

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 4 - 42

für den Olivaer Platz (Flurstück 77/5) sowie
das auf dem Olivaer Platz gelegene Grundstück
Olivaer Platz 20 (Flurstücke 265 und 14/216)

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteile Charlottenburg und Wilmersdorf

einschließlich Deckblättern vom 28. April 2016 und 17. April 2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	5
2.5 Verkehrserschließung	5
2.6 Technische Infrastruktur.....	6
2.7 Denkmalschutz.....	6
3. Planerische Ausgangssituation	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)	7
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	8
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebaulichen Planungen.....	9
3.6 Bereichsentwicklungsplanung.....	10
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	10
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	13
1. Einleitung.....	13
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	13
1.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungen der Planung	16
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung.....	26
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3. Zusätzliche Angaben	27
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	27
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
III. Planinhalt und Abwägung	31
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	31
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	31
3. Begründung der Festsetzungen	31
3.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“	31
3.2 Straßenverkehrsflächen	34
3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	34
3.4 Luftreinhaltung	35
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	35
IV. Auswirkungen der Planung	39
1. Auswirkungen auf die Umwelt	39
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	39
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	39
4. Auswirkungen auf den Verkehr	40
V. Verfahren	41

1. Mitteilung der Planungsabsicht.....	41
2. Aufstellungsbeschluss	41
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	41
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung.....	42
5. Änderungsbeschluss, Fortführung des Verfahrens	42
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	43
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	43
8. Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes 4-42 (Deckblatt vom 28. April 2016)	45
9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	45
10. Beschluss über die erneute Änderung des Bebauungsplans 4-42 (Deckblatt vom 17. April 2018).....	47
11. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	47
B. Rechtsgrundlagen.....	50

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplanentwurf 4-42 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die künftige Neuordnung in diesem Bereich festzusetzen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 4-42 ist die Umgestaltung und Aufwertung des Olivaer Platzes zu einem hochwertigen, als Parkanlage gestalteten Stadtplatz unter Zulassung einer gastronomischen Einrichtung. Zugunsten eines höheren Grünanteils soll die Fläche der bislang festgesetzten Straßenverkehrsfläche (z.T. öffentlicher Parkplatz) reduziert werden und die defizitäre Aufenthalts- und Gestaltqualität verbessert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-21 stehen der Planung teilweise entgegen. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form der geplanten Umgestaltung.

Der Bebauungsplanentwurf 4-42 soll das oben genannte Planungsziel in der Hauptsache durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und "Parkplatz" planungsrechtlich ermöglichen und sichern.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteile Charlottenburg und Wilmersdorf und damit im westlichen Citybereich von Berlin. Der Kurfürstendamm als Boulevard der City West befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung zur Kerngebietszone Zoologischer Garten beträgt ca. 1,5 km.

Die umliegende Bebauung weist eine innerstädtische, geschlossene Blockrandstruktur auf. Städtebaulich geprägt ist die Umgebung des Plangebiets durch gründerzeitliche Altbauten mit vier bis fünf Geschossen sowie durch Stadtreparaturen der Nachkriegszeit und neuere Bauten mit bis zu sieben, zum Teil acht Geschossen. Es handelt sich dabei größtenteils um Wohngebäude mit einer gewerblichen Ladenzone im Erdgeschoss. Der Altbaubestand befindet sich in sehr gutem, saniertem Zustand.

Städtebaulich sehr markant tritt das zehngeschossige Bürogebäude nördlich des Olivaer Platzes / Ecke Konstanzer Straße / Kurfürstendamm in Erscheinung.

Der Bereich um das Plangebiet weist eine hohe städtebauliche Dichte mit einer GFZ von 2,0 bis 3,0 auf.

In den Erdgeschosszonen der an den Olivaer Platz angrenzenden Straßen ist eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen, insbesondere gastronomischen Einrichtungen angesiedelt. Direkt am Olivaer Platz (gegenüber Olivaer Platz 17) liegt ein Kiosk. Diverse Hotels und Pensionen grenzen an das Plangebiet. Somit zeichnet sich das Quartier durch eine gemischte und vielfältige Nutzungsstruktur aus.

Die nächsten öffentlichen Grünanlagen sind der Ludwigkirchplatz (östlich ca. 500 m), der „Preußenpark“ südlich vom Olivaer Platz (ca. 600 m entfernt) sowie der südwestlich gelegene Hochmeister Platz in einer Entfernung von ca. 1,9 km.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird begrenzt durch die verlängerte Lietzenburger Straße, die verlängerte Württembergische Straße, die verlängerte Pariser Straße und die verlängerte Konstanzer Straße (der Olivaer Platz wird zu allen Seiten von Straßen mit der Adresse „Olivaer Platz“ umgeben). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-42 schließt die Flurstücke 265 und 14/216 (Olivaer Platz 20) und 77/5 ein und umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich ausnahmslos im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Olivaer Platz (ca. 11.300 m²) bestand bei Einleitung des Verfahrens aus unbebauten Vegetationsflächen (ca. 5.650 m²), öffentlichen Wegen, einem Kinderspielplatz (ca. 300 m²) im Bereich der Einmündung der Bayerischen Straße, einem Kiosk gegenüber Olivaer Platz 17 sowie aus einem öffentlichen Parkplatz (ca. 2.800 m² mit 123 Parkständen) im östlichen Bereich der Platzfläche. Der Parkplatz befindet sich in der Parkraumbewirtschaftungszone 6. Der westliche Teil des Platzes wurde in den 1960er Jahren als Aufenthaltsbereich mit Betonbänken und Backsteinwänden gestaltet.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Geltende planungsrechtliche Grundlage stellt der am 16. Oktober 1958 festgesetzte Bebauungsplan IX-21 dar, der eine öffentliche Grünfläche im westlichen und südlichen Teilbereich sowie angrenzend „ausgewiesene und auszuweisende“ Straßenverkehrsflächen festsetzt. Im östlichen Teilbereich der Platzfläche ist ein „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

2.5 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Anbindung des Olivaer Platzes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die umgebenden Straßen (verlängerte Konstanzer, Lietzenburger, Württembergische und Pariser Straße).

Die Konstanzer und die Lietzenburger Straße weisen mehrstreifige Richtungsfahrbahnen mit beidseitigen Parkstreifen für das Längsparken auf. Die Württembergische und die Pariser Straße verfügen jeweils über einem zweistreifigen Querschnitt. Dabei wird auch hier der äußere Fahrbahnrand zu beiden Seiten überwiegend für das Längsparken genutzt.

Der nördlich des Plangebiets gelegene Kurfürstendamm als Ost-West-Achse erfüllt ebenso eine wichtige, straßenräumliche Verbindungsfunktion.

Öffentlicher Personennahverkehr

An das öffentliche Nahverkehrsnetz ist das Plangebiet gut angebunden: In Nord-Süd-Richtung verläuft die U-Bahnlinie U7 mit dem nächstgelegenen Bahnhof Adenauer Platz (ca. 500 m entfernt). Östlich des Plangebiets endet die U-Bahnlinie 1 am Bahnhof Uhlandstraße (ca. ein Kilometer entfernt), die eine Verbindung zum östlichen Teil der Stadt bis zur Warschauer Straße darstellt.

Die Stadtbahn mit mehreren S- und Regionalbahnlinien verläuft nördlich des Olivaer Platzes in einiger Entfernung (ca. 1 Kilometer) und ist über den S- und Regionalbahnhof Charlottenburg und den S-Bahnhof Savignyplatz zu erreichen.

Mehrere Buslinien mit Haltestelle am Olivaer Platz ergänzen das Angebot und verknüpfen das Gebiet unmittelbar mit den umliegenden Stadtteilen.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Eine Abwasserdruckrohrleitung im Straßenbereich Olivaer Platz 8-10 sowie eine Trinkwasserleitung im Teilbereich zwischen Bayerische Straße und Württembergische Straße müssen erhalten sowie ihre Zugänglichkeit zum Zwecke der Wartung und Instandsetzung gewährleistet bleiben.

Bei Baumpflanzungen in der Bauphase sind besondere Sicherungsmaßnahmen zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich außerdem eine Kabelanlage der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg GmbH & Co. KG sowie Kabelanlagen, ein 110-kV-Ölkabel und zwei Netzstationen der Firma Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Im Bereich der 110-kV-Anlagen ist sicherzustellen, dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen (z.B. in Form von Parkbänken oder Spielgeräten) unterbunden wird.

Zudem wird das Flurstück 14/216 in Nord-Süd-Richtung durch eine Fernwärmetrasse der Vattenfall Europe Wärme AG unterquert.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich keine Garten- und/ oder Baudenkmäler.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplanentwurf 4-42 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (Berlin) (GVBl. S. 629) und
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Landesentwicklungsprogramm 2007

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEPro) sollen „siedlungsbezogene Freiräume [...] für die Erholung gesichert und entwickelt werden“, da sie dazu beitragen die Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbestandorten zu erhöhen (vgl. § 6 Abs. 3 LEPro 2007).

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

In der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden Aussagen zur „Steuerung der Siedlungsentwicklung“ getroffen. So sollen „die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung [...] einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden“ (vgl. G. 4.1 LEP B-B).

Mit dem Bebauungsplanentwurf 4-42 wird eine ausgewogene Entwicklung der Funktion „Erholung“ angestrebt. Der Planinhalt steht somit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt den Olivaer Platz als Grünfläche dar, die den Beginn einer Grünverbindung bis zum Preußenpark bildet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Eine allgemeine Anforderung des Landschaftsprogramms ist die Erhaltung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen. Mit dem vorgesehenen Regelungsinhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-42 wird dieser Anforderung entsprochen.

Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz vom 8. Juni 2016 wird der Olivaer Platz der Kategorie „Siedlungsgebiet“ zugeordnet. Entwicklungsziele sind hier u. a. die "Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen",

"Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen" sowie "Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen".

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Die Fläche des Plangebiets ist im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung vom 8. Juni 2016 als „Grünfläche / Parkanlage“ gekennzeichnet. Entwicklungsziele sind u. a. die „Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten“, die „Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen“ sowie die „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“.

Programmplan Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild (Stand: 8. Juni 2016) ordnet die Fläche des Olivaer Platzes dem „Innenstadtbereich“ zu. Als Entwicklungsziele werden für den Innenstadtbereich u. a. die „Wiederherstellung von Stadtplätzen“ sowie die „Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume“ genannt. Weiterhin ist als Maßnahmeschwerpunkt im Bereich des Olivaer Platzes die „Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen“ dargestellt.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Auch im Programmplan Biotop- und Artenschutz (Stand: 8. Juni 2016) ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich abgebildet. Der „Erhalt von Freiflächen“ und die „Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Grünanlagen“ gehört hier ebenso zur Zielvorstellung.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Klima

Für das Plangebiet stellt sich laut dem Stadtentwicklungsplan Klima (Stand: Mai 2011) die aktuelle und künftige Situation im Wesentlichen wie folgt dar:

- 20 - 30 % der versiegelten Fläche sind unbebaut,
- aktuelle Wärmebelastung am Tag und voraussichtlicher Zuwachs der Wärmebelastung bei Nacht (bis 2050),
- Stadtbäume an diesem Standort sind potenziell empfindlich gegenüber einem Niederschlagsrückgang im Sommer.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht im Handlungsfeld „Bioklima“. Im Geltungsbereich sind Potenziale zur bioklimatischen Entlastung durch die Entsiegelung unbebauter Flächen auszuschöpfen.

Auch gemäß Maßnahmenplan "Gewässerqualität und Starkregen" sind Versickerungspotenziale vorrangig auszuschöpfen, um bei Starkregen den Oberflächenabfluss zu verringern und so lokale Überschwemmungen zu verhindern sowie Überläufe der Mischkanalisation zu verringern.

StEP Verkehr

Die nördlich verlaufende Lietzenburger Straße und die westlich verlaufende Konstanzer Straße sind nach dem Stadtentwicklungsplan Verkehr von Berlin (StEP Verkehr) Straßen des übergeordneten Straßennetzes. In der Netzklassifizierung des StEP Verkehr (Stand: März 2011) ist die Lietzenburger Straße der übergeordneten Straßenverbindung mit der Stufe II zugeordnet. Die Konstanzer Straße wird als örtliche Straßenverbindung der Stufe III deklariert.

In der Prognose 2025 des Stadtentwicklungsplans Verkehr werden der Olivaer Platz / die Lietzenburger Straße, die Konstanzer Straße und der Kurfürstendamm der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) zugeordnet.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebaulichen Planungen

Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Es wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen und sieht für das Plangebiet keine Veränderungen vor.

Leitlinien City West

Am 25. August 2009 hat der Berliner Senat acht Leitlinien für die City West beschlossen. Sie bilden – zusammen mit dem Masterplan für den Campus der Universitäten – den Rahmen für die weitere Entwicklung eines der wichtigsten Zentren Berlins.

Die Leitlinien definieren Grundsätze, die es bei städtebaulichen und architektonischen Projekten in diesem Gebiet von gesamtstädtischer Bedeutung zu beachten gilt. Als „sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB müssen sie in der verbindlichen Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden.

Im Maßnahmenkatalog der Leitlinien für die City West wird die Umgestaltung des Olivaer Platzes als „Einzelvorhaben – Plätze und öffentlicher Raum“ in der Zuständigkeit des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf dargestellt. Eine weitere Differenzierung der Maßnahmen erfolgt auf Grund der großmaßstäblichen Darstellung nicht.

Lärminderungsplanung

Im Rahmen der Lärminderungsplanung wurde eine Analyse der Lärmbelastungen in Berlin durchgeführt. Die Strategische Lärmkarte L_DEN zum Straßenverkehr (Tag-Abend-Nacht-Index, 2017) zeigt für den Olivaer Platz im Norden sowie in den östlichen und westlichen Randbereichen eine Belastung von > 65 - 70 dB(A). Für die südliche und zentrale Teilfläche wurde ein Wert von > 60 - 65 dB(A) festgestellt. Die Lärmbelastungen an den Straßenverkehrsflächen und Gehwegen in den Bereichen Konstanzer Straße, Lietzenburger Straße und Württembergische Straße betragen > 70 - 75 dB(A).

Damit kommt es zu einer Überschreitung der gesundheitsrelevanten Schwellenwerte im Großteil des Plangebiets. Der Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018

sieht bei mehr als 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts Lärminderungsmaßnahmen vor. Lärminderungsmaßnahmen wurden bisher nicht geplant oder durchgeführt.

Luftreinhalteplanung

Der Olivaer Platz befindet sich innerhalb des Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2011-2017. Laut Maßnahmenkatalog soll „Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs“ umgesetzt werden. Ziele sind, dass „die Durchlüftung verbessert und der Vegetationsanteil erhöht werden, versiegelte, ungenutzte Flächen entsiegelt und begrünt werden“ (vgl. M 1.1). Eine „verkehrsarme Raumentwicklung“ und „Mobilität mit weniger motorisiertem Verkehr“ werden ebenfalls angestrebt (vgl. M. 1.6).

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Der Geltungsbereich wird im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (Stand: Oktober 2007) des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ dargestellt.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzend an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-42 befinden sich mehrere festgesetzte Bebauungspläne. Dies sind im Norden der Bebauungsplan VII-7 vom 2. Mai 1957 (Festsetzung eines „Geschäftsgebietes“ sowie von Straßenland und privater Freifläche), im Osten der Bebauungsplan IX-24 vom 14. Juli 1958 (Festsetzung eines Baugebietes für Mischbauten sowie von Straßenland), im Süden der Bebauungsplan IX-46-1 (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie von Straßenland) und im Westen der Bebauungsplan IX-9 vom 19. Mai 1962 (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Kerngebietes, einer privaten Freifläche sowie von Straßenland). Ansonsten gilt der Baunutzungsplan, der hier allgemeine Wohngebiete und gemischte Gebiete ausweist.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Beschluss, den festgesetzten Bebauungsplan IX-21 zu ändern, wurde bereits im Jahr 1992 gefasst. Das Planverfahren wurde im Jahr 1995 aufgrund mangelnder Aussicht auf Erlangung der Rechtskraft jedoch wieder eingestellt.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 22. September 2009 beschlossen, den Bebauungsplan 4-42 für den Olivaer Platz (Flurstück 77/5) sowie Olivaer Platz 20 (Flurstücke 265 und 14/216) auf Grundlage des Entwurfs vom 8. September 2009 als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht aufzustellen. Der Bebauungsplanentwurf, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, stellte die gesamte Platzfläche (einschließlich Parkplatz) als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielflächen“ dar. Die den Platz umgebenden Stra-

ßen wurden jeweils bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Im Jahr 2011 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin ein landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ziel die Neugestaltung des Quartiersplatzes für die Anwohnerinnen und Anwohner sowie die Entwicklung als Anziehungspunkt für Touristen war. In Vorbereitung des Wettbewerbs wurde ein Gutachten zur Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis des landschaftsplanerischen Wettbewerbs stellt die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs 4-42 dar. Unter Maßgabe des am 14. Juni 2012 gefassten Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf (Drucksache - 0260/4) wurde das Bezirksamt aufgefordert, *„bei der Umgestaltung des Olivaer Platzes zu einem grünen Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität den Siegerentwurf ohne Parkplätze als Grundlage der weiteren Planung zu nehmen. Auf eine Tiefgarage ist zu verzichten.“*

Das Ziel des landschaftsplanerischen Entwurfs war die Wiederherstellung eines harmonischen Platzgefüges mit klarer Zweiteilung der Fläche. Es wurde im Ergebnis ein im Westen bis an die Konstanzer Straße reichender Platz vorgestellt, der sich schmaler werdend entlang der verlängerten Pariser Straße (Olivaer Platz) an der südlichen Platzkante fortsetzt. Aufgrund der Erweiterung der Platzfläche bis an die Gehwegkante der verlängerten Pariser Straße (Olivaer Platz) entfielen die dortigen Parkstände. Mit einer Neuausrichtung durch Senkrechtaufstellung der Parkstände an der Südseite der verlängerten Pariser Straße (Olivaer Platz) sollte dieser Verlust kompensiert werden. Nördlich an den Fußgängerbereich anschließend erstreckt sich eine Grünfläche, die von 2,5 m breiten Wegen erschlossen wird. Es wurden umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Ergänzend zu kleinen dezentralen Spielflächen in der Grünfläche sollte eine zusammenhängende Kinderspielfläche im südöstlichen Bereich etabliert werden. Den westlichen Abschluss des Platzes bildete ein Cafépavillon.

Im Frühjahr 2012 führte das Regionalmanagement City-West weitere Informations- und Diskussionsveranstaltungen zum Thema Umgestaltung des Olivaer Platzes im Amerika-Haus durch. Insbesondere die Verkehrsproblematik wurde in einer breiteren Öffentlichkeit thematisiert. Erste Untersuchungen zum fließenden und ruhenden Verkehr wurden vorgestellt und kontrovers diskutiert.

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wurde ein um die Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf vom 14. Juni 2012 aktualisiertes Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, in dem eine verkehrliche Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens vorgenommen werden sollte. Dabei sollten die bereits vorhandenen Verkehrsdaten und die Erkenntnisse aus den bereits erfolgten Untersuchungen einbezogen bzw. auf Plausibilität geprüft werden. Mit der Untersuchung sollte abschließend geklärt werden, welche verkehrlichen Auswirkungen die Umgestaltung des Olivaer Platzes und der Entfall der bislang vorhandenen Parkplätze mit sich brächte. In der Bewertung der Ergebnisse des Verkehrsgutach-

tens wurde festgestellt, dass die Durchführung der Maßnahme unter Inkaufnahme des Verlustes von 123 Parkständen auf dem Olivaer Platz insgesamt vertretbar ist.

Im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Juni/Juli 2014 wurden zahlreiche Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf bzw. den Verlust der 123 Parkstände geäußert (von den 853 eingereichten Stellungnahmen richteten sich rd. 75 % gegen den Verlust des Parkplatzes). Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Charlottenburg-Wilmersdorf sah dennoch die Notwendigkeit der Umgestaltung des Olivaer Platzes. Aus diesem Grund wurde durch die BVV Charlottenburg-Wilmersdorf mit Datum vom 19. März 2015 der Beschluss gefasst, einen Runden Tisch einzuberufen, mit dem Ziel, eine Lösung zur Umgestaltung des Olivaer Platzes zu finden (Drucksache - 1195/4). Im Ergebnis des Runden Tisches wurde festgelegt, den Parkplatz in reduzierter Größe mit 60 statt der bisherigen 123 Parkstände zu erhalten.

Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf 4-42 sollte eine Teilfläche der als "öffentliche Parkanlage mit Spielflächen" festgesetzten Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zur Festsetzung gebracht werden.

Das im April 2016 aktualisierte und an die aktuellen Verkehrszahlen und den neuen Bebauungsplanentwurf angepasste Verkehrsgutachten erbrachte keinen Änderungsbedarf.

Anfang 2018 wurde für das Plangebiet ein Schallimmissionsschutzgutachten (Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH, 21.03.2018) mit dem Ziel erstellt, die Lärmbelastung am Olivaer Platz zu ermitteln und die Verträglichkeit der möglichen Errichtung eines Spielplatzes zu beurteilen. Im Ergebnis wurde klar, dass für den Schutz der vorgesehenen zentralen Spielfläche bzw. deren Nutzer eine massive Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe 3,5m errichtet werden müsste.

Im Zuge einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde der landschaftsplanerische Entwurf entsprechend angepasst. Der im vorangegangenen Entwurf vorgesehene „zentrale“ Kinderspielplatz entfällt aufgrund der Lärmschutzproblematik. Im Zuge der weiteren Realisierung ist zu prüfen, ob für eine dezentralen Anordnung von Spielangeboten innerhalb des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

In der Überarbeitung des Konzeptes wurden neben dem Erhalt von vorhandenen Bäumen auf der derzeitigen Grünfläche zahlreiche Neupflanzungen vorgesehen. Allerdings wurden für die geplante Neugestaltung auch verschiedene Baumfällungen erforderlich. Insgesamt ist die Bilanz aber deutlich positiv zugunsten der Neuanpflanzungen bzw. des Baumerhalts.

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der dazugehörigen Anlage 1 zum BauGB ist in einem gesonderten Teil der Begründung der Umweltbericht darzulegen. Er beschreibt und bewertet die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die räumliche Abgrenzung für die Umweltprüfung bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden das Planungsgebiet und die vorgesehene Nutzung im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen betrachtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung hätten berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die zwei daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Olivaer Platz soll in seinem bisherigen Ausbauzustand zum überwiegenden Teil als Grünanlage neu gestaltet werden. Die als öffentlicher Parkplatz genutzte Straßenverkehrsfläche wird teilweise einbezogen. Ziel ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“. Die westlichen und südlichen Randbereiche des Olivaer Platzes sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zu attraktiven Platzflächen umgestaltet werden, im östlichen Randbereich bleibt ein Teil des vorhandenen Parkplatzes erhalten.

Der Geltungsbereich des am 16.10.1958 (GVBl. 5.11.1958, S. 1037) festgesetzten Bebauungsplans IX-21 wird dabei vollständig überplant. Teile der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sollen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,1 ha.

1.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Umweltbericht sind gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fach-

pläne und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, darzustellen.

Fachgesetze

Allgemeine Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt sind sowohl im Baugesetzbuch als auch in den entsprechenden Fachgesetzen des Umwelt- und Fachplanungsrechts definiert. Insbesondere sind hier naturschutzrechtliche, wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche, immissionsschutzrechtliche Regelungen zu benennen. Diese Ziele werden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Ferner sichert der Bebauungsplan eine Teilfläche des Olivaer Platzes als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zielstellung als „Fußgängerbereich und Parkplatz“.

Folgende Rechtsgrundlagen sind von Bedeutung und werden im Umweltbericht berücksichtigt:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) / Eingriffsregelung / Baumschutzverordnung Berlin

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und zu verwirklichen. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind bei raumbedeutsamen Vorhaben zu berücksichtigen, Abweichungen hiervon sind zu begründen (§ 9 BNatSchG). Mit §§ 14 und 15 BNatSchG werden Eingriffe und Verursacherpflichten geregelt. In § 18 BNatSchG wird das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht geregelt.

- Berücksichtigung: Die Eingriffsregelung wird mit dem Umweltbericht abgehandelt. Zu fällende Bäume werden mit dem konkreten Bauvorhaben zur Fällung beantragt; der Ersatz wird mit der Baumschutzverordnung Berlin geregelt.

Bodenschutz – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1a Abs. 2 BauGB ist „...mit Grund und Boden sparsam und schonend...“ umzugehen, „...dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

- Berücksichtigung: Mit der geplanten Festsetzung als Grünfläche wird den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Wasser-/Grundwasserschutz Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Berliner Wassergesetz (BWG)

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist verankert, dass Grundwasser und oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben und die natürlichen Eigenschaften von Wasser vorsorglich zu schützen sind. Gemäß § 1a WHG sind bei baulichen Maßnahmen Verunreinigungen des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, um z.B. den Wasserabfluss nicht zu erhöhen.

- Berücksichtigung: Eine geordnete Entsorgung von oberflächlich anfallendem Regenwasser ist gegeben. Das auf den Parkwegen anfallende Regenwasser wird über die angrenzenden Vegetationsflächen versickert.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 1 BImSchG sind auch Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen.

- Berücksichtigung: Es wurde ein Schallimmissionsgutachten erarbeitet. Darin werden die schalltechnischen Auswirkungen auf die Grünanlage untersucht.

Fachpläne

Grundlagen für die Angaben des Umweltberichtes stellen im Wesentlichen folgende Fachpläne dar:

- Flächennutzungsplan Berlin
- Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) konkretisiert die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen in Teilplänen dar.

Im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet u. a. mit folgenden Zielen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung),
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als Innenstadtgebiet u. a. mit folgenden Zielen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Stadtplätzen,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. historische Elemente) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als Innenstadtgebiet u. a. mit folgenden Zielen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhalt von Freiflächen, Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung,

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

In der Karte Biotoptypen wird das Plangebiet in die Kategorien „Grün- und Freiflächen“ sowie „Verkehrsflächen“ eingestuft. Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als Grünfläche / Parkanlage u. a. mit folgenden Zielen und Maßnahmen dargestellt:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungen der Planung

2.1.1 Aktuelle Nutzungen

Flurstück 14/216 (6.577 m²):

Die Fläche wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan IX-21 als öffentliche Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz genutzt. Das Flurstück wird in Nord-Süd-Richtung durch eine Fernwärmetrasse unterquert. Weiterhin wird das Flurstück wie auch das Flurstück 265 vom Wilmersdorfer Notauslass und einem weiteren Entwässerungskanal der Berliner Wasserbetriebe unterquert. Neben dem öffentlichen Spielplatz befindet sich oberirdisch eine Trafo-Station der Firma Vattenfall. Am westlichen Rand in Verlängerung der Konstanzer Straße befindet sich eine BVG-Wartehalle mit angrenzendem Imbiss-Stand (Kiosk).

Flurstück 265 (1.259 m²):

Die im Bebauungsplan IX-21 als Straßenland festgesetzte Fläche ist im Zuge des Straßenrückbaues im Jahre 1984 zu einer Grünfläche umgestaltet worden.

Flurstück 77/5 (3.455 m²):

Das als Straßenland festgesetzte Flurstück wird durch Straßen, Straßenbegleitgrün sowie durch einen öffentlichen Parkplatz (123 Parkstände) genutzt. Die durch den Parkplatz versiegelte Fläche beträgt ca. 2.800 m².

2.1.2 Schutzgut Boden

Bewertung der IST-Situation

Im Umweltatlas ist in der Bodengesellschaftskarte (2001) als Bodengesellschaft eine Lockersyrosem – Regosol – Pararendzina Abfolge ausgewiesen. Dies sind schwach entwickelte Böden aus einer Auffüllung, die nach Untersuchungen des Umweltamtes von 1994 aus Bauschutt / Trümmerschutt bis ca. 2,5 m Tiefe besteht. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen für den Was-

serhaushalt, das Filter- und Puffervermögen, die Ertragsfähigkeit, den Lebensraum für seltene und naturnahe Pflanzengesellschaften sowie für die Archivfunktion wird daher als gering bewertet (Umweltatlas Karte der Leistungsfähigkeit 2010). Folgerichtig weist die Karte Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas 2010) hier nur Böden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz aus. Hinzu kommt, dass derzeitig der östliche Teil des Platzes vollständig versiegelt ist und dort keine Bodenfunktion aktiv ist.

Versiegelung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind mit ca. 73,7 % stark versiegelt. Einen wesentlichen Anteil davon nehmen die vier umgebenden Straßenverkehrsflächen der Lietzenburger Straße, Württembergischen Straße, Pariser Straße und Konstanzer Straße einschließlich ihrer Gehwege ein. Dabei sind die Versiegelungsarten nicht detailliert unterschieden, da gerade im innerstädtischen Bereich auch Gehwege mit Gehwegplatten und ggf. Mosaikpflasterstreifen als stark verdichtet und somit stark versiegelt eingestuft werden können. Ferner ist der östliche Platzteil durch den öffentlichen Parkplatz versiegelt.

Die öffentliche Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz nimmt einen Anteil von ca. 26,3 % ein.

Nutzungsart	Versiegelungstyp	Anteil	Fläche
Straßenland / Gehwege / Parkwege	Asphalt, Gehwegplatten, Mosaikpflaster - vollversiegelt, teilversiegelt	60,7 %	13.045 m ²
Parkplatz	Asphalt, Großsteinpflaster - vollversiegelt,	13,0 %	2.800 m ²
Grünfläche inkl. Spielplatz	unversiegelt	26,3 %	5.650 m ²
Geltungsbereich Bebauungsplan gesamt		100 %	21.495 m ²

Altlasten

Das Gutachten der Firma Bifau (1994) weist vor allem im Bereich des derzeitigen Parkplatzes ab 50 cm Tiefe stark erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Blei, Zink, Kupfer) aus. Durch die derzeitige Versiegelung ist eine Verlagerung der Schadstoffe in das Grundwasser nicht gegeben. Die erhöhten Schwermetallgehalte gehen auf das Vorhandensein abgelagerten Trümmerschuttes zurück und stehen nicht mit der Nutzung als Parkplatz in Verbindung.

Bei Nutzungsänderungen zu sensiblen Nutzungen (z.B. Kinderspielplatz) bzw. Baumaßnahmen (Abbrüche, Bodeneingriffe) ist deren ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation im Rahmen der Bauphase erforderlich.

Bei der Gestaltung und den Nutzungszuweisungen der Spielflächen sind die Untersuchungsergebnisse im notwendigen Umfang zu berücksichtigen und zweckentsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine besonderen Anforderungen an Planungsentscheidungen gestellt. Generelles Ziel ist die Verbesserung bzw. Wiederherstellung der Bodenfunktionen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Der Anteil an Straßenland, straßenbegleitenden Gehwegen und Parkwegen erhöht sich im Geltungsbereich um 2,6 %. Demgegenüber verringert sich der Versiegelungsanteil insgesamt um 1,6 % durch den Rückbau der öffentlichen Parkplatzfläche. Damit werden 347 m² Fahrwege/Parkstände entsiegelt; Bodenfunktionen wie Regenwasserversickerung und Boden als Lebensraum werden aktiviert.

Durch Entsiegelung und Begrünung erfahren alle natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich eine Aktivierung und Aufwertung. Vor allem durch Humusbildung werden die Puffer- und Filterfunktion sowie das Wasserspeichervermögen verbessert. Die Schadstoffbelastung im Oberboden lässt nach Bundes-, Bodenschutz- und Altlastenverordnung (1999, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012) eine Grünflächennutzung zu. Die Gefährdung einer Verlagerung der Schadstoffe aus der Auffüllung durch Entsiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zu vernachlässigen, da die Schwermetalle durch die neutralen bis alkalischen pH-Werte im Boden stark gebunden sind.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes 4-42 sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verbunden. Durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen treten eher Entlastungseffekte ein, indem in der Gesamtbilanz die versiegelte Fläche um rd.1,6 % reduziert wird.

Nutzungsart	Versiegelungstyp	Anteil	Fläche
Straßenland / Gehwege / Parkwege	Asphalt, Gehwegplatten, Mosaikpflaster - vollversiegelt, teilversiegelt	63,3 %	13.608 m ²
Parkplatz	Asphalt - vollversiegelt	8,8 %	1.890 m ²
Grünfläche inkl. Spielplatz	unversiegelt	27,9 %	5.997 m ²
Geltungsbereich Bebauungsplan gesamt		100 %	21.495 m ²

2.1.3 Schutzgut Wasser

Bewertung der IST-Situation

Das Regenwasser fließt in die Mischwasserkanalisation. Erst über eine aufwendige Aufbereitung wird es in die Gewässer (Vorflut) geleitet und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete gemäß §19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht werden von der Planung ebenfalls nicht berührt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt laut Angaben aus dem Umweltatlas 3-4 m (Stand 2009). Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen beträgt im langjährigen Mittel: 350-400 mm/a (Stand 2012).

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden stehen in engem Zusammenhang mit Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Mit den umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Parkplatz und der Begrünung dieser Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Ferner wird das auf den Parkwegen anfallende Regenwasser seitlich über Vegetationsflächen örtlich versickert. Damit werden die Schutzgutfunktionen Regenwasserversickerung und Grundwasseranreicherung gestärkt und die öffentliche Regenwasserkanalisation entlastet.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft (Immissionen inkl. Vorbelastungen sowie Verkehr inkl. Vorbelastungen)

- Luftreinhalteplanung -

Bewertung der IST-Situation

Durch die Festsetzung der Umweltzone für das Vorranggebiet der Luftreinhaltung wurden Verkehrsbeschränkungen für hochemittierende Fahrzeuge festgelegt, die auch im Bereich des Olivaer Platzes gelten. Weiterhin befindet sich der Olivaer Platz in einem Gebiet mit Parkraumbewirtschaftung. Die Parkraumbewirtschaftungszone 6 grenzt nördlich, westlich und südlich an. Östlich schließen die Zonen 7 und 8 an. Diese Maßnahmen haben zu einer Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet beigetragen und werden dies auch künftig tun.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Darüber hinaus befindet sich der Olivaer Platz innerhalb des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entwickelten „Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2011-2017“.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Zielsetzung, den überwiegenden Teil des Olivaer Platzes als einen grünen innerstädtischen Platz zu entwickeln, wird dem Schutzgut Klima, insbesondere Luftreinhaltung, unmittelbar gerecht. Mit der Umsetzung der im Bebauungs-

plan 4-42 vorgesehenen Umgestaltung des Olivaer Platzes werden kleinteilig neue Grünflächen geschaffen und zusätzlich Bäume gepflanzt.

Neben der allgemeinen Gestaltungs- und Gliederungsfunktion von Bäumen dienen Bäume der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Somit wird den Zielen des Landschaftsprogramms, Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, hier: Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen sowie Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, Rechnung getragen.

2.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bewertung der IST-Situation

Konkrete Erkenntnisse zu besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen für das Plangebiet nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchst. b), bb) BNatSchG alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der verwilderten Haustaube) besonders geschützt sind. Im Rahmen der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen auf dem Olivaer Platz ist für den Fall erforderlich werdender Baumfällungen ein ornithologisches Gutachten einzuholen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-42 sind 40 Straßenbäume und 102 Bäume innerhalb der Platzfläche vorhanden.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung aller artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sowie Tiere auf. Die Verkleinerung des Parkplatzes, die Entsiegelung und Begrünung dieser Fläche entsprechen den genannten Schutzziele und führen zu einer Entlastung. Es entfallen ca. 49 Bäume für die Umgestaltungs- und Neuordnungsmaßnahmen, allerdings werden 75 Bäume neu gepflanzt, wodurch die straßenbegleitenden Baumreihen aller umgebenden Straßen vervollständigt werden, sowie eine intensive Bepflanzung des nördlichen Parkrandes als Abpflanzung vor der verkehrsreichen Lietzenburger Straße ermöglicht wird.

Gemäß § 1 (1) BNatSchG und § 2 (1) Nr. 14 NatSchGBIn sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter [...] erhalten bleiben und auf Dauer gesichert sind.

Durch die Verkleinerung des Parkplatzes werden der Grünflächenanteil der Gesamtfläche und das Potenzial an Brut- und Nistmöglichkeiten für z.B. an den Lebensraum angepasste Vogelarten erhöht. Insgesamt werden ca. 347 m² Fläche entsiegelt und als Vegetationsfläche hergestellt. Es entsteht somit eher ein Entlastungseffekt für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Ferner werden nach Realisierung der Planungen deutlich mehr Laubbäume als im Bestand vorhanden sein. Damit wird ein Entwicklungsziel des Landschaftsprogramms, Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, hier: Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, berücksichtigt.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bewertung der IST-Situation

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird maßgeblich durch die vorhandene städtische Platzanlage und die umgebenden Straßen und deren Randbebauung geprägt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Anlage einer neu strukturierten und durch Entsiegelung vergrößerten Grünanlage verbessert. Es treten keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ein.

2.1.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung)

Bewertung der IST-Situation

- Lärmimmissionen -

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Bestand und der künftigen Immissionen auf den Flächen des Geltungsbereichs wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt [Schallimmissionsgutachten Nr. ACR 8881_60000, Ing.-Büro A. Rahn, 2017]. Darin werden die gemittelten Beurteilungspegel für den Olivaer Platz auf der Grundlage aktueller vorhandener Verkehrsdaten durch Pkw und Lkw unter Berücksichtigung des Parkplatzbetriebes berechnet.

Der zentrale Teil des Olivaer Platzes ist einer Tages-Lärmbelastung in einem Pegelbereich von >60-65 dB(A) ausgesetzt, der wiederum allseitig bis zu den umgebenden Straßen umschlossen ist von einem Pegelbereich von >65-70 dB(A). Der Parkplatz an der östlichen Seite des Olivaer Platzes hat keinen merklichen Einfluss auf die Lärmsituation des Platzes. Somit wird der Orientierungswert von L = 55 dB(A) auf der gesamten bestehenden Platzfläche überschritten. Grundlage der Berechnung ist die DIN 18005 und Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung)

Gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 (1) BNatSchG und § 2 (1) Nr. 14 NatSchGBIn sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass „3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Gemäß § 1 (6) BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge (...) zu erhalten, und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Gemäß § 7 (1) Nr. 3 BNatSchG ist der Begriff Erholung definiert als natur- und landschaftsverträgliches Freizeiterleben einschließlich natur- und landschaftsverträglicher sportlicher Betätigung in der freien Landschaft, soweit dadurch nicht die sonstigen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden.

Durch die Verkleinerung des Parkplatzes und der entsprechenden Fahrzeugbewegungen wird eine potenziell geringfügige Verringerung der Verkehrslärm- und der Abgasbelastung auf der unmittelbaren Platzfläche erreicht. Darüber hinaus wird das Angebot an öffentlichen Stellplätzen reduziert. Für Kfz-Nutzer entstehen daraus möglicherweise weitere Wege zwischen Parkplatz und Zielort und es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Parksuchverkehrs zu rechnen. Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde ein Gutachten erstellt, das zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Untersuchung der bestehenden Parkraumsituation ergab, dass zu den Tagesstunden zwischen 09:00 Uhr 20:00 Uhr insgesamt ein hoher Parkdruck im Umfeld des Olivaer Platzes herrscht. Teilweise ist durch regelwidriges Parkverhalten eine über die eigentlich verfügbare Parkraumkapazität hinausgehende Parkraumbelastung zu beobachten. Aus den Ergebnissen der Parkraumerhebung kann abgeleitet werden, dass vor allem der Beschäftigtenverkehr ausschlaggebend für die hohe bzw. überhöhte Parkraumauslastung ist. Das Parkraumangebot für die Bewohner ist hinsichtlich der verfügbaren Parkstände zunächst gewährleistet. Folglich ist in den Zeiten zwischen 16:00 Uhr und 20:00 Uhr, in denen sich der Beschäftigten- und Bewohnerverkehr überlagern, ein zusätzlicher Aufwand für die Parkplatzsuche und ggf. ein längerer Weg zwischen Parkstand und Ziel in Kauf zu nehmen.

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen und Knotenpunkte ergab, dass sowohl für die Hauptverkehrsströme auf der Lietzenburger und Konstanzer Straße als auch für die untergeordneten Verkehrsströme ein stabiler Verkehrszustand besteht. Ferner zeigt sich, dass Kapazi-

tätsreserven an den Knotenpunkten vorhanden sind. Daraus ergibt sich, dass Parksuchverkehre insgesamt keine Beeinträchtigung für den fließenden Verkehr darstellen. Das durch den Parksuchverkehr zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann an den Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden, mit einer relevanten Erhöhung des Straßenverkehrslärms ist nicht zu rechnen.

Nach der Aufgabe der Parkplätze auf dem Olivaer Platz ist davon auszugehen, dass eine Anpassung des Nutzerverhaltens einige Zeit in Anspruch nehmen wird (ca. 3-6 Monate). Aus diesem Grund werden die in der Parkraumhebung ermittelten Defizite unmittelbar nach der Umsetzung der Baumaßnahmen voraussichtlich verstärkt auftreten. In dieser Zeit ist mit einer Zunahme des Parksuchverkehrs im Umfeld des Olivaer Platzes, mit einer Zunahme der Parkraumüberlastung und damit auch einer Zunahme des regelwidrigen Parkverhaltens zu rechnen ist.

Zwar wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung in Berlin damit gerechnet, dass insgesamt ein leichter Rückgang des MIV-Anteils und damit des Verkehrsaufkommens im anliegenden Straßennetz erfolgt. Dies wird aber nicht ausreichen, um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen zu kompensieren. Vielmehr wird sich das Verkehrsverhalten der Nutzer, insbesondere der Beschäftigten, an die veränderte Parkraumsituation anpassen müssen.

Punktuelle Kapazitätsüberlastungen werden in einzelnen Straßenabschnitten auftreten, daraus wird voraussichtlich auch weiterhin regelwidriges Parkverhalten resultieren.

Ein Teil des Parksuchverkehrs wird sich zukünftig in die angrenzenden Stadtquartiere verlagern, insbesondere westlich des Olivaer Platzes, in denen keine Parkraumbewirtschaftung besteht.

Den maßgebenden Anteil an der Parkraumbelegung zu den Tagstunden wird der Beschäftigtenverkehr haben. Die Nachfrage für die Bewohner kann zwar gewährleistet werden, dennoch werden Einschränkungen für den Zeitraum der Überlagerung des Beschäftigten- und Bewohnerverkehrs bestehen bleiben.

Für den fließenden Verkehr, insbesondere auf den übergeordneten Straßen, bestehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bleibt erhalten.

In der Bewertung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ist festzustellen, dass die Durchführung der Maßnahme insgesamt vertretbar ist.

Nach Durchführung des Bebauungsplans und Umsetzung des Umbaus des Olivaer Platzes ist vorgesehen, ein „Monitoring“ der verkehrlichen Situation im Umfeld des Plangebietes durchzuführen. Sollten sich wider Erwarten Mängel oder Probleme vor allem hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zeigen, so können Art und Umfang von geeigneten Maßnahmen abgeleitet und erwogen werden, die von straßenbehördlichen Anordnungen bis hin zu weitergehenden Ansätzen wie einer Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung oder der Ver-

besserung des ÖPNV-Angebotes wie im Verkehrsgutachten beispielhaft beschrieben, reichen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage wird dem hohen Verkehrsaufkommen im Umfeld auch weiterhin Rechnung getragen, indem allgemein zulässige, sensible Nutzungen wie Kinderspielplätze und Ruhezoneen entweder geschützt im Innenbereich der Grünfläche oder vereinzelt im südlichen, dem Verkehrslärm abgewandten Teil des Platzes vorgesehen werden.

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags ist auch nach der Umgestaltung des Olivaer Platzes nicht einzuhalten. Es ist jedoch zu würdigen, dass innerhalb der öffentlichen Parkanlage die Möglichkeit besteht, die künftigen Nutzungen entsprechend der gewünschten Aufenthaltsqualität anzuordnen und anzulegen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Nutzer von Spielplätzen nicht einer Dauerbelastung ausgesetzt sind, sondern Spielplätze oder auch innerstädtische kleinere Grünanlagen und Plätze nur dem kurzzeitigen Aufenthalt dienen.

Geplant ist eine dichte Baum- und Strauchpflanzung entlang der gesamten nördlichen Grünanlagengrenze als visueller Schutz gegenüber der (verlängerten) Lietzenburger Straße. Platzartige Nutzungen werden im eher städtischen Westteil des Platzes (wie im Bestand) an der stark frequentierten Konstanzer Straße und entlang der Pariser Straße angelagert, alle anderen ruhigen Nutzungsformen der Erholung liegen soweit als möglich von starken Lärmquellen entfernt. Insgesamt bietet der Olivaer Platz nach der Umgestaltung ein deutlich höheres Angebot nutzbarer Freiflächen sowie offener freier Rasenflächen zum Lagern, Spielen oder sonstige ruhige Erholungsformen.

2.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bewertung der IST-Situation

Im Geltungsbereich befinden sich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter haben die Bebauungsplanfestsetzungen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Zwischen den Schutzgütern bestehen zum Teil enge Wechselwirkungen. Wird ein Schutzgut nachhaltig oder erheblich verändert, so hat das über sogenannte Wirkungsketten Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zur Folge haben können.

Die Naturnähe und der Versiegelungsgrad des Bodens stehen im Zusammenhang mit dem natürlichen Grundwasserhaushalt (Versickerung, Regenwasser-

filtration, Grundwasserneubildung). Eine weitere Funktion des Schutzgutes Boden ist Boden als Lebensraum für Pflanzen- und Tiergesellschaften (Schutzgut Arten und Biotope).

Der Wasserhaushalt (hier Grundwasser) hat unmittelbare Auswirkungen auf Arten und Biotope und das Klima bzw. die Lufthygiene. Der Versiegelungsgrad der Plangebietsfläche wirkt auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene durch Temperaturentwicklungen und Luftfeuchtgrade. Die Artenzusammensetzung der Biotope wird bestimmt durch den Wassereinfluss (z.B. Grundwasserstände).

Die Erholungseignung wird bestimmt durch die landschaftliche Ausstattung einer Fläche und z.B. das Wohlbefinden als Ausdruck angenehmer klimatischer und lufthygienischer Bedingungen.

Im Plangebiet haben die vorgesehenen Festsetzungen für den Olivaer Platz positive Auswirkungen auf die Umwelt durch die Verkleinerung der Parkplatzfläche zugunsten von Grünfläche. Die veränderten Bodenfunktionen haben auch Wirkungen auf den sich dadurch geringfügig ändernden Wasserhaushalt des Gebietes sowie die Grundwasserneubildungsrate. Ferner wird sich der oberflächige Regenwasserabfluss mindern und der Eintrag in die Mischwasserkanalisation reduzieren.

Mit den geplanten Festsetzungen wird das Erscheinungsbild des Platzes deutlicher in Richtung einer innerstädtischen Erholungsfläche formuliert. Somit entstehen positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch / Erholung und Landschafts-/Ortsbild.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die geplanten Festsetzungen sehen eine Erweiterung des Angebots an öffentlichen Grünflächen vor. Der bestehende Umweltzustand soll somit zukünftig positiv verändert werden. Negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch die Sicherung als „öffentliche Parkanlage“ werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen Mensch (Gesundheit, Erholung), sowie Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter vor negativen Veränderungen, wie zusätzlicher Versiegelung oder intensiverer Nutzungen, geschützt. Die vorhandenen Funktionen werden erweitert.

Die Festsetzung „öffentliche Parkanlage“ schützt somit Umweltbedingungen im Plangebiet und entspricht den Zielen der übergeordneten Flächennutzungsplanung sowie den Zielen des Landschafts- und Artenschutzprogramms.

Der bestehende Vegetationsanteil als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kann potentiell erweitert, und die Erholungsfunktion gestärkt werden. Grundsätzlich sind keine Konflikte mit den Belangen des Baumschutzes und des Artenschutzes zu erwarten. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderung und Erweiterung der Platzanlage ist zu prüfen, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. besonders geschützte Tierarten (hier: Vögel) oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Die Realisierung der Planung sieht

Baumfällungen zugunsten einer besseren Nutzungsmöglichkeit der Platz- bzw. Parkanlage vor. Es werden jedoch zahlreiche standortgerechte und standortheimische Neuanpflanzungen von Bäumen vorgesehen, die zu einer Verbesserung der lokalen stadtklimatischen Situation führen werden und damit auch Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms umsetzen. Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung vorgesehen:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“.

2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung (Null-Lösung) der Planung bliebe die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches als Grünanlage und öffentlicher Parkplatz bestehen.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes würden in ihrer Funktion und Wertigkeit bei Nicht-Durchführung der Planung erhalten bleiben.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Zu erhaltende Vegetationsbestände und Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Während der gesamten Bauzeit sind diese Bereiche gegen Beeinträchtigungen durch Bauzäune zu schützen.

Bau- oder gegebenenfalls anlagebedingte Baumfällungen und Gehölzrodungen sind auf Grundlage der BaumSchVO außerhalb der Vegetationsperioden und der Vogelbrutzeiten, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März eines Jahres durchzuführen.

Im Rahmen von Ausführungsplanungen ist zu beachten, dass Beleuchtungen im gesamten Grünanlagenbereich des Bebauungsplanes mit Natrium-Niederdrucklampen auszustatten sind, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegt (ca. 590 nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Der landschaftsplanerische Entwurf für den Olivaer Platz sieht vor, dass Regenwasser der Wege- und Platzflächen auf dem Olivaer Platz über Vegetationsflächen abgeleitet und vor Ort versickert wird.

Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert.

Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wird der gemäß Bebauungsplan IX-21 zulässige Versiegelungsgrad deutlich herabgesetzt. Auch eine Belastung der anderen Schutzgü-

ter ist bei der geplanten, erweiterten Festsetzung als Grünfläche geringer einzustufen als bei der bislang geltenden Festsetzung. Da der Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen die Sicherung und Erweiterung der bestehenden Grünflächenfestsetzung zum Ziel hat und die naturschutzfachlichen Auswirkungen sich insgesamt positiv gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation darstellen, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel der Sicherung und Erweiterung von wohnungsnahen Erholungsflächen in der dicht besiedelten Innenstadt wird als vorrangig angesehen. Vergleichbare Freiflächen, die zur Anlage einer städtischen Grünanlage in Betracht kämen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Planungsüberlegungen, im östlichen Teil des Platzes Bauflächen auszuweisen (Projekt „Markthalle“) bzw. den gesamten Vorkriegszustand (Baublock) wiederherzustellen sind bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung verworfen worden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ausführungen zum Umweltbericht basieren überwiegend auf den vorliegenden Aussagen und Daten des digitalen Umweltatlas Berlin sowie auf den bestehenden informellen Planungen wie z.B. Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) mit seinen Teilplänen.

Die bestehende und künftige Lärmbelastung wurde durch ein Schallimmissionsgutachten [Ing.-Büro A. Rahn, 2017] ermittelt und bewertet.

Darüber hinaus liegt ein Gutachten zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Umgestaltung des Olivaer Platzes vor [Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2014] sowie ein Altlastengutachten der Firma Bifau (1994) vor.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, sondern insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation. Nach Durchführung des Bebauungsplans und Umsetzung des Umbaus des Olivaer Platzes ist vorgesehen, ein „Monitoring“ der verkehrlichen Situation im Umfeld des Plangebietes durchzuführen. Sollten sich wider Erwarten Mängel oder Probleme vor allem hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zeigen, so können Art und Umfang von geeigneten Maßnahmen abgeleitet und erwogen werden, die von straßenbehördlichen Anordnungen bis hin zu weitergehenden Ansätzen, wie sie im Verkehrsgutachten beispielhaft beschrieben wurden, reichen. Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplanentwurf 4-42 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die künftige Neuordnung in diesem Bereich festzusetzen. Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich- und -Parkplatz-. Die Festsetzungen ermöglichen die Aufgabe von Teilen des öffentlichen Parkplatzes im östlichen Teilbereich des Olivaer Platzes. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 21.495 m².

Aktuelle Nutzungen

Die Fläche wird heute als öffentliche Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz, als öffentlicher Parkplatz (123 Parkstände) sowie als Straßenverkehrsfläche genutzt. Neben dem öffentlichen Spielplatz befindet sich eine Trafostation der Firma Vattenfall. Am westlichen Rand in Verlängerung der Konstanzer Straße befindet sich im öffentlichen Straßenland eine BVG-Wartehalle mit angrenzendem Imbiss-Stand (Kiosk).

Schutzgut Boden, Wasser

Die Flächen des Plangebiets weisen heute einen hohen Versiegelungsgrad auf (ca. 73,7 %). Einen wesentlichen Anteil daran haben die umgebenden Straßenflächen der verlängerten Konstanzer, Lietzenburger, Württembergischen und Pariser Straße einschließlich ihrer Gehwege. Ferner ist der östliche Platzteil durch den öffentlichen Parkplatz versiegelt. Die öffentliche Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz nimmt einen Anteil von ca. 26,3 % ein.

Im Bereich des derzeitigen Parkplatzes sind ab 50 cm Tiefe stark erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Blei, Zink, Kupfer) festgestellt worden. Durch die derzeitige Versiegelung ist eine Verlagerung der Schadstoffe in das Grundwasser nicht gegeben. Sofern eine bodenkundliche Untersuchung gesundheitsbedenkliche Bedingungen ermittelt, wird Boden ausgetauscht, um eine zukünftige Nutzung als öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu gewährleisten.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Wasser

Durch Entsiegelung und Begrünung erfahren alle natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich eine Aktivierung und Aufwertung. Vor allem durch Humusbildung werden die Puffer- und Filterfunktion sowie das Wasserspeicher- und versickerungsvermögen verbessert.

Der Anteil an Straßenland, straßenbegleitenden Gehwegen und Parkwegen erhöht sich im Geltungsbereich um 2,6 %. Demgegenüber verringert sich der Gesamt-Versiegelungsanteil um 1,6 % durch die Reduzierung der öffentlichen Parkplatzfläche. Damit werden 347 m² Fahrwege/Parkstände entsiegelt; Bo-

denfunktionen wie Regenwasserversickerung und Boden als Lebensraum werden aktiviert.

Schutzgut Klima und Luft (Immissionen inkl. Vorbelastungen und Verkehr inkl. Vorbelastungen)

Durch die Festsetzung der Umweltzone für das Vorranggebiet der Luftreinhaltung wurden Verkehrsbeschränkungen für hochemittierende Fahrzeuge festgelegt, die auch im Bereich des Olivaer Platzes gelten. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Zielsetzung, große Teile des Olivaer Platzes zu einem grünen, innerstädtischen Platz zu entwickeln, wird dem Schutzgut Klima, insbesondere Luftreinhaltung, unmittelbar gerecht. Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Umgestaltung des Olivaer Platzes werden neue Grünflächen geschaffen, die zu einer Erhöhung der ökologischen Qualität (Bindung von Luftstäuben, Senkung der Temperaturmaxima, Erhöhung der pflanzlichen Transpiration) beitragen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Konkrete Erkenntnisse zu besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung aller artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen treten keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sowie Tiere auf. Die Flächenreduzierung des öffentlichen Parkplatzes zugunsten von Grünflächen, entspricht den genannten Schutzzielen und führt zu einer Entlastung des Schutzguts.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung)

Der zentrale Teil des Olivaer Platzes ist einer Tages-Lärmbelastung in einem Pegelbereich von >60-65 dB(A) ausgesetzt, der wiederum allseitig bis zu den umgebenden Straßen umschlossen ist von einem Pegelbereich von >65-70 dB(A). Somit wird der Orientierungswert von L = 55 dB(A) gem. DIN 18005 auf der gesamten bestehenden Platzfläche überschritten.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung)

Durch Verkleinerung des öffentlichen Parkplatzes und der entsprechenden Fahrzeugbewegungen wird eine Verringerung der Verkehrslärm- und der Abgasbelastung in unmittelbarer Platznähe erreicht. Allerdings werden auch künftig die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Bei der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage sollte dem hohen Verkehrsaufkommen Rechnung getragen, indem entsprechend der Ergebnisse des Immissionschutzgutachtens sensible Nutzungen wie Kinderspielplätze und Ruhezonen entweder geschützt oder vorrangig im südlichen, dem Verkehrslärm abgewandten Teil des Platzes vorgesehen werden.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird festgestellt, dass nach einer kurzfristigen Anpassungsphase langfristig eine Regulierung des Verkehrsgeschehens und des Nutzerverhaltens im Umfeld des Olivaer Platzes eintreten wird und wieder eine Verkehrssituation besteht, wie sie bereits im Bestand vorzufinden ist. Daher werden hinsichtlich der verkehrsspezifischen Auswirkungen keine wesentlichen Veränderungen im Straßenraum um den Olivaer Platz erwartet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird maßgeblich durch die vorhandene städtische Platzanlage und die umgebende Straßen und deren Randbebauung geprägt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Anlage einer neu strukturierten und durch Entsiegelung vergrößerten Grünanlage verbessert. Es treten keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ein.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter haben die Bebauungsplanfestsetzungen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Neugestaltung des Olivaer Platz zu einem attraktiven, städtischen Platz mit einem hohen Grünanteil, Spielflächen, einer gastronomischen Einrichtung und einer öffentlichen Parkplatzfläche, die im Rahmen der Zweckbestimmung auch neuen Mobilitätsangeboten (wie z.B. „Car-Sharing“ und „E-Mobility“) Raum bieten soll. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan folgende wesentliche Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“,
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ – unter Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft – und „Parkplatz“ sowie
- Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien.

Eine Teilfläche der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche wird entsiegelt und in die Planung einer öffentlichen Grünanlage einbezogen.

Bei dem Bebauungsplanentwurf 4-42 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes IX-21 werden mit der vollständigen Überplanung durch den Bebauungsplan 4-42 aufgehoben und ersetzt werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2016 (ABl. S. 31) stellt die Fläche als Grünfläche dar, die den „Auftakt“ einer innerstädtischen Grünverbindung zwischen Olivaer Platz und Preußenpark bildet. Straßenverkehrsflächen sind in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe aus der Darstellung Grünfläche entwickelbar. Da sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" flächenmäßig deutlich unterordnet und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" als Erschließungsfläche und Gestaltungselement der geplanten Grünfläche zuzuordnen ist, ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplanentwurf aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“

Die Versorgung mit öffentlichen, wohnortnahen Grünflächen im hochverdichteten Quartier wird mit weniger als 3,0 bis 0,1 m² pro Einwohner als schlecht beurteilt (vgl. Umweltatlas, 2013). Um eine Verbesserung der freiräumlichen Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner im Umfeld des Plangebietes zu erreichen, soll der Parkplatz am östlichen Rand des Olivaer Platzes auf etwa die Hälfte seiner Fläche reduziert und die frei werdende Fläche der Grün-

anlage zugeordnet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Neuordnung in diesem Bereich wird die um die Teilfläche des Parkplatzes vergrößerte Grünanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt.

Aufgrund der hohen ÖPNV-Lagegunst und des vorhandenen Angebots an Parkständen im öffentlichen Straßenraum ist der mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche einhergehende Verlust an etwa 60 öffentlichen Parkplätzen vertretbar. Zukünftig ist zudem ein weiterer Rückgang des Kfz-Verkehrs absehbar (vgl. Pkt. 4.2, Mobilitätsprogramm 2016).

Mit der Teilaufgabe des Parkplatzes wird der ökologischen Zieldimension des StEPs Verkehr, eine Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen (Boden) sowie des motorisierten Verkehrsaufwands herbeizuführen (Ziele Nr. 9 und 10 auf S. 48, StEP Verkehr, 2011), entsprochen. Weiterhin soll laut Handlungskonzept zum StEP Verkehr eine „Reorganisation des ruhenden Verkehrs“ zur „Steigerung der Qualität des öffentlichen Raums“ (Steigerung der Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten von Straßen und Plätzen) beitragen (vgl. Pkt. 6, S. 70, StEP Verkehr, 2011).

Insgesamt leistet der Regelungsgehalt des Bebauungsplans 4-42 einen Beitrag zur Erfüllung der straßenverkehrspolitischen Zielsetzung des Senats auf bezirklicher Ebene.

Die Umsetzung der Planung entspricht darüber hinaus den Vorgaben der „Leitlinien City West“.

Die Neugestaltung des Platzes und der Grünfläche wird eine Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zur Folge haben. Mit der strukturellen Verbesserung des gegenwärtigen Zustands und der teilweisen Auslagerung beeinträchtigender Nutzungen (ca. 60 Parkstände) erfolgt eine Umsetzung der im Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) dargelegten Entwicklungsziele und -maßnahmen. Darüber hinaus findet mit der Entsiegelung und Begrünung versiegelter Flächen und somit der Erhöhung des Vegetationsanteils die Luftreinhalteplanung Berücksichtigung.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Pflege der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Fläche wird das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zuständig sein.

Da sich das Plangebiet ausnahmslos über Flächen des Landes Berlin erstreckt, ist eine Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die stark befahrene Lietzenburger und Konstanzer Straße ist der gesamte Geltungsbe-

reich erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Dabei handelt es sich ausnahmslos um Vorbelastungen des Plangebietes aus der bestehenden Situation, die in keinem Zusammenhang mit der in Aussicht genommenen Umgestaltung der Fläche stehen.

Eine schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen der Planaufstellung erarbeitet wurde, ergibt Immissionspegel von >65-70 dB(A) in den Randbereichen und >60-65 dB(A) im Inneren der Grünfläche (jeweils Tageszeitraum 06:00 – 22:00 Uhr). Diese Werte liegen deutlich über den Orientierungswerten für Parkanlagen der DIN 18005-1/Bbl. 1: 1987-05 von 55 dB(A).

Auch die Betrachtung der Situation unter Heranziehung der Lärmaktionsplanung Berlin 2013-2018 zeigt einen Lärmpegelbereich zwischen $70 \text{ dB(A)} \leq L_{\text{DEN}} \leq 60 \text{ dB(A)}$, wobei die „innere Parkfläche“ mit einem Pegelbereich von $65 \text{ dB(A)} \leq L_{\text{DEN}} \leq 60 \text{ dB(A)}$ als „lärmbelastet“ / Ampelfarbe Gelb eingestuft wird (vgl. hierzu auch: Schallimmissionsschutzgutachten S. 11 in der Anlage).

Im „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Freiflächen wie Friedhöfe, Parkanlagen und Kleingartenanlagen an nahezu keinem Standort in der Berliner Innenstadt einzuhalten sind. Im Anwendungsbereich der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV werden beispielweise Kleingartenanlagen in ihrem Schutzanspruch Mischgebieten gleichgestellt. Der entsprechende Immissionsgrenzwert dort beträgt 64 dB(A) tags. Als angemessen erscheint es demnach, für Freiflächennutzungen wie Parkanlagen zunächst auf einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) als Schutzziel abzustellen. Sollte auch dieser Schwellenwert nur mit unangemessen hohem Aufwand zu realisieren sein, ist zumindest die Einhaltung eines Zielwertes von 62 dB(A) anzustreben. Bis zu diesem Wert wird eine normale Kommunikation noch als möglich betrachtet. Bei einem relevanten Schallpegel von >60-65 dB(A) gemäß DIN 18005 im „inneren Teil“ der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wäre letzterer Wert eben noch einzuhalten. In den äußeren, besonders lärmbelasteten Bereichen der Fläche sollen ohnehin vergleichsweise intensive Pflanzmaßnahmen vorgenommen werden, so dass hier kein dauerhafter Aufenthalt möglich ist.

Die Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Grünfläche kommt aus verschiedenen Gründen nicht in Frage. Die städtebaulichen Auswirkungen sowohl auf die vergleichsweise kleine Grünfläche als auch auf den Straßenraum der Lietzenburger Straße wären insgesamt als negativ zu beurteilen. Eine Beispielbetrachtung zu den Möglichkeiten und Auswirkungen einer Lärmschutzwand zum Schutz des ursprünglich geplanten Spielplatzes im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hat darüber hinaus gezeigt, dass die Wirkung einer derartigen Einrichtung an der nördlichen Grenze mit einer städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhe von 2,0 m auf die Gesamtfläche sehr gering ist. Die schalltechnischen Auswirkungen auf die

Bebauung nördlich der Lietzenburger Straße durch Reflexion wurden hierbei nicht untersucht, sind aber voraussichtlich beachtlich.

Da es sich bei der Umgestaltung der Flächen des Olivaer Platzes im Wesentlichen um die planungsrechtliche Sicherung der bereits heute ausgeübten Nutzung handelt, wird insofern auf weitergehende Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

3.2 Straßenverkehrsflächen

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-42 sind bereits vorhanden und dienen der Erschließung des Plangebietes sowie der umliegenden Quartiere.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen hat die Sicherung zum Teil bereits bestehender als auch die Neufestsetzung von Straßenbegrenzungslinien zum Ziel und dient darüber hinaus einer eindeutigen Abgrenzung der zukünftigen Platzfläche.

Ein Teil des im Bebauungsplan IX-21 festgesetzten öffentlichen Straßenlandes wird künftig aufgegeben. Die Straßenbegrenzungslinien für die Straßen des übergeordneten Netzes (Verlängerung Konstanzer und Lietzenburger Straße / Olivaer Platz) werden – abgesehen von einer Vereinheitlichung der Abmessungen für die Sichtdreiecke - bestandsorientiert neu festgesetzt. Damit wird auch dem aktuellen Straßenverlauf am nördlichen Rand des Olivaer Platzes (Verlängerung Lietzenburger Straße) Rechnung getragen. Die bislang geltenden Straßenbegrenzungslinien werden aufgehoben und neu festgesetzt. Am südlichen Rand des Olivaer Platzes (Verlängerung Pariser Straße) im Bereich zwischen der Bayerischen Straße und der Konstanzer Straße soll die bisherigen Straßenbreite von 20,0 m auf 21,0 m verbreitert werden, um ein einheitliches Straßenprofil am südlichen Platzrand gewährleisten zu können.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist regelmäßig nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1).

3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend dem landschaftsplanerischen Ziel, eine klare Zweiteilung des Olivaer Platzes vorzunehmen und um eine geordnete Fußwegeverbindung herzustellen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt .

Im westlichen Bereich des Olivaer Platzes innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Konstanzer Straße wird künftig eine gastronomische Einrichtung (Schank- und Speisewirtschaft) zulässig. Durch zeichnerische und textliche Festsetzung wird deshalb geregelt , dass in der vorgegebenen Fläche ABCDA eine entsprechende Einrichtung in eingeschossiger Bauweise zulässig ist.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Auf der Fläche ABCDA ist eine eingeschossige Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 11 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB.

Des Weiteren wird am östlichen Rand des Olivaer Platzes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zur Festsetzung gebracht. Ausschlaggebend hierfür sind die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes geäußerten Einwände gegen eine vollständige Aufgabe des Parkplatzes mit 123 Parkständen. Daraufhin fasste die BVV Charlottenburg-Wilmersdorf mit Datum vom 19. März 2015 den Beschluss, einen Runden Tisch einzuberufen, mit dem Ziel, eine Lösung zur Umgestaltung des Olivaer Platzes zu finden (Drucksache - 1195/4). Im Ergebnis des Runden Tisches sollte der Parkplatz in reduzierter Größe mit 60 Parkständen erhalten werden.

Trotz der Anpassung des ursprünglichen Planungsziels der vollständigen Aufgabe des Parkplatzes hin zu einer Reduzierung der Zahl der Parkstände um die Hälfte, finden die Ziele und Maßnahmen des StEPs Verkehr, eine Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen (Boden) herbeizuführen, sowie des StEPs Klima, sowohl Potenziale zur bioklimatischen Entlastung als auch Versickerungspotenziale durch die Entsiegelung von Flächen auszuschöpfen, weiterhin Berücksichtigung. Den Entwicklungszielen und -maßnahmen des Landschaftsprogramms (Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, Aufwertung von Stadtplätzen) wird der Bebauungsplanentwurf auch weiterhin gerecht.

3.4 Luftreinhaltung

Angesicht der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung wird festgesetzt, dass für die Beheizung und die Warmwasserbereitung in baulichen Anlagen Brennstoffe mit hohem Emissionsniveau nicht verwendet werden dürfen.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Öffentliche Belange:

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 4-42 beziehen sich ausnahmslos auf öffentliche Grundstücksflächen.

Beachtliche öffentliche Belange sind hier vor allem:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- der Klimaschutz
- der Umwelt-, Natur, und Artenschutz
- die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung
- die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung

In Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander wird dem Klimaschutz und dem Umwelt-, Natur, und Artenschutz in Verbindung mit dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Städtebauliche Verdichtungserwägungen im Sinne der Innenentwicklung werden diesen gegenüber zurückgestellt. Hintergrund der Betrachtung ist u. a. die historische Tatsache, dass der östliche Platzbereich bis zum II. Weltkrieg noch mit gründerzeitlichen Wohngebäuden bebaut war.

Mit der geplanten Festsetzung von Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmungen - Fußgängerbereich - und - Parkplatz - werden neben der naturnahen Erholungsfunktion auch Fußwegeverbindungen und Angebote für den ruhenden Verkehr berücksichtigt. In diesem Rahmen soll auch eine gastronomische Einrichtung (Café) zugelassen werden können. Hierdurch stehen in der Folge weniger Freiflächen zur Verfügung.

Private Belange:

- Belange der Nachbarn und Anwohner insbesondere im Umfeld des Geltungsbereichs
- Belange der Gewerbetreibenden und der freien Berufe insbesondere im Umfeld des Geltungsbereichs

Mittelbar können private Belange durch die geplante Reduzierung der öffentlichen Parkstände auf dem Olivaer Platz berührt sein.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sprechen die folgenden Aspekte für eine Durchführung der Planung: Die derzeitige Anlage des Olivaer Platzes weist keine stadträumlichen Bezüge auf. Die Gestaltung ist nicht mehr zeitgemäß und der Platz besitzt nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Der vorhandene Parkplatz widerspricht darüber hinaus den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin. Mit der Umgestaltung des Platzes werden städtebauliche und gestalterische Missstände durch eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität behoben.

Mit der Verkleinerung des Parkplatzes zugunsten einer Erweiterung der nutzbaren Grünflächen und Fußgängerbereiche und der Anlage von funktional sinnvollen Wegeverbindungen wird eine deutliche Aufwertung der Nutzbarkeit der Platzanlage und auch der stadträumlichen Einbindung erreicht.

Diese Attraktivitätssteigerung lässt eine erhöhte Nutzungsfrequenz sowohl des Platzes selbst als auch der angrenzenden Quartiere erwarten, denn die geringe Frequentierung dieses öffentlichen Raumes ist vor allem den funktionalen und gestalterischen Rahmenbedingungen und damit auch zum Teil der vorhandenen Parkplatznutzung (Lärmaufkommen, mangelhafter Erholungswert aufgrund der Stellplatznutzung) geschuldet.

Damit trägt die Planung insbesondere den Anforderungen einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet...“ des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung. Mit der Planung werden darüber hinaus die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien sowie jungen und alten Menschen befriedigt und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie des Umweltschutzes besonders berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 7 BauGB). In Anbetracht der Lage des Platzes innerhalb eines hochverdichteten Stadtraumes mit einem äußerst begrenzten Angebot an öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen kommt der Aufwertung des Platzes für die o.g. Nutzergruppen umso höhere Bedeutung zu.

Ein Rechtsanspruch auf Parkplätze im öffentlichen Raum besteht nicht, dementsprechend wird beispielsweise auch im Rahmen der Berliner Bauordnung (als Landesgesetz) auf einen „allgemeinen“ Stellplatzanspruch verzichtet. Das hervorragende ÖPNV-Angebot im Umfeld des Olivaer Platzes gewährleistet über die planungsrechtliche Sicherung von 60 Stellplätzen hinaus sowohl für Mitarbeiter von ansässigen Unternehmen als auch für deren Kunden eine gute Erreichbarkeit.

Die Belange der Anwohner und der ansässigen Gewerbetreibenden sind zudem durch die Lage des Plangebiets innerhalb der Parkraumbewirtschaftungszonen 6, 7 und 8 des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf als berücksichtigt anzusehen. In vielen Innenstadtgebieten Berlins ist die Nachfrage nach Parkraum weitaus höher als das Angebot. Hier setzt die Parkraumbewirtschaftung an, sie beeinflusst das Stellplatzangebot und die Nachfrage und trägt so zu einer ausgeglichenen Parkraumbilanz bei ("effizientes Parken").

Der Verkehr soll effizient und zugleich stadt- und umweltverträglicher organisiert werden - das ist die Maxime des Stadtentwicklungsplans Verkehr Berlin, der die verkehrspolitische Strategie des Senats formuliert. Dies gilt auch für den "ruhenden Verkehr". Die Parkraumbewirtschaftung verringert die Lärm- und Abgasbelastungen durch den Parksuchverkehr. Das Parkraumangebot steht dabei immer in Flächenkonkurrenz zu den anderen Nutzungen des Straßenraums wie Fußgänger- und Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr oder Wirtschaftsverkehr und es konkurriert mit Flächenansprüchen für Frei-

raum und Grün. Die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums wird durch Kfz-Stellplätze oft beeinträchtigt.

Eine Parkraumbewirtschaftung kommt in erster Linie den Bewohnern zu Gute („Anwohnergünstigen“), aber auch den Kunden, Besuchern und Lieferanten des bewirtschafteten Gebiets. Die Dauerparker (vor allem Beschäftigte) werden zum Umstieg auf Bus und Bahn bewegt.

Aufgrund der zentralen Lage des Olivaer Platzes in der City-West und in unmittelbarer Nähe des Kurfürstendamms ist die Beeinträchtigung der Belange der Wirtschaft in Form eines Verlustes von Arbeitsplätzen sowie für Leerstände und sinkende Kundenzahlen nicht zu befürchten. Es kann durch die absehbar intensivere Nutzung der öffentlichen Grünfläche in Folge der Aufwertung im Gegenteil davon ausgegangen werden, dass für bestimmte gewerbliche Nutzungen im direkten Umfeld (z.B. Gastronomie und Einzelhandel) durch die höheren Kundenfrequenzen positive Effekte entstehen und darüber hinaus eine Aufwertung des Umfeldes erfolgt. Dies entspricht auch den übergeordneten Vorgaben der „Leitlinien City-West“ im Hinblick auf die Ziele Einzelhandelsprofile entwickeln, Arbeits- und Bürostandort profilieren, urbanes Wohnen qualifizieren und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen.

Mit der Reduzierung des Angebots an öffentlichen Parkständen von 123 auf ca. 60 Parkstände wird das Angebot an öffentlichen Parkständen bezogen auf den erweiterten Untersuchungsbereich des Verkehrsgutachtens um lediglich ca. 3,7 % reduziert. Die möglicherweise entstehenden weiteren Wege zwischen Parkplatz und Zielort sind vertretbar und bewegen sich etwa in dem Rahmen, der auch bei der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs anzunehmen wäre.

Darüber hinaus steht mit der Tiefgarage in den Leibniz Kolonnaden (Walter-Benjamin-Platz) ein zusätzliches Angebot von 370 Stellplätzen in einer Entfernung von ca. 200 m zur Westseite des Olivaer Platzes zur Verfügung, welches aus methodischen Gründen im Rahmen der Stellplatzbilanz des Verkehrsgutachtens nicht berücksichtigt wurde und sowohl für Kurzzeit- als auch für Dauerparker genutzt werden kann. Damit steht auch für die Gewerbetreibenden weiterhin ein ausreichendes ergänzendes Angebot für Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung.

Insgesamt ist aus den vorgenannten Gründen die Durchführung der Planung als vertretbar einzuschätzen.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden geringe Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz erwartet, die jedoch durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können

Mit der geplanten Entsiegelung und Begrünung einer Teilfläche des Parkplatzes geht eine Aktivierung und Aufwertung aller natürlichen Bodenfunktionen einher. Vor allem durch Humusbildung werden die Puffer- und Filterfunktion sowie das Wasserspeichervermögen verbessert. Die Vergrößerung der Grünfläche hat gleichermaßen eine Erweiterung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen zur Folge.

Insgesamt werden die künftigen Auswirkungen des geplanten Regelungsinhalts auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als positiv bewertet.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die Wohnfolgebedürfnisse der Bevölkerung befriedigt. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung mit öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich positiv. Zukünftig ist durch die Halbierung der Zahl der Parkstände mit einem geringeren Ziel- und Quellverkehr und in Folge mit einer Reduzierung des Straßenverkehrslärms und der Abgasbelastungen zu rechnen. Damit wird die Erholungsfunktion des Olivaer Platzes deutlich verbessert. Auch für Berufstätige in näherer Umgebung ist durch die verbesserte Aufenthaltsqualität des Olivaer Platzes von einem Mehrwert auszugehen.

Durch die Verringerung des Parkständeangebots ist laut Verkehrsuntersuchung in einer Anpassungsphase mit einer vorübergehenden Erhöhung des Parksuchverkehrs in den angrenzenden Straßen zu rechnen. Aufgrund der hohen ÖPNV-Lagegunst und des vorhandenen Angebots an Parkständen im öffentlichen Straßenraum ist der mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche einhergehende Verlust an öffentlichen Parkständen städtebaulich vertretbar.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Aufgabe von ca. 60 Parkständen in der Parkraumbewirtschaftungszone verursacht einen geschätzten Einnahmeverlust des bezirklichen Haushalts von ca. 25.000,00 € / Jahr.

Die sich aus der Bodenuntersuchung ergebenden Kosten und die Umbaumaßnahmen sollen aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Bundes und der Länder finanziert werden. Bei der Förderung handelt es sich um eine sogenannte Drittförderung (1/3 Bund, 1/3 Land und 1/3 Kommune). Für Berlin als Stadtstaat bedeutet dies einen zu finanzie-

renden Anteil von $2 \times \frac{1}{3} = \text{rd. } 67\%$. Der bezirkliche Haushalt wird durch die Umbaumaßnahme nicht belastet.

Die künftig für die Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage entstehenden Ausgaben werden vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf getragen.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch den Bebauungsplan 4-42 sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten Gutachten zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde festgestellt, dass nach einer kurzfristigen Anpassungsphase langfristig eine Regulierung des Verkehrsgeschehens und des Nutzerverhaltens im Umfeld des Olivaer Platzes eintreten wird und wieder eine Verkehrssituation besteht, wie sie bereits im Bestand vorzufinden ist. Ein temporär auftretender, verstärkter Parksuchverkehr kann im vorhandenen Netz ohne Einbußen für den fließenden Verkehr aufgenommen werden.

Bei den in der Verkehrsstärkenkarte 2014 dargestellten Verkehrszunahme im übergeordneten Straßennetz auf den betrachteten Abschnitten der Konstanzer Straße und der Lietzenburger Straße ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um Durchgangsverkehre handelt, die keinen Einfluss auf den ruhenden Verkehr am Olivaer Platz haben. Durch die Verkehrsabnahme in der Schlüterstraße und den Erhalt von 60 der 123 Stellplätzen auf dem Olivaer Platz ist im Gegenteil mit einer Reduzierung möglicher in der Verkehrsuntersuchung 2014 prognostizierter temporärer Auswirkungen, wie der Zunahme des Parksuchverkehrs, der Parkraumüberlastung und des regelwidrigen Parkverhaltens zu rechnen. Für den Prognose-Planfall 2025 sind keine weiteren Verkehrszunahmen auf den angrenzenden Straßenabschnitten des Olivaer Platzes zu erwarten.

Auch für den Fall einer Zunahme des Parksuchverkehrs durch die Erweiterung der bestehenden Gastronomie im westlichen Bereich des Olivaer Platzes an der Konstanzer Straße ist nicht mit einer wahrnehmbaren Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen.

Daher werden hinsichtlich der verkehrsspezifischen Auswirkungen keine wesentlichen Veränderungen im Straßenraum um den Olivaer Platz erwartet. In der Bewertung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ist festzustellen, dass die Durchführung der Maßnahme insgesamt vertretbar ist (vgl. hierzu Kap. A II Nr. 2.1.7).

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, erfolgte nach Mitteilung gemäß § 5 AGBauGB am 6. Februar 2009. Da keine dringenden Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt würden, teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 1. März 2009 mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken zu erheben seien. Mit Schreiben vom 12. März 2009 bestätigte die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg die Übereinstimmung des Bebauungsplanentwurfs mit den Zielen der Raumordnung.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 4-42 auf Grundlage des Entwurfs vom 8. September 2009 (Reg. Nr. 2199) wurde am 22. September 2009 durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst und am 2. Oktober 2009 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2335 bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Das Bezirksamt fasste gleichzeitig den Beschluss, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 4-42 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 2. November 2009 bis einschließlich 1. Dezember 2009 statt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Tagespresse vom 29. Oktober 2009, im bezirklichen Schaukasten sowie im Internet bekannt gemacht.

Während dieses Zeitraums wurden im Stadtentwicklungsamt im Dienstgebäude Rathaus Wilmersdorf, 4. OG im Flurbereich, eine Ausstellung zur Historie des Olivaer Platzes und zur Planungsentwicklung sowie der Bebauungsplanentwurf 4-42 zur Information bereitgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden diese Informationen im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts einschließlich eines Online-Kontaktformulars veröffentlicht.

Von der Möglichkeit zur Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 4-42 wurde in relativ geringem Umfang Gebrauch gemacht. Insgesamt gingen bis zum 2. Dezember 2009 30 Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf 4-42 beim Stadtentwicklungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf ein, davon 14 per Post, 7 Äußerungen per Online-Formular sowie 9 per - teilweise mit Anmerkungen versehenem - Fragebogen, der im Rahmen der Ausstellung zur Verfügung gestellt wurde. Eine individuelle Erörterung der Planung im Stadtentwicklungsamt wurde von 15 Bürgerinnen und Bürgern in Anspruch genommen.

In den meisten schriftlichen Stellungnahmen kam Kritik zur derzeitigen Platzgestaltung und zum Kinderspielplatz sowie eine generelle Befürwortung zur geplanten Erweiterung der Grünfläche zum Ausdruck. Anregungen wurden unter anderem zur Gestaltung der zukünftigen Parkanlage vorgebracht.

Schwerpunkte der vorgebrachten Verbesserungsvorschläge bildeten die folgenden Aspekte:

- multifunktionale Platzgestaltung,
- Verkehrsberuhigung,
- Fußgängerverbindung zwischen Bayerische Straße und Wielandstraße,
- beleuchtete Wegeverbindungen,
- Kinderspielplatz,
- Umgang mit der überkommenen Platzgestaltung aus den 60er Jahren,
- Kritik am möglichen Wegfall vorhandener Parkstände.

Die z. T. konträren Äußerungen wurden in der Ausschreibung des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs berücksichtigt. In der Folge wurde die Ausschreibung um eine Planungsvariante unter Berücksichtigung eines öffentlichen Parkplatzes mit 60 Parkständen ergänzt.

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 23. Juli 2010 wurde 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB aufgefordert, sich im Zeitraum vom 23. Juli 2010 bis zum 27. August 2010 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Planung sowie zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Insgesamt 10 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise. Ein Träger hat keine Bedenken geäußert. Fünf der Behörden und sonstigen Träger haben keine Stellungnahme abgegeben.

Im Ergebnis der Beteiligung wurden die Formulierungsvorschläge der Abteilung Bauwesen, Grünflächen- und Tiefbauamt in der Begründung übernommen. Die Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung schwanken und wurden von 47.000,- € auf bis zu 55.000,- € / Jahr beziffert.

Von zwei Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde kritisch angemerkt, dass ein schlüssiges Konzept zur flächenschonenden Neuorganisation des ruhenden Verkehrs nicht erkennbar sei.

Die Hinweise der Berliner Wasserbetriebe und der Vattenfall Europe Business Services GmbH zum Vorhandensein von Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Kabelanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-42 wurden in der Begründung ergänzt.

5. Änderungsbeschluss, Fortführung des Verfahrens

Am 10. Dezember 2013 wurde vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen, den Bebauungsplan 4-42 auf Grundlage des Entwurfes vom 10. Dezember 2013 (Reg. Nr. 2199a) zu ändern und das Verfahren auf dieser Grundlage weiterzuführen.

Ebenfalls mit Beschluss vom 10. Dezember 2013 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen, die Beteiligung der Behörden und sonsti-

gen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf ist den Ergebnissen des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im November / Dezember 2009 angepasst worden.

Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf betrafen die zusätzliche Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im westlichen und südlichen Teilbereich des Platzes mit einer für eine Schank- und Speisewirtschaft zulässigen Fläche (bis zu 35 m²) an der Konstanzer Straße sowie die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der verlängerten Pariser Straße an der südliche Platzseite auf eine Breite von 21,0 m.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2013 wurden im Zeitraum vom 23. Dezember 2013 bis zum 3. Februar 2014 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur Planung zu äußern.

Bis zum vorgegebenen Termin erfolgten Rückäußerungen von 21 Beteiligten, 14 der beteiligten Behörden und sonstigen Träger haben keine Stellungnahme abgegeben.

Im Ergebnis der Abwägung wurden folgende Formulierungsvorschläge und Ergänzungen in die Begründung übernommen:

1. Die durch das Tiefbau- und Grünflächenamt angeregten Formulierungsänderungen in Teil A, I. Punkte 1. und 4. (Spielflächen), II. Punkt 2.1.7 (geschützte Lage der Spielflächen und Ruhezone) sowie III. Punkt 1 (Spielflächen).
2. Die durch das Umwelt- und Naturschutzamt angeregte Formulierungsänderung in Teil A, II. Punkt 2.1.2 (Bodenschutz / Altlasten).
3. Die durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung angeregte Streichung des LEP eV in Teil A, I. Punkt 3.1.
4. Die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VII) angeregten textlichen Änderungen und Ergänzungen der Begründung in Teil A, I. Punkte 2.5 (Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung), 3.4 (übergeordnetes Straßennetz - Bestand und Prognose) und III Punkt 3.2 (keine Änderung der Straßenbegrenzungslinien).

Änderungen des Bebauungsplanentwurfs selbst waren nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Ergänzungen der Begründung nicht berührt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16. Juni 2014 bis einschließlich 18. Juli 2014, Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr

bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 4129, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 6. Juni 2014 (ABl. Nr. 24, S. 1135). Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 4-42 durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 13. Juni 2014, Aushänge in den beiden Dienstgebäuden Otto-Suhr-Allee 100 und Hohenzollerndamm 174-177 sowie im Rahmen des Internetauftritts "berlin.de" bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Von den insgesamt 853 eingegangenen Stellungnahmen wurden 564 in Form von standardisierten Schreiben oder Unterschriftenlisten und 289 in Form von individuellen Schreiben abgegeben. Mehr als 80 % der individuellen Schreiben wurden von privaten Haushalten eingereicht; die verbleibenden fast 20 % verteilten sich auf die lokalen Gewerbetreibenden.

Zu den wesentlichen Inhalten der Einwendungen gehörten:

- der Erhalt des Parkplatzes,
- der Erhalt und die Pflege der bestehenden Parkanlage,
- die Beschränkung der Neugestaltung auf die bestehende Parkanlage,
- die Herstellung einer Tiefgarage i. V. m. der Neugestaltung,
- der Erhalt des Baumbestands.

Von den 853 eingereichten Stellungnahmen hatten rd. 75 % den Verlust des Parkplatzes zum Inhalt.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Charlottenburg-Wilmersdorf sah dennoch die Notwendigkeit der Umgestaltung des Olivaer Platzes. Durch das Programm „Aktive Zentren“ besteht auch die finanzielle Möglichkeit dazu. Aus diesem Grund wurde durch die BVV Charlottenburg-Wilmersdorf mit Datum vom 19. März 2015 der Beschluss gefasst, einen Runden Tisch einzuberufen, mit dem Ziel, eine Lösung zur Umgestaltung des Olivaer Platzes zu finden (Drucksache - 1195/4).

Im Ergebnis des im Rahmen der Auswertung der öffentlichen Auslegung einberufenen Runden Tisches sollte der Parkplatz in reduzierter Größe mit 60 Parkständen statt der bisher 123 Parkstände erhalten bleiben. Dementsprechend wurde der Bebauungsplanentwurf 4-42 an die neue Planung angepasst und eine Teilfläche der als - Öffentliche Parkanlage - vorgesehenen Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zur Festsetzung vorgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) von der (beabsichtigten) öffentlichen Auslegung unterrichtet. Den Behörden und sonstigen TÖB wurde so Gelegenheit gegeben zu überprüfen, ob den von ihnen bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Hinweisen und Einwendungen nachgekommen wurde und ob der Bebauungsplanentwurf neue Änderungen erfahren hat.

Insgesamt haben drei Behörden und sonstige TÖB eine Stellungnahme abgegeben; zwei von ihnen äußerten Einwände gegen den Verlust des Parkplatzes.

8. Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes 4-42 (Deckblatt vom 28. April 2016)

Am 17. Mai 2016 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschlossen, die Inhalte des Bebauungsplanes nach bereits erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern und den Bebauungsplan 4-42 einschließlich Deckblatt vom 28. April 2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme aufzufordern.

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) fand in der Zeit vom 13. Juni 2016 bis einschließlich 14. Juli 2016, Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 3136, im Dienstgebäude Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 3. Juni 2016 (ABl. Nr. 22, S. 1182). Zusätzlich wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 4-42 durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 3. Juni 2016, Ausgänge in den beiden Dienstgebäuden Otto-Suhr-Allee 100 und Hohenzollerndamm 174-177 sowie im Rahmen des Internetauftritts "berlin.de" bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Mit Schreiben vom 10. Juni 2016 wurden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Überprüfung gebeten, ob bereits erfolgte Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durch die geplanten Änderungen berührt seien.

Von den insgesamt 549 eingegangenen Stellungnahmen wurden 79 in Form von standardisierten Schreiben oder Unterschriftenlisten und 470 in Form von individuellen Schreiben abgegeben. Der weitaus überwiegende Teil der individuellen Schreiben (rd. 96 %) wurde von privaten Haushalten oder Privatpersonen eingereicht; knapp 4 % entfallen auf lokale Gewerbetreibende.

Die wesentlichen Einwendungen und deren Behandlung in der Abwägung stellte sich wie folgt dar::

- Der Ablehnung einer Reduzierung der Parkplatzfläche wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung in Folge der in der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwendungen zum Erhalt einer angemessenen Zahl an Parkständen Rechnung getragen. So wurde unter anderem ein Runder Tisch einberufen, mit dem Ziel, einen Kompromiss zur Umgestaltung des Olivaer Platzes zu finden. Im Ergebnis des Runden Tisches sollte der Parkplatz in reduzierter Größe mit 60 Parkständen statt der bisher 123 Parkstände erhalten bleiben. Ein darüber hinausgehendes Angebot an Parkraum ist mit der Intention des Bebauungsplans, den Olivaer Platz zu einem grünen Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umzugestalten, nicht vereinbar. Im Übrigen besteht kein Anspruch auf Parkplätze im öffentlichen Raum;
- Die Forderung des Erhalts, der Pflege und der Aufwertung der bestehenden Parkanlage widerspricht vollständig den beschlossenen Zielen der Planung. Der Umbau der Grünanlage ist nach Auffassung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf erforderlich, um eine zeitgemäßere Gestaltung mit höherem Grünanteil und besserer Nutzbarkeit zu gewährleisten;
- Die Ablehnung der Einnahmenminderung aus der Parkraumbewirtschaftung des vorhandenen Stellplatzes ist planungsrechtlich irrelevant;
- Die Forderung zum Erhalts des Baumbestandes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unbeachtlich, da innerhalb der als öffentliche Grünfläche sowie der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Festsetzung vorgesehenen Bereiche derartige Regelungen grundsätzlich entbehrlich sind;
- Die Bemängelung eines vermeintlich fehlenden Finanzierungsplans ist unbeachtlich, da eine Finanzierung des Umbaus der Flächen des Olivaer Platzes gesichert ist;
- Gleiches gilt für die Ablehnung zukünftiger Mehrkosten für Unterhaltung. Ob überhaupt Mehrkosten entstehen und wenn ja in welchem Umfang ist vor Inbetriebnahme der Parkanlage nicht abzusehen. Es ist aber davon auszugehen, neugestaltete Parkanlage deutlich geringere Aufwendungen verursachen wird, als die bestehende;
- Die Ablehnung des Spielplatzstandortes ist planungsrechtlich irrelevant, da der Bebauungsplanentwurf lediglich die Zweckbestimmung einer „Öffentliche Grünfläche mit Spielflächen“ zur Festsetzung vorsah, nicht aber einen konkreten Standort für den Spielplatz;

- Das Bezweifeln der positiven Auswirkungen auf die Umwelt und der Steigerung des Erholungswertes ist nicht nachvollziehbar, da die positiven Effekte auf die betreffenden Schutzgüter im Umweltbericht eindeutig nachgewiesen werden. Die Steigerung des Erholungswertes ist durch die vielfältigere Nutzbarkeit der Fläche nach hiesigem Ermessen gegeben.

Von den eingegangenen Stellungnahmen hatte erneut rund die Hälfte den Verlust eines Teils der Stellplätze zum Inhalt. Weiterhin wurden vergleichsweise umfangreiche Änderungswünsche zur Gestaltung und Ausführung im Rahmen der Freiraumplanung geäußert, die allerdings keine Auswirkungen auf die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanentwurfs entfalteten, da dieser keine entsprechenden Festsetzungen enthält.

Rund 30 % der Äußerungen von Bürgerinnen und Bürger beurteilten die Planung aber auch positiv.

Insgesamt ergaben sich aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander keine Erfordernisse zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

10. Beschluss über die erneute Änderung des Bebauungsplans 4-42 (Deckblatt vom 17. April 2018)

Am 8. Mai 2018 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschlossen, die Inhalte des Bebauungsplanes nach bereits erfolgter erneuter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern und den Bebauungsplan 4-42 einschließlich Deckblättern vom 28. April 2016 und vom 17. April 2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme aufzufordern.

11. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) fand in der Zeit vom 28. Mai 2018 bis einschließlich 29. Juni 2018, Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 3136, im Dienstgebäude Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 18. Mai 2018 (ABl. Nr. 20, S. 2491). Zusätzlich wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 4-42 durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 25. Mai 2018, Ausgänge in den beiden Dienstgebäuden Otto-Suhr-Allee 100 und Hohenzol-

lerndamm 174-177 sowie im Rahmen des Internetauftritts "berlin.de" bekanntgemacht.

Stellungnahmen konnten auch über das Online-Portal mein.berlin.de abgegeben werden.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2018 wurden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Überprüfung gebeten, ob bereits erfolgte Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durch die geplanten Änderungen berührt seien.

Von den insgesamt 160 eingegangenen Stellungnahmen waren 61 (38 %) vollständig zustimmend während 99 (62 %) Einsprüche formulierten. Von den 99 Einsprüchen gingen 49 in Form von standardisierten, jeweils weitgehend gleichlautenden Formularen ein.

Aufgrund der Absenderdaten nachvollziehbar gewerbliche Anlieger waren mit insgesamt 5 Stellungnahmen vertreten, davon 3 zustimmend.

Die wesentlichen Einwendungen und deren Behandlung in der Abwägung stellte sich wie folgt dar:

- Die Forderung zur Erhaltung der vorhandenen Vegetationsbestände ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unbeachtlich, da innerhalb der als öffentliche Grünfläche sowie der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Festsetzung vorgesehenen Bereiche derartige Regelungen grundsätzlich entbehrlich sind;
- Die befürchtete Vernachlässigung der (zukünftigen) Parkanlage ist durch den Bebauungsplan nicht zu sichern, da sich Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen von Parkanlagen den Regelungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung entziehen;
- Der Erhalt, die Pflege und die Aufwertung der bestehenden Parkanlage widerspricht vollständig den beschlossenen Zielen der Planung. Der Umbau der Grünanlage ist nach allseitiger Auffassung erforderlich, um eine zeitgemäßere Gestaltung mit höherem Grünanteil und besserer Nutzbarkeit zu gewährleisten;
- Die vermeintlich fehlende Rechtsgrundlage für die begonnenen Arbeiten ist irrelevant, da diese ausschließlich in den planungsrechtlich „unbefangenen“ Bereichen stattfanden;
- Auch der bemängelte aktuelle Stillstand der Bauarbeiten ist planungsrechtlich nicht zu verantworten, da dies nicht durch den Bebauungsplan geregelt wird;
- Die Ablehnung der geplanten Gestaltung sowie der vermeintlich fehlende Anlass für den Umbau des Olivaer Platzes widerspricht vollständig den beschlossenen Zielen der Planung. Der Umbau der Grünanlage ist nach allseitiger Auffassung erforderlich, um eine zeitgemäßere Gestaltung mit höherem Grünanteil und besserer Nutzbarkeit zu gewährleisten;

- Die vermutet fehlende bzw. mangelnde Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht gegeben, da die im Rahmen der Regelungen des § 3 BauGB nötigen Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung mehrfach durchgeführt wurden;
- Der Ablehnung der Reduzierung der Parkplätze wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung in Folge der in der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwendungen zum Erhalt einer angemessenen Zahl an Parkständen Rechnung getragen. So wurde unter anderem ein Runder Tisch einberufen, mit dem Ziel, einen Kompromiss zur Umgestaltung des Olivaer Platzes zu finden. Im Ergebnis des Runden Tisches sollte der Parkplatz in reduzierter Größe mit 60 Parkständen statt der bisher 123 Parkstände erhalten bleiben. Ein darüber hinausgehendes Angebot an Parkraum ist mit der Intention des Bebauungsplans, den Olivaer Platz zu einem grünen Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umzugestalten, nicht vereinbar. Im Übrigen besteht kein Anspruch auf Parkplätze im öffentlichen Raum.
- Gleiches gilt für die Forderung nach einer stärkerer Reduzierung der Stellplätze;
- Dem kritischen Hinterfragen politischer Entscheidungen (13 Nennungen) ist zu entgegnen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich den gesetzlichen Bestimmungen des § 2 BauGB in Verbindung mit dem § 5 AGBauGB folgt. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse wurden durch die politischen Gremien des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst und sind insofern entsprechend demokratisch legitimiert.

Insgesamt ergaben sich aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander keine Erfordernisse zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

Berlin, 19. Februar 2019

N a u m a n n
Bezirksbürgermeister

S c h r u o f f e n e g e r
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan 4-42

für den Olivaer Platz (Flurstück 77/5) sowie das auf dem Olivaer Platz
gelegene Grundstück Olivaer Platz 20 (Flurstücke 265 und 14/216)
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteile Charlottenburg und Wilmersdorf

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 4-42 ist die Umgestaltung und Aufwertung des Olivaer Platzes zu einem hochwertigen, als Parkanlage gestalteten Stadtplatz unter Zulassung einer gastronomischen Einrichtung. Zugunsten eines höheren Grünanteils soll die Fläche der bislang festgesetzten Straßenverkehrsfläche (z.T. öffentlicher Parkplatz) reduziert werden und die defizitäre Aufenthalts- und Gestaltqualität verbessert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-21 stehen der Planung teilweise entgegen. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form der geplanten Umgestaltung.

Der Bebauungsplanentwurf 4-42 soll das oben genannte Planungsziel in der Hauptsache durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und "Parkplatz" planungsrechtlich ermöglichen und sichern.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan 4-42 ausführlich dokumentiert worden (siehe Kapitel II der Begründung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zum Bebauungsplan 4-42). Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt schutzgutbezogen ermittelt, bewertet und der voraussichtlichen Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt worden.

Zusammengefasst kommt der Umweltbericht zu folgenden Ergebnissen.

Alle natürlichen Bodenfunktionen erfahren durch die Entsiegelung und Begrünung grundsätzlich eine Aktivierung und Aufwertung. Vor allem durch Humusbildung werden die Puffer- und Filterfunktion sowie das Wasserspeicher- und versickerungsvermögen verbessert.

Der Anteil an Straßenland, straßenbegleitenden Gehwegen und Parkwegen erhöht sich im Geltungsbereich zwar um 2,6 %. Demgegenüber verringert sich der Gesamtversiegelungsanteil aber um 1,6 % durch die Reduzierung der öffentlichen Parkplatzzfläche. Damit werden 347 m² Fahrwege/Parkstände entsiegelt.

Die Zielsetzung, große Teile des Olivaer Platzes zu einem grünen, innerstädtischen Platz zu entwickeln, wird dem Schutzgut Klima, insbesondere Luftreinhaltung, gerecht. Mit der Umsetzung der Planung werden neue Grünflächen geschaffen, die zu einer Erhöhung der ökologischen Qualität (Bindung von Luftstäuben, Senkung der Temperaturmaxima, Erhöhung der pflanzlichen Transpiration) beitragen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten, Biotope und Tiere sind unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu befürchten.

Durch die Verkleinerung des öffentlichen Parkplatzes und daraus resultierenden Verringerung der Fahrzeugbewegungen wird eine Reduzierung der Verkehrslärm- und der Abgasbelastung erreicht. Zwar werden auch künftig die Orientierungswerte der

DIN 18005 überschritten. Bei der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage wird aber dem hohen Verkehrsaufkommen Rechnung getragen, indem sensible Nutzungen entweder geschützt oder vorrangig im südlichen, dem Verkehrslärm abgewandten Teil des Platzes vorgesehen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Anlage einer neu strukturierten und durch Entsiegelung vergrößerten Grünanlage verbessert. Es treten keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ein.

Auch Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 AGBauGB fand in der Zeit vom 2. November 2009 bis einschließlich 1. Dezember 2009 statt.

Von der Möglichkeit zur Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 4-42 wurde in vergleichsweise geringem Umfang Gebrauch gemacht. Insgesamt gingen bis zum 2. Dezember 2009 30 Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf 4-42 beim Stadtentwicklungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf ein. Eine individuelle Erörterung der Planung im Stadtentwicklungsamt wurde von 15 Bürgerinnen und Bürgern in Anspruch genommen.

In den meisten schriftlichen Stellungnahmen kam Kritik zur derzeitigen Platzgestaltung und zum Kinderspielplatz sowie eine generelle Befürwortung zur geplanten Erweiterung der Grünfläche zum Ausdruck. Anregungen wurden unter anderem zur Gestaltung der zukünftigen Parkanlage vorgebracht. Die z. T. konträren Äußerungen wurden (soweit möglich und erforderlich) in der Ausschreibung des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs berücksichtigt.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 23. Juli 2010 wurde 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB aufgefordert, sich im Zeitraum vom 23. Juli 2010 bis zum 27. August 2010 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Planung sowie zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Insgesamt 10 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise. Ein Träger hat keine Bedenken geäußert.

Im Ergebnis der Beteiligung wurden die Formulierungsvorschläge des Straßen- und Grünflächenamtes in der Begründung übernommen.

Von zwei Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde kritisch angemerkt, dass ein schlüssiges Konzept zur flächenschonenden Neuorganisation des ruhenden Verkehrs nicht erkennbar sei.

Die Hinweise der Berliner Wasserbetriebe und der Vattenfall Europe Business Services GmbH zum Vorhandensein von Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Kabelanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-42 wurden in der Begründung ergänzt.

3.3 Änderungsbeschluss und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Grundlage des Ergebnisses des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes sowie der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde am 10. Dezember 2013 vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen, den Bebauungsplan 4-42 zu ändern und das Verfahren auf dieser Grundlage weiterzuführen.

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2013 wurden im Zeitraum vom 23. Dezember 2013 bis zum 3. Februar 2014 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur Planung zu äußern.

Bis zum vorgegebenen Termin erfolgten Rückäußerungen von 21 Beteiligten, 14 der beteiligten Behörden und sonstigen Träger haben keine Stellungnahme abgegeben.

Im Ergebnis der Abwägung wurden verschiedene Formulierungsvorschläge und Ergänzungswünsche in die Begründung übernommen. Änderungen des Bebauungsplanentwurfs selbst waren nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Ergänzungen der Begründung nicht berührt.

3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 4-42 mit zugehöriger Begründung (einschließlich Umweltbericht) sowie die vorliegenden Gutachten haben in der Zeit vom 16. Juni 2014 bis einschließlich 18. Juli 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Von den insgesamt 853 eingegangenen Stellungnahmen wurden 564 in Form von standardisierten Schreiben oder Unterschriftenlisten und 289 in Form von individuellen Schreiben abgegeben. Mehr als 80 % der individuellen Schreiben wurden von privaten Haushalten eingereicht; die verbleibenden fast 20 % verteilten sich auf die lokalen Gewerbetreibenden.

Zu den wesentlichen Inhalten der Einwendungen gehörten:

- der Erhalt des Parkplatzes,
- der Erhalt und die Pflege der bestehenden Parkanlage,
- die Beschränkung der Neugestaltung auf die bestehende Parkanlage,
- die Herstellung einer Tiefgarage i. V. m. der Neugestaltung,
- der Erhalt des Baumbestands.

Von den 853 eingereichten Stellungnahmen hatten rd. 75 % den Verlust des Parkplatzes zum Inhalt. Materiell umweltrelevante Belange wurden mit den Stellungnahmen nicht bemängelt, da der Umweltbericht zweifelfrei darstellt, dass sich die Situation durch Entsiegelung, Neupflanzung von Bäumen, klimatische Verbesserungen sowie die Aufwertung der Aufenthaltsqualität deutlich verbessert.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Charlottenburg-Wilmersdorf sah dennoch die Notwendigkeit der Umgestaltung des Olivaer Platzes. Durch das Programm „Aktive Zentren“ besteht auch die finanzielle Möglichkeit dazu. Aus diesem Grund wurde durch die BVV Charlottenburg-Wilmersdorf mit Datum vom 19. März 2015 der Beschluss gefasst, einen Runden Tisch einzuberufen, mit dem Ziel, eine Lösung zur Umgestaltung des Olivaer Platzes zu finden.

Im Ergebnis des im Rahmen der Auswertung der öffentlichen Auslegung einberufenen Runden Tisches sollte der Parkplatz in reduzierter Größe mit 60 Parkständen statt der bisher 123 Parkstände erhalten bleiben. Dementsprechend wurde der Bebauungsplanentwurf 4-42 an die neue Planung angepasst und eine Teilfläche der als - Öffentliche Parkanlage - vorgesehenen Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zur Festsetzung vorgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) von der (beabsichtigten) öffentlichen Auslegung unterrichtet. Den Behörden und sonstigen TÖB wurde so Gelegenheit gegeben zu überprüfen, ob den von ihnen bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Hinweisen und Einwendungen nachgekommen wurde und ob der Bebauungsplanentwurf neue Änderungen erfahren hat.

Insgesamt haben drei Behörden und sonstige TÖB eine Stellungnahme abgegeben; zwei von ihnen äußerten Einwände gegen den Verlust von Parkraum.

3.5 Änderungsbeschluss und erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Am 17. Mai 2016 wurde durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschlossen, die Inhalte des Bebauungsplanes nach bereits erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern und den Bebauungsplan 4-42 einschließlich Deckblatt vom 28. April 2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme aufzufordern.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13. Juni 2016 bis einschließlich 14. Juli 2016 statt.

Mit Schreiben vom 10. Juni 2016 wurden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Überprüfung gebeten, ob bereits erfolgte Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durch die geplanten Änderungen berührt seien.

Von den insgesamt 549 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 79 in Form von standardisierten Schreiben oder Unterschriftslisten und 470 in Form von individuellen Schreiben abgegeben.

Die wesentlichen Einwendungen und deren Behandlung in der Abwägung stellte sich wie folgt dar:

Der Ablehnung einer Reduzierung der Parkplatzfläche wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung in Folge der in der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwendungen zum Erhalt einer angemessenen Zahl an Parkständen Rechnung getragen. So wurde unter anderem ein Runder Tisch einberufen, mit dem Ziel, einen

Kompromiss zur Umgestaltung des Olivaer Platzes zu finden. Im Ergebnis des Runden Tisches sollte der Parkplatz in reduzierter Größe mit 60 Parkständen statt der bisher 123 Parkstände erhalten bleiben. Ein darüber hinausgehendes Angebot an Parkraum ist mit der Intention des Bebauungsplans, den Olivaer Platz zu einem grünen Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umzugestalten, nicht vereinbar. Im Übrigen besteht kein Anspruch auf Parkplätze im öffentlichen Raum.

Die häufig geäußerte Forderung des Erhalts, der Pflege und der Aufwertung der bestehenden Parkanlage widerspricht vollständig den beschlossenen Zielen der Planung. Der Umbau der Grünanlage ist nach Auffassung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf dringend erforderlich, um eine zeitgemäße Gestaltung mit höherem Grünanteil und besserer Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Weitere Stellungnahmen betrafen

- die Ablehnung der Einnahmenminderung aus der Parkraumbewirtschaftung des vorhandenen Stellplatzes,
- die Forderung zum Erhalt des Baumbestandes,
- die Bemängelung eines vermeintlich fehlenden Finanzierungsplans,
- die Ablehnung zukünftiger Mehrkosten für Unterhaltung,
- die Ablehnung des Spielplatzstandortes,
- die bezweifelten positiven Auswirkungen auf die Umwelt und die Steigerung des Erholungswertes.

Diese Einwendungen sind entweder planungsrechtlich irrelevant, da dazu keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf enthalten sind oder sie beruhen auf bloßen Spekulationen ohne Kenntnisnahme der Ergebnisse des Umweltberichtes.

Von den eingegangenen Stellungnahmen hatte insgesamt erneut rund die Hälfte den Verlust eines Teils der Stellplätze zum Inhalt. Weiterhin wurden vergleichsweise umfangreiche Änderungswünsche zur Gestaltung und Ausführung im Rahmen der Freiraumplanung geäußert, die allerdings keine Auswirkungen auf die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes entfaltet, da dieser keine entsprechenden Festsetzungen enthält.

Rund 30 % der Bürgerinnen und Bürger beurteilten die Planung aber auch positiv. Insgesamt ergaben sich aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander keine Erfordernisse zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

3.6 Änderungsbeschluss und erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes unter aktualisierten immissionsschutzrechtlichen Richtwerten wurde deutlich, dass die ursprünglich zur Festsetzung vorgesehene öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielflächen“ rechtlich nicht tragfähig ist, da insbesondere Spielflächen dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen können und damit als schutzbedürftige Nutzungen einzuordnen sind. Diese Zweckbestimmung wäre mit den ermittelten Schallpegeln in der Fläche nicht vereinbar. Deshalb hat das Bezirk-

samt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 8. Mai 2018 beschlossen, die Inhalte des Bebauungsplanes nach bereits erfolgter erneuter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern und den Bebauungsplan 4-42 einschließlich Deckblättern vom 28. April 2016 und vom 17. April 2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme aufzufordern.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) fand in der Zeit vom 28. Mai 2018 bis einschließlich 29. Juni 2018 statt.

Von den insgesamt 160 eingegangenen Stellungnahmen waren 61 (38 %) vollständig zustimmend während 99 (62 %) Einsprüche formulierten. Von den 99 Einsprüchen gingen 49 in Form von standardisierten, jeweils weitgehend gleichlautenden Formularen ein.

Die wesentlichen Einwendungen und deren Behandlung in der Abwägung stellte sich wie folgt dar:

Der Ablehnung der Reduzierung der Parkplätze wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung in Folge der in der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwendungen zum Erhalt einer angemessenen Zahl an Parkständen Rechnung getragen. Ein darüber hinausgehendes Angebot an Parkraum ist mit der Intention des Bebauungsplanes, den Olivaer Platz zu einem grünen Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umzugestalten, nicht vereinbar. Die Forderung nach einer stärkeren Reduzierung der Stellplätze würde den diesbezüglich erreichten Kompromiss ebenfalls in Frage stellen.

Die Ablehnung der geplanten Gestaltung, der vermeintlich fehlende Anlass für den Umbau des Olivaer Platzes sowie die Forderung des Erhalts, der Pflege und der Aufwertung der bestehenden Parkanlage widerspricht vollständig den beschlossenen Zielen der Planung. Der Umbau der Grünanlage ist nach allseitiger Auffassung erforderlich, um eine zeitgemäße Gestaltung mit höherem Grünanteil und besserer Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Der vermutet fehlende bzw. mangelnde Information und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie dem kritischen Hinterfragen politischer Entscheidungen wird entgegengehalten, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich den gesetzlichen Bestimmungen des § 2 ff BauGB in Verbindung mit dem § 5 AGBauGB gefolgt ist. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse wurden durch die politischen Gremien des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst und sind insofern entsprechend demokratisch legitimiert. Die im Rahmen der Regelungen des § 3 BauGB nötigen Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mehrfach wiederholt.

Weitere Stellungnahmen betrafen

- die Forderung zum Erhalt der vorhandenen Vegetationsbestände,
- die befürchtete Vernachlässigung der (zukünftigen) Parkanlage,
- die vermeintlich fehlende Rechtsgrundlage für die begonnenen Arbeiten,
- den aktuellen Stillstand der Bauarbeiten,

welche planungsrechtlich nicht relevant sind, da diese Aspekte nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Insgesamt ergaben sich aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander keine Erfordernisse zur Änderung des Bebauungsplan-

entwurfs. Eine weitere Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes war daher nicht erforderlich.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen zu der vorgelegten Planung, beispielsweise auf anderen verfügbaren Flächen im Umfeld des Plangebietes, sind derzeit nicht erkennbar. Aufgrund des erheblichen strukturellen Defizites an Freiflächen und Erholungsmöglichkeiten ist die Umgestaltung des Olivaer Platzes zu einer vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünfläche mit barrierefreien Angeboten für alle Generationen in diesem dicht bebauten Bereich der westlichen Innenstadt dringend erforderlich. Auch alle übergeordneten Planungen des Landes Berlin sprechen für die angestrebte Entwicklung.

Die Reduzierung der öffentlichen Stellplatzanlage um die Hälfte der derzeit verfügbaren Parkstände stellt einen weitgehend einvernehmlichen Kompromiss zwischen den Bedürfnissen der Nutzer im Umfeld und den Belangen der gesamtstädtischen Entwicklung dar. Die Maßnahme entspricht auch der mittelfristig für Berlin angestrebten Mobilitätsstrategie durch Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs. Darüber hinaus würde die Beibehaltung der Stellplatzanlage in ihrer heutigen Größe andere Nutzer der zukünftigen Parkanlage über Gebühr einschränken.