11. Inwieweit befürwortet das Bezirksamt den höheren Innenausbau des Gasometers, bis zum ersten Ring (ein Feld bleibt frei), obwohl das Untere Denkmalamt bereits im Jahr 2009 seine Bedenken zum Innenausbau äußerte und auch nur unter Bedenken dem B-Plan 7-29 zustimmte?**

In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden soll das Gerüst des Gasometers im Inneren bebaut werden. Der Entwurf von 2014 sah vor, dass die drei oberen Gerüstringe sichtbar bleiben. Die nunmehr beabsichtigte Höhe der Innenbebauung reicht bis zur Höhe des vorletzten Gerüstringes (Traufhöhe des Hauptbaukörpers: 107 m über NHN), die oberhalb des vorletzten Gerüstringes zurückversetzt als Staffelgeschoss in Anlehnung an das historische Vorbild mit einer sehr flachen Kuppel (Traufhöhe der Kuppel: 111 m über NHN, Scheitelpunkt der Kuppel: 113 m über NHN) abschließen soll. Die in dem bisherigen B-Planentwurf 7-29 vorgesehene Höhenbegrenzung der Innenbebauung wird dabei überschritten. Hierzu hat das Bezirksamt am 08.09.2020 einen gleichlautenden Beschluss gefasst. Zum jetzigen Zeitpunkt wurden bereits Abstimmungen zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD), dem Landesdenkmalamt (LDA) und dem Eigentümer zur Fassade und äußeren Gestaltung der künftigen Bebauung getroffen.

**12. Inwieweit wird nach jetzigen Planungen das Hochhausleitbild integriert? Welche Auswirkungen hätte die Anwendung des Hochhausleitbildes auf den jetzigen Stand der Planung (Ausschusssitzung 10. Juni 2020)?**

Mit dem Beschluss des Hochhausleitbildes für Berlin am 25.02.2020 durch den Senat hat das Leitbild den Status einer „Abwägungsdirektive“ erhalten, das heißt einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Hochhausleitbild gilt damit als Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung.

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 05.08.2020 im Rahmen des Mitteilungsverfahrens gemäß § 11 i.V.m § 5 AGBauGB wird dort festgestellt, dass städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB nicht berührt werden. Insofern ist das Hochhausleitbild nicht heranzuziehen.

**13. Inwieweit kann das BA Bedenken der umliegenden Nachbarschaft über die höheren Innenausbau des Gasometers verstehen, die besagen, dass das Industriedenkmal seinen ursprünglichen Charakter verlöre, nebenbei der Charakter der Roten Insel sich durch den massiven Innenausbau sich wesentlich verändern, Schattenwürfe Häuser bedecken und einem Vorhabensträger einen so großen Vertrauenszuschuss gegeben würde, der bislang kaum bezirklichen Verpflichtungen nachgekommen ist und dem nun eine gezielte Lancierung einer Falschmeldung bzgl. einer angeblichen Tesla-Ansiedlung vorgeworfen wird?**

Die Bedenken der Öffentlichkeit sind dem BA durch die bereits durchgeführten Beteiligungsschritte bekannt und werden ernst genommen. Hier lagen bspw. auch Aussagen im Rahmen von Gutachten, z.B. einer Verschattungsstudie öffentlich aus. Die

Öffentlichkeit wird im Rahmen der geplanten erneuten Beteiligung zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf (Stand: 2020) Gelegenheit haben sich zu informieren, fachliche Auskunft zu erhalten und eine Stellungnahme abzugeben. Auch hier wird eine überarbeitete

Verschattungsstudie öffentlich ausliegen. Die schriftlichen Stellungnahmen sind gemäß Baugesetzbuch in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Jörn Oltmann  
Stellvertretender Bezirksbürgermeister  
Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen