

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

II C 33 -6142/ 4-7

Telefon: bei Durchwahl 9025-1135

intern: (925-1135)

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung
des Bebauungsplans 4-7

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 4-7 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Vom 31. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 4-7 vom 12. Juli 2005 mit Deckblatt vom 22. November 2005 für Teilflächen zwischen S-Bahntrasse, Windscheidstraße, Stuttgarter Platz und Lewishamstraße sowie Teilflächen zwischen Lewishamstraße, Stuttgarter Platz, Wilmersdorfer Straße und S-Bahntrasse im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-30 im Bezirk Charlottenburg vom 12. Oktober 1963 (GVBl. S. 1030) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt sowie Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Übersicht:

A. Begründung

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
3. Planerische Ausgangssituation

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Plans
3. Wesentlicher Planinhalt
4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
5. Nachrichtliche Übernahmen
6. Flächenbilanz

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt
2. Haushaltmäßige Auswirkungen

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
6. Beschluss des Abgeordnetenhauses

B. Rechtsgrundlagen

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

D. Auswirkung auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

E. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

F. Flächenmäßige Auswirkungen

G. Auswirkungen auf die Umwelt

A. Begründung

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplanentwurf 4-7 soll in der Hauptsache die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich ermöglichen und sichern.

Auf der Grundlage dieser Festsetzung als Grünfläche sollen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgen, die aus dem Bauvorhaben Grunderneuerung der S-Bahn Berlin „S3“ einschließlich der Verlegung des S-Bahnhofs Charlottenburg in Richtung Osten notwendig wurden.

Damit kann der Ausgleich zum einen in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen und gleichzeitig die defizitäre Versorgungssituation der Bevölkerung mit öffentlichen Grünflächen erheblich verbessert werden.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist eine umfassende Aufwertung der defizitären Aufenthalts- und Gestaltqualität dieses öffentlichen Raumes und eine stadtverträgliche Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes. Planungsrechtliche Grundlage hierfür ist die Sicherung des überwiegenden Teils der Flächen im Plangebiet durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“.

Über die Einbeziehung von Bahnflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-7 ist bereits frühzeitig Einvernehmen zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Land Berlin hergestellt worden.

2. Plangebiet

2.1 Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des Bahnhofs Charlottenburg auf Teilflächen zwischen S-Bahntrasse, Windscheidstraße, Stuttgarter Platz und Lewishamstraße sowie auf Teilflächen zwischen Lewishamstraße, Stuttgarter Platz und Wilmersdorfer Straße. Gegenüber der Planfassung für die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist der Geltungsbereich um das Gebäude des Bahnselbstwählanschlusses (Bahntechnikgebäude) Windscheidstraße / Ecke Stuttgarter Platz erweitert worden.

Das Plangebiet grenzt damit im Westen an die Wohnbebauung entlang der Rönne-, Leonhardt- und Windscheidstraße mit dem davor liegenden Spielplatz. Im Norden bildet die Wohnbebauung an der Straße Stuttgarter Platz die Grenze des Geltungsbereichs. Im Osten schließt sich der Zugang zur Einkaufszone Wilmersdorfer Straße und der U-Bahnhof „Wilmersdorfer Straße“ der U-Bahn-Linie 7 an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Stadtbahn mit dem Bahnhof Berlin-Charlottenburg, wobei die Außenkante der neu errichteten Stützwand die südliche Grenze des Geltungsbereichs markiert.

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 19.000 m².

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bis auf das Flurstück 612 und die Fläche um das Gebäude des Bahnselbstwählanschlusses der DB AG im Eigentum des Landes Berlin. Das Flurstück 612 (1.244 m²) befindet sich im Privateigentum.

Das Land Berlin ist seit dem 01.01.2005 Eigentümer der als öffentliche Parkanlage und Fläche für Versorgungsanlagen geplanten Fläche im westlichen Teilbereich. Der hierüber zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG geschlossene Kaufvertrag datiert vom 16.12.2004.

2.3 Stadträumliche Einordnung

Der Stuttgarter Platz befindet sich im Süden des Ortsteils Charlottenburg im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin. Das städtebauliche Umfeld wird von gründerzeitlicher Bebauung geprägt. Der Platz wird im Süden von dem Viadukt der Berliner Stadtbahn begrenzt und bildet im westlichen Abschnitt den Bahnhofsvorplatz für den S- und Regionalbahnhof Charlottenburg. Im östlichen Abschnitt wurde er bis zum Beginn der Bahnbaumaßnahmen als Parkplatz genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Einkaufsbereich „Fußgängerzone Wilmersdorfer Straße“.

Nördlich des Stuttgarter Platzes verläuft parallel die Kantstraße und bildet in Richtung Osten die Anbindung an die City West mit Breitscheidplatz und Zoologischem Garten, nach Westen über das Messezentrum ICC die Anbindung an den Theodor-Heuss-Platz. Zwischen Bahnhof und Schloss Charlottenburg befindet sich ein Wohnquartier mit historischen Wegebeziehungen zwischen dem sogenannten „Kaiserbahnhof“ (jetzt Bahnhof Westend) und dem Schloss Charlottenburg. Bis auf den Durchbruch der Lewishamstraße ist der historische Stadtgrundriss im Umfeld des Plangebietes mit seiner Block- und Parzellenstruktur weitgehend erhalten.

2.4 Bestand

2.4.1 Gebäude und Anlagen

Im Geltungsbereich befinden sich nur wenige Gebäude und Anlagen. Am östlichen Ende des Plangebietes befindet sich ein Abgang zum U-Bahnhof Wilmersdorfer Straße (U-Bahnlinie 7). Auf dem westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs befinden sich insgesamt fünf eingeschossige Gebäude (leer stehende Baracken) und ein Trafogebäude, das z. Zt. noch von der BEWAG genutzt wird. Die Gebäude befinden sich im Eigentum des Landes Berlin (vgl. 2.2). Ein zweigeschossiger historischer Bahnhofszugang, nahe der Kreuzung Stuttgarter Platz / Windscheidstraße wurde inzwischen von der Deutschen Bahn AG abgerissen.

Des Weiteren liegen auf dem westlichen Teilabschnitt ein unterirdischer begehbare Kabelkanal, der von dem Gebäude des Bahnsebstwählanschlusses (Stuttgarter Platz/Ecke Windscheidstraße) aus diagonal in Richtung des Trafogebäudes auf die Bahntrasse zuläuft, drei Revisionseinstiegsschächte, Wasser- und Abwasserleitungen der DB AG sowie ein unterirdisches Öltanklager zur Beheizung des Bahnhofsgebäudes.

2.4.2 Freiflächen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbebaut. Die nicht bebauten Flächen auf der westlichen Teilfläche wurden zum Teil als Bahnhofsvorplatz mit Parkplatz genutzt – ein Teil des Parkplatzes steht zur Zeit noch zur Verfügung. Die östliche Teilfläche ist bis zum Beginn der Bahnbaumaßnahmen als Parkplatz genutzt worden. Die gesamte östliche sowie Teile der westlichen Teilfläche werden z. Zt. von der Bahn für Baustelleneinrichtungszwecke benötigt. Es handelt sich überwiegend um Flächen, die eine geringe bzw. sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Der Geltungsbereich wird über die Straße Stuttgarter Platz, die Windscheidstraße, die Le-wishamstraße und Wilmersdorfer Straße / Krumme Straße vollständig erschlossen.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Süden gelegene Bahntrasse mit dem Zugang zum S-Bahnhof Charlottenburg (Anbindung an die Stadtbahn über Zoologischer Garten, Ale-

xanderplatz, Ostbahnhof und den S-Bahnring über den Bahnhof Westkreuz) sowie an den im östlichen Teil des Plangebietes liegenden Zugang zum U-Bahnhof Wilmersdorfer Straße (Linie 7: Spandau und Rudow) an. Mehrere Buslinien verkehren am Stuttgarter Platz, u.a. zur Anbindung an die U-, S- und Regional-Bahnlinien.

Das Plangebiet ist damit hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit technischer Infrastruktur ist in allen Versorgungsbereichen gesichert.

Im Geltungsbereich befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Auf Grund der Auslastung der Kanäle ist für künftige Hausanschlussanträge mit einer starken Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen zu rechnen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Lewishamstraße wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich an das Plangebiet grenzen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, die als Bahnfläche dargestellt sind. Südlich der Bahnflächen schließt sich ein als Parkanlage in symbolischer Breite dargestellter Grünzug an.

Entsprechend dem Grundsatz Nr. 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (z.B. Grünflächen) kleiner als drei Hektar sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissions-

schutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (vgl. Richtlinie zum Darstellungsumfang des Flächennutzungsplans Berlin [RL-FNP], Punkt 1.3).

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist nach dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 aus der dargestellten Wohnbaufläche (W1) entwickelbar, weil die Grünfläche kleiner als drei Hektar ist und nur eine lokale Bedeutung aufweist.

Auch die vorgesehene Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé“ ist aus der dargestellten Wohnbaufläche (W1) entwickelbar, weil sie – auch zusammen mit der Grünfläche - kleiner als drei Hektar ist. Die Zweckbestimmung der gesamten Wohnbaufläche (W1) wird nicht in Frage gestellt, da eine Gefährdung der Funktion und Wertigkeit der Wohnbaufläche auf Grund der Größe und der nur örtlichen Bedeutung der Fläche für das „Park-Café“ nicht zu befürchten ist.

3.1.2 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 08.07.2003 vom Senat beschlossen. Im Maßnahmenkatalog bis 2015 (Stand Juli 2003) der Projektgruppe StEP-Verkehr ist unter Punkt: I 16 „Grunderneuerung und Wiederaufbau des S-Bahnnetzes“ der Umbau des Bahnhofs Charlottenburg aufgeführt.

Die Straße „Stuttgarter Platz“ ist in der Planung bis 2015 nicht mehr Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Mischwasserkanalisation und wird an der Windscheidstraße von einer Gas-Hochdruckleitung tangiert.

Wohnen

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbereichen, die als prioritäre Räume und Standorte für die kleinteilige Ergänzung bestehender Stadtgefüge ausgewiesen sind. Das Ziel ist die Sicherung und Entwicklung hochwertiger Lagen.

3.1.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf mit dem Stand 2000 / 2001 weist die Flächen im Plangebiet als überwiegend Stadtplatz aus, wobei im nördlichen Anschluss an das Viadukt der Bahntrasse ein Kerngebietsstreifen in symbolischer Breite verläuft, der sich entlang der Windscheidstraße zwischen Bahntrasse und der Straße Stuttgarter Platz fortsetzt. Das Gebäude des Bahnsebstwählanchlusses wird als Bahnfläche und parallel zur Schienentrasse wird eine Grünverbindung dargestellt, die im Planbereich auf der nördlichen Seite des Bahndammes liegt.

3.1.4 Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung charakterisiert. Nach dieser Darstellung ist bezogen auf das Plangebiet insbesondere der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen zu erhöhen.

Außerdem liegt der Geltungsbereich im Vorranggebiet Luftreinhaltung, woraus sich generell die Emissionsminderung als Anforderung ergibt.

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als Städtisch geprägter Raum mit der Flächenausweisung „Innenstadtbereich“ eingestuft. Danach sind insbesondere Freiflächen zu erhalten und unnötige Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen zu vermeiden.

Landschaftsbild

Auch im Teilplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich Teil des städtisch geprägten Raumes und wird als Innenstadtbereich ausgewiesen, wonach insbesondere begrünte Straßenräume zu erhalten und zu entwickeln sowie Alleen, Promenaden, Stadtplätze und Vorgärten wiederherzustellen sind.

Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I (östlicher Teil), bzw. mit der Dringlichkeitsstufe II (westlicher Teil) zur Verbesserung der Freiraumversorgung mit u.a. folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dargestellt:

- Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird als nicht ausreichend bzw. un-
tersorgt eingestuft.
- Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozial-
räumlicher und demographischer Daten gelten als hoch.
- Der Anteil an privatem / halböffentlichem Freiraum gilt als minimal bis durch-
schnittlich.

Grundwasser

Gemäß der Karte "Flurabstand des Grundwassers, Karte 02.07" des Umweltatlanten beträgt der Grundwasserflurabstand im Gebiet des Bebauungsplans 4-7 ca. 2-5 m unter Geländeoberfläche.

Die Gefahr der Grundwasserverschmutzung ist auf Grund der geologischen Verhältnisse eher hoch. Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist gemäß des digitalen Umweltatlanten 02.05 als nicht geschützt einzustufen. Als Deckschichtentyp werden Sande und Kiese sowie Auffüllungen angegeben.

Klima

Gemäß Umweltatlas ist das Untersuchungsgebiet als klimatischer Belastungsbereich 4b einzuschätzen, der durch den Gebietstyp hoch verdichtete Innenstadt charakterisiert wird.

Die nächtliche Abkühlung und die Anzahl der Frosttage ist sehr gering. Dagegen muss die Schwülegefährdung im größten Teil von Zone 4 als hoch eingestuft werden. Die Immissionsgefährdung - vor allem innerhalb der geschlossenen Bebauungsstrukturen - muss durch die unzureichende Be- und Entlüftung als sehr hoch eingestuft werden (Karte 04.05 Stadtklimatische Zonen, Ausgabe 2001).

Boden

Der Bodenaufbau des Geländes ist durch die geologischen Bedingungen seiner Lage im Warschau-Berliner Urstromtal geprägt. Es sind insbesondere fein- bis mittelkörnige, schwach

grobkörnige Sande mit geringen Kiesbeimengungen als weichselkaltzeitliche Ablagerungen zu erwarten.

Das Geländere relief ist flach; die Geländehöhe bewegt sich zwischen 32,5 m ü. NHN und 35,0 m ü. NHN.

Lärmimmission

Messungen des Straßenverkehrslärms an der Straßenrandbebauung (Umweltatlas 2002) für den Stuttgarter Platz haben folgende Werte ergeben:

Bereich / Lage	Belastung [dB(A)]	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
westlicher Platz, Ecke Windscheidstraße	65 – 70	<= 55
östlich entlang des Stuttgarter Platzes	60 – 65	<= 55
Lewishamstraße in Platznähe	> 65 – 70	> 55 – 60

Die im unmittelbaren Anschluss an den Planbereich gelegene Stadtbahntrasse einschließlich des Zugangs zum Bahnhof Charlottenburg hat bei Messungen des Schienenverkehrslärms im oberirdischen Schienennetz (Umweltatlas Berlin) im Planbereich folgende Ergebnisse gezeigt (Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung):

Bereich / Lage	Belastung [dB(A)]	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
westlich des Bf. Charlottenburg	60 – 65	60 – 65
östlich des Bf. Charlottenburg	60 – 65	55 - 60
nach ca. weiteren 100 m	65 – 70	65 – 70

Durch die neuen Lärmschutzwände im Bahnbereich sowie die geplanten Parkanlagen werden sich die Lärmbelastungen künftig insgesamt reduzieren. Die Herstellung der Lärmschutzwände ist durch Nebenbestimmungen im verfügbaren Teil des Planfeststellungsbeschlusses vom 9. Dezember 2002 rechtlich sichergestellt und auch schon bereits erfolgt. Das Eisenbahn-Bundesamt hat Lärmschutzwände u.a. mit folgender Begründung planfestgestellt: "Die Errichtung einer zwei Meter hohen Wand führt ausweislich des Anhanges III der

schalltechnischen Untersuchung zu einer deutlichen Reduzierung der Beurteilungspegel, besonders in den unteren Etagen aller betrachteten Gebäude."

3.2 Festgesetzte Bebauungspläne

3.2.1 Bebauungsplan VII-30

Der festgesetzte Bebauungsplan VII-30 vom 12.10.1963 (GVBl. S. 1030) gilt für die im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen der Lewishamstraße und setzt diese als öffentliches Straßenland fest.

3.2.2 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, Seite 742), übernimmt die Flächen entlang der Bahntrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich als Bahnflächen, die gemäß § 38 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs weist der Baunutzungsplan gemischtes Gebiet, Baustufe V/3 (GRZ: 0,3; GFZ: 1,5) aus. Da diese Teilflächen aber bereits 1960 planfestgestelltes Bahngelände waren, geht die Planfeststellung hier vor.

3.3 Planfestgestellte Flächen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs westlich der Lewishamstraße ist als Bahnanlage planfestgestellt und gewidmet. Der Planfeststellungsbeschluss für die Maßnahme „Grunderneuerung der S-Bahn Berlin „S3“ Bahnhof Zoologischer Garten (e) – Bahnhof Berlin-Wannsee (a) Planfeststellungsabschnitt 2, östlich Wielandstraße–S-Bahnhof Westkreuz (e), Streckenkilometer 10,257 bis 13,022“ datiert vom 9. Dezember 2002.

Nach der Präsidialverfügung des Eisenbahnbundesamtes vom 1. September 2003 ist bei Rücksichtnahme und Beachtung der eisenbahnrechtliche Widmung die Ausübung der kommunalen Planungshoheit auf diesen Flächen ausdrücklich zulässig. Der Zugang zur U-Bahnlinie 7 an der Wilmersdorfer Straße ist mit Treppe und einschließlich der Brüstung ebenfalls planfestgestellt.

Das Flurstück 612 ist nicht mehr Bestandteil der planfestgestellten Flächen.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ (zwei Teilflächen) befindet sich auf planfestgestellten Bahnflächen, die planungsrechtlich gemäß § 38 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Das Flurstück 612 (Parkcafé) ist aus der Planfeststellung entlassen worden. Die Bebaubarkeit des Flurstücks ist planungsrechtlich deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung sind die direkt angrenzenden unbebauten Bahnflächen und das benachbarte (eingeschossige) Gebäude des Bahnsebstwählanschlusses städtebaulich besonders relevant. Das Empfangsgebäude an der Lewishamstraße und die Bebauung auf der Nordseite der Straße Stuttgarter Platz sind auch zu berücksichtigen.

3.5 Altlasten

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in der Vergangenheit, soweit sie kein öffentliches Straßenland sind, zu Bahnzwecken genutzt. Die Böden können dementsprechend verunreinigt sein. Hinweise auf konkrete Bodenverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.

In dem vorliegenden Gutachten „Abfallrechtliche Untersuchungen einer Teilfläche des Standortes 1028 S-Bahnhof Charlottenburg/Stuttgarter Platz“, das diese Flächen betrifft sind keine relevanten Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Nach dem Gutachten kann das Bodenmaterial am untersuchten Standort Vor-Ort vollständig wiedereingebaut werden. Das Untersuchungsergebnis ist mit den vorgesehenen Nutzungen vereinbar.

Sollte dennoch verunreinigtes Bodenmaterial vorgefunden werden, ist dieses im Rahmen der Baumaßnahmen fachgerecht zu entsorgen. Die Übernahme der hiermit verbundenen Kosten ist im Kaufvertrag geregelt.

3.6 Denkmalschutz

Von den vorhandenen baulichen Anlagen sind in der Denkmalliste Berlin als Baudenkmal eingetragen:

- Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holtzendorffstraße, Stadtbahnviadukt, Bahndamm, Brückenbauten, 1875-82 von Ernst Dircksen; 1912-39 Umbauten Stuttgarter Platz, Fern- und S- Bahnhof Charlottenburg.

- Stuttgarter Platz, Fern- und S-Bahnhof Charlottenburg mit Personen- und Gepäck-tunnel, 1881-82 von Ernst Dirksen (?); Bahnsteigüberdachung (Fernbahnsteig B), 1906 von Korth, nach Typenentwurf von 1896; Stationsgebäude, 1972-75 von Günther Hönow (siehe Gesamtanlage Stadtbahntrasse).

3.7 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch von Charlottenburg (Amtsgericht Charlottenburg), Blatt 38973, sind in der Abteilung II und III keine Belastungen eingetragen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1996 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Anliegen die Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes Charlottenburg, die Verbesserung der Umsteigesituation zwischen U-Bahn und S-Bahn, die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale für Neubaumaßnahmen als Nutzungsergänzung zur Wilmersdorfer Straße sowie die Schaffung von öffentlichen Platzflächen war.

Im Ergebnis eines 1998/99 von der Deutschen Bahn AG durchgeführten Investorenauswahlverfahrens auf der Grundlage o.g. Wettbewerbs war die Neugestaltung des Areals Stuttgarter Platz in Form einer Bebauung mit einem 65 m hohen Turm mit Hotelnutzung, einer den Bahndamm begleitenden Bebauung mit bis zu vier Geschossen für Handels- und Büronutzung sowie einer Tiefgarage mit ca. 360 Stellplätzen vorgesehen. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage sollten als Stadtplatz gestaltet werden. Östlich der Lewishamstraße war zwischen der den Bahndamm begleitenden Bebauung und der Straße Stuttgarter Platz ein Marktplatz geplant. Diese Nutzungen sind in den Bebauungsplanentwurf des Bezirksamtes Charlottenburg VII-276 eingeflossen.

Am 06.09.2001 wurde das Planungsziel aufgegeben und die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens VII-276 von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen.

Am 9. Dezember 2002 hat das Eisenbahn-Bundesamt den Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben Grunderneuerung der S-Bahn Berlin „S 3“ Bahnhof Zoologischer Garten (e) – Bahnhof Berlin Wannsee (a) Planfeststellungsabschnitt 2, östlich Wielandstraße – S-

Bahnhof Westkreuz (e) erlassen. Nach der Begründung der Vorbehaltsentscheidung aus dem Planfestsetzungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes sollte ursprünglich die erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durch die Schaffung einer „Gründurchwegung“ zum Bahnhof Westkreuz erfolgen. Nach der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens VII-276 wurde als Standort der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der jetzige Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-7 vom Eisenbahn-Bundesamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung befürwortet. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte unter der Vorbehaltsentscheidung, dass der Landschaftspflegerische Begleitplan und der hierfür erforderliche Bebauungsplan später festgesetzt werden.

Danach wurde am 13. Juni 2003 eine Vereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Land Berlin geschlossen, die Regelungen für die Realisierung der Bahnbaumaßnahme einerseits und die Grünanlagenplanung andererseits zum Gegenstand hatte.

Die Flächen nördlich der Bahn zwischen Windscheidstraße und Wilmersdorfer Straße sollen für den Ersatz der durch die Bahnbaumaßnahmen - Grunderneuerung der S 3 einschließlich Bahnhofsumklappung S-Bf. Charlottenburg - entfallenden Bäume/Grün im Rahmen einer Ersatzmaßnahme als Grünfläche hergerichtet und diese planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Die künftige Gestaltung wird eng zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG abgestimmt.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist eine umfassende Aufwertung der defizitären Aufenthalts- und Gestaltqualität dieses öffentlichen Raumes und eine stadtverträgliche Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes. Planungsrechtliche Grundlage hierfür ist die Sicherung des überwiegenden Teils der Flächen im Plangebiet durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“.

2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan 4-7 soll die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich sichern.

Die durch die Festsetzungen ermöglichten Neuordnungsmaßnahmen sollen einen Bahnhofsvorplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, eine öffentliche Parkanlage und attraktive Wegeverbindungen sichern.

Gemäß der zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Land Berlin am 13. Juni 2003 geschlossenen Vereinbarung wird die Deutsche Bahn AG auf Flächen im Plangebiet eine öf-

fentlich nutzbare Grünanlage realisieren, die als Ersatzmaßnahme gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen dient, die in dem Planfeststellungsbeschluss vom 9. Dezember 2002 festgesetzt worden sind.

Die Integration einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB soll die Attraktivität der künftigen Parkanlage erhöhen. Gedacht ist an ein kleinmaßstäbliches Gebäude, das die Parkanlage nicht dominiert, sondern sich harmonisch in die Freiraumkonzeption einfügt.

Der Bestand an alten Bäumen kann weitgehend erhalten und Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Damit wird auch der Funktion des Plangebietes als bedeutende Luftaustauschbahn zwischen Westkreuz und Zoologischem Garten Rechnung getragen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ wird festgesetzt, um die dargelegten Planungsziele planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus gehören die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé“ und einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo), Flächen zum Anpflanzen sowie der Erhalt vorhandener Bäume zum wesentlichen Inhalt des Bebauungsplans. Das Grundstück Stuttgarter Platz 23-24 (Gebäude des Bahnselbstwählanschlusses) und der Zugang zur U-Bahnlinie 7 an der Wilmersdorfer Straße werden nachrichtlich als Bahnfläche übernommen.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen überwiegend als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Damit wird die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen in diesem hochverdichteten Innenstadtbereich entsprechend der Bedarfsermittlung des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) erheblich verbessert.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (vgl. unter Punkt 3.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)) und stellt eine Weiterentwicklung der Bereichsentwicklungspla-

nung dar. Die festgesetzte öffentliche Parkanlage befindet sich nördlich der im Flächennutzungsplan auf der Südseite der Bahntrasse dargestellten Grünverbindungen entlang der Berliner Schienentrassen und soll die Grünsituation nicht nur im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung, sondern auch die städtebauliche Struktur des gesamten Bereichs verbessern.

Die Gestaltung (z.B. Wegführung, Baumarten und -standorte) der Parkanlage wird gemäß dem Planfeststellungsbeschluss vom 9. Dezember 2002 in einem landschaftspflegerischen Begleitplan vorbereitet, der parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren ergänzend zum Planfeststellungsverfahren erarbeitet wird und dessen Maßnahmen vom Eisenbahnbundesamt zu genehmigen sind. Die Ausführungsplanung hierzu ist vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu genehmigen. Das im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans festgestellte Defizit an Biovolumen beläuft sich auf 38.513 m³, das Versiegelungsdefizit beträgt 8.772 m². Der Bebauungsplan bereitet die öffentliche Nutzungsmöglichkeit der künftigen Parkanlage durch die Festsetzung öffentliche Grünfläche planungsrechtlich vor.

Der ehemalige Parkplatz zwischen Wilmersdorfer und Lewishamstraße (östliche Teilfläche) soll als grüner Stadtplatz attraktiv gestaltet werden.

Mit der Festsetzung von Gehwegvorstreckungen an der Lewisham- und an der Wilmersdorfer Straße soll u.a. auch die öffentliche Grünfläche für die gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 9. Dezember 2002 erforderlichen Ersatzmaßnahmen vergrößert werden.

Die Fläche zwischen Bahnhofsgebäude (Lewishamstraße) und Windscheidstraße soll überwiegend als öffentliche Parkanlage attraktiv gestaltet werden, womit auch die Ausstattungsqualität des dicht besiedelten Wohnquartiers am Stuttgarter Platz mit öffentlichen Grünflächen verbessert werden soll.

Aus städtebaulichen Gründen soll die lokal bedeutsame grüne Prägung des Stadtraums der Rönnestraße mit ihrem begleitenden Bahndamm im Plangebiet als Gestaltungselement fortgeführt werden. Deshalb sind zwei Flächen auf der westlichen Teilfläche (D und E) und eine Fläche auf der östlichen Teilfläche (F) so zu begrünen, dass der Eindruck eines geschlossenen Baumbestandes entsteht (textliche Festsetzung Nr. 5). Die Abgrenzung der Flächen ist auf das dem landschaftspflegerischen Begleitplan im Entwurf beigefügte Gestaltungskonzept abgestimmt. Der festgesetzte Charakter (geschlossener Baumbestand) soll eingestreute, nicht mit Bäumen bepflanzte Aufenthaltsflächen nicht ausschließen.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und soll die lokal bedeutsame grüne Prägung des Stadtraums der Rönnestraße mit ihrem begleitenden Bahndamm im Plangebiet als Gestaltungselement fortführen.

Eine Festsetzung zur Sicherung des in diesem Sinne städtebaulich relevanten Bestandes an Bäumen erfolgt in diesem Zusammenhang und aus den gleichen städtebaulichen Gründen. Der erhaltenswürdige Baumbestand ist im Rahmen der Erarbeitung des landschaftlichen Begleitplans ermittelt worden und die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen.

Die Festsetzung der Begrünung der Stützwand im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht möglich, weil die Stützwand Bestandteil der Bahnanlage und für die planfestgestellten Funktionen betriebsnotwendig ist. Darüber hinaus liegt sie außerhalb des Geltungsbereiches. Sie entzieht sich damit der kommunalen Planungshoheit, auch wenn die Pflanzen für die Begrünung aus dem Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wachsen würden.

Im Erläuterungsbericht zum landschaftspflegerischen Begleitplan, der mit seinen Maßnahmen Bestandteil der Planfeststellung sein wird, ist diese Maßnahme jedoch enthalten. Auf der westlichen Teilfläche ist danach im Mittel alle 10 m eine Pflanze zu verwenden. Auf der östlichen Teilfläche soll dies punktuell erfolgen. Die Festsetzung der die Stützwand begleitenden Fläche F und die im landschaftspflegerischen Begleitplan enthaltene Pflanzfläche machen hier ein engmaschigeres Netz an Rankpflanzen entlang der Stützmauer städtebaulich nicht erforderlich.

Hierdurch soll das Erscheinungsbild der Wandflächen nachhaltig verbessert werden und sich in Kombination mit den vorstehenden Festsetzungen der „grüne Gesamteindruck“ verstärken. Dies gilt insbesondere für die Wahrnehmung der öffentlichen Parkanlage von den Obergeschossen der Vorderhäuser in der Straße Stuttgarter Platz.

Für die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kommen aus funktionalen Gründen keine Baumpflanzungen in Betracht. Die Einschränkungen der Bepflanzung sind hier erforderlich, weil die Funktion und die Wartung der Leitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Eine Kostenübernahme für die Verlegung von Leitungen durch das Land Berlin ist nicht beabsichtigt.

Die Pflege der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Flächen obliegt dem Bezirksamt.

4.2 Verkehrsflächen

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-7 sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Wilmersdorfer und die Lewishamstraße sowie die Windscheidstraße und den Stuttgarter Platz gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, um den Träger der Straßenbaulast (Land Berlin) nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien werden bis auf die Bereiche der Gehwegvorstreckungen auf der östlichen Teilfläche aufgenommen und bestätigt. Dies gilt auch für die Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplans VII-30 vom 12.10.1963 (GVBl. S. 1030) in der Lewishamstraße.

Der mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ einhergehende Verlust an öffentlichen Parkplätzen ist auf Grund der außerordentlich guten ÖPNV-Lagegunst und der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenland sowie in privat betriebenen Parkhäusern und Tiefgaragen, durch die ein insgesamt ausreichendes Stellplatzangebot im Bereich Stuttgarter Platz/ Wilmersdorfer Straße erhalten bleibt, gerechtfertigt.

Die Aufgabe der öffentlichen Parkplätze entspricht dem Ziel 9.3 des StEP Verkehr, das eine Umnutzung nicht mehr benötigter Verkehrsflächen als ökologische Zieldimension vorgibt und ist darüber hinaus am 20. November 2003 auch von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen worden.

An der Lewishamstraße sollen, wie an der Windscheidstraße bereits vorhanden, Gehwegvorstreckungen berücksichtigt werden. Die Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenland und Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird die Sicherheit und Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs nicht beeinträchtigen, gleichzeitig jedoch die des Fußgängerverkehrs verbessern. Dies gilt insbesondere für die Erreichbarkeit der Fußgängerzone in der Wilmersdorfer Straße. Der Bus 309 wird die Straße Stuttgarter Platz auch weiterhin nur Richtung Osten durchfahren. Die Haltestelle wird sich vor dem neuen östlichen S-Bahnzugang befinden. Die Vorstreckung an der Lewishamstraße berücksichtigt einen Bordradius von 12,5 m, der für das Abbiegen von Großfahrzeugen, die nicht auf den Fahrstreifen für den Gegenverkehr geraten sollen, notwendig ist.

Zwischen dem neuen östlichen S-Bahnzugang und dem U-Bahnzugang an der Wilmersdorfer Straße sowie für die Verbindung zur Straße Stuttgarter Platz werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die Aufweitung dieses Fußgängerbereichs an der Wilmersdorfer Straße trägt dem besonders hohen Fußgängeraufkommen in diesem Bereich Rechnung.

Der Bahnhofsvorplatz (außerhalb des Geltungsbereichs) ist auf verkleinerter Fläche mit Taxivorfahrt und Behindertenstellplätzen von der Deutschen Bahn AG neu zu gestalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nach der fachlichen Beurteilung der zuständigen Abteilung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine relevanten Störungen bezogen auf den Parksuchverkehr verursachen.

Auch das Parkcafé (vgl. 4.3) wird diese Verkehrssituation am Stuttgarter Platz und in seinem Umfeld nicht wesentlich verändern. Auch diese Beurteilung wird von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geteilt, die durch das Parkcafé kein zusätzliches Stör- oder Konfliktpotenzial erwartet. Das Abwägungsmaterial ist deshalb auch nicht durch ein Verkehrsgutachten zu ergänzen.

4.3 Fläche mit dem besonderem Nutzungszweck „Parkcafé“

Die Integration einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB soll die Attraktivität der künftigen Parkanlage (westliche Teilfläche) erhöhen.

Der festgesetzte Standort umfasst ein privates Grundstück (Flurstück 612), das erschlossen ist und im Übrigen von der festgesetzten öffentlichen Parkanlage umgeben wird. Standort und Nutzung stehen damit in einem besonderen, inneren Abhängigkeitsverhältnis. Die Festsetzung des besonderen, mit der Parkanlage strukturell verknüpften Nutzungszwecks „Parkcafé“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist deshalb erforderlich. Die angestrebte städtebaulich und nutzungsstrukturelle Situation „öffentliche Parkanlage“ führt damit am gegebenen Standort in der Abwägung zur Konzeption einer städtebaulichen Besonderheit mit dem Nutzungszweck „Parkcafé“, das in Verbindung mit den genannten Festsetzungen zum Nutzungsmaß eine besonders an den Ort angepasste Form der Schank- und Speisewirtschaft ist.

Der Begriff „Parkcafé“ stellt klar, dass das Café innerhalb einer Parkanlage liegt und das Parkcafé-Grundstück wenigsten teilweise auch selbst parkähnlich gestaltet werden soll. Der Begriff „Parkcafé“ wurde ausdrücklich im Gegensatz zum Begriff „Biergarten“ gewählt. Ein Biergarten mit „Rummel“ und lauten Musikdarbietungen soll nicht zulässig sein. Das zukünftige

tige Parkcafé soll einen ruhigeren Eindruck vermitteln, der insbesondere nicht die Parknutzung stört oder die gegenüber liegende Wohnnutzung beeinträchtigt.

Die Randlage und die Tiefe der festgesetzten Fläche stehen der Nutzung des übrigen Geltungsbereichs als öffentliche Parkanlage nicht entgegen. Das Parkcafé soll vielmehr ein belebendes Element im Sinne eines Anziehungspunktes darstellen, der auch eine zusätzliche soziale Kontrolle für die Parkanlage bedeutet. Auch soll hierdurch Tendenzen der Verwahrlosung, wie sie zum Beispiel südlich der Bahntrasse zu beobachten sind, entgegengewirkt werden. Die von der Straße abgewandte Wegeverbindung zwischen Windscheidstraße und neu gestaltetem Bahnhofsvorplatz wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Diese besonders ausgeprägten Bezüge rechtfertigen auch engere Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die im Kern ein parkartig gestaltetes Grundstück bei einer gleichzeitig eingeräumten Nutzungsmöglichkeit im Anschluss an die westlich angrenzende Bebauung ermöglichen sollen.

Die zulässige Neubebauung mit 17x17 m Grundfläche und einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m über Gehweg nimmt Bezug auf den kleinmaßstäblichen Charakter des Gebäudes des Bahnselbstwählanschlusses durch die vergleichbare Gebäudehöhe und Bebauungstiefe. Die benachbarte Parkanlage soll nicht von einer mehrgeschossigen Bebauung dominiert werden.

Die durch die Baugrenzen (Baukörperausweisung) ermöglichte überbaubare Grundfläche (GR) beträgt rechnerisch insgesamt 289 m² und soll damit ausreichend Raum für ein wirtschaftlich zu betreibendes Parkcafé lassen. Die Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 955 m² und ist auch als Gartenbereich gastronomisch nutzbar. Die quadratische Grundform des Baufensters soll den Solitärcharakter unterstreichen, ohne dass dieser zwingend festgesetzt würde. Ein beantragtes Bauvorhaben kann durchaus hinter den festgesetzten Baugrenzen zurück bleiben.

Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks „Parkcafé“ ist in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß mit den Anforderungen an den Grad der Wohnruhe in dem auf der Nordseite der Straße Stuttgarter Platz an das Plangebiet grenzenden gemischten Gebiet vereinbar.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauOBl sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auch eine Bepflanzung mit Bäumen kann verlangt werden. Diese Feinsteuerungsmöglichkeit reicht dem Planungsgeber im Sinne planerischer Zurückhaltung aus, zumal ein genehmigungsfähiger Bauantrag noch nicht vorliegt.

Zwischen den Baugrenzen ist die Fläche in voller Tiefe überbaubar (Baukörperausweisung), um baulichen Entwicklungsspielraum für eine Neubebauung zu gewährleisten und eine angemessene architektonische Freiheit offen zu halten.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 7,5 m über Gehweg das benachbarte Gebäude des Bahnselbstwählanschlusses nicht wesentlich überragen. Hierdurch wird eine Höhenentwicklung vermieden, die nicht im Einklang mit der Parkanlage steht. Durch das in Richtung Süden abfallende, festgesetzte Pultdach wird städtebaulich bewusst angezeigt, dass bauliche Anlagen in direkter Nachbarschaft zur Parkanlage von eindeutig untergeordneter Bedeutung sein sollen. Mit der lediglich geringen Neigung von 5° ist diese städtebaulich intendierte Festsetzung auch in wirtschaftlicher Hinsicht ausgewogen (textliche Festsetzung Nr. 8).

Die Festsetzung der Dachform ist städtebaulich mit der noch herzustellenden Parkanlage verknüpft und ist ausdrücklich nicht von gebauten Beispielen dieser Art aus der Umgebung abgeleitet.

Die festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m bedingt bei vollständiger Überbauung der Baukörperausweisung eine Dachneigung von mindestens fünf Grad und soll diese gewünschte Wahrnehmung des Pultdachs städtebaulich sicherstellen.

Die festgesetzte Firsthöhe eröffnet in Verbindung mit der Dachform und der festgesetzten Traufhöhe darüber hinaus architektonischen Spielraum für die Konzeption eines Galeriegeschosses.

Wegen des optimalen öffentlichen Nahverkehrs und dem angestrebten parkähnlichen Charakters des Parkcafés werden Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2). Dies bedeutet aber nicht, dass ein kurzfristiges Parken auf dem Grundstück für den Anlieferverkehr nicht zulässig wäre.

Durch die vollständige Umnutzung der bisherigen Stellplatzflächen als öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ auf der östlichen Teilfläche (westliche Teilfläche teilweise auch öffentliche Grünfläche) werden sich der Verkehr und damit auch die Verkehrsimmissionen im Umfeld des Plangebiets grundsätzlich reduzieren.

Durch die neuen Schallschutzwände im Bahnbereich sowie die geplanten Parkanlagen werden sich die Lärmbelastungen künftig insgesamt reduzieren.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eindeutig auf die Fläche des Grundstücks beschränkt. Es ist nicht beabsichtigt, weitere Flächen diesem Nutzungszweck zuzuführen.

4.4 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (westliche Teilfläche) befindet sich ein Trafo, der von der Windscheidstraße aus erschlossen wird. Die Anlage wird von der Vattenfall AG auch künftig für die Versorgung benötigt.

Um die Beeinträchtigungen der Parkanlage so gering wie möglich zu halten, soll der Trafo so an die Windscheidstraße verlegt werden, dass er weder dem Zugang zur Parkanlage noch dem bahnbetriebsnotwendigen Revisionsweg entlang des Viaduktes im Wege steht.

Deshalb wird an der Windscheidstraße eine Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Trafo“ (T) festgesetzt. Die Größe der Fläche reicht aus, um die Anlage unterzubringen. Weitere Festsetzungen sind auf Grund der geringen Größe und Höhe der Anlage sowie der Geringfügigkeit ihrer Auswirkungen städtebaulich nicht erforderlich.

In der Ausführungsplanung für die angrenzende Parkanlage sind die Richtlinien zum Schutz der Vattenfall-Kabelanlagen zu beachten.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der westlichen Teilfläche ein begehbare unterirdischer Kabelkanal der Deutschen Bahn (DB Netz AG), der von der Südseite des Gebäudes des Bahnselbstwählanschlusses an der Windscheidstraße / Ecke Stuttgarter Platz in südöstlicher Richtung zum Bahnviadukt verläuft und die künftige öffentliche Parkanlage quert. Darüber hinaus sind drei Revisionschächte zu dieser Anlage vorhanden, deren Zugänglichkeit auf Dauer zu gewährleisten ist.

Entlang des Bahnviaduktes wird auf beiden Teilflächen des Plangebietes des Weiteren ein mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen befahrbarer 3 m breiter Streifen benötigt, um die Wartung und Instandhaltung an der Stützwand des S-Bahnviaduktes sowie die Erreichbarkeit der hier verlaufenden Kabel, Wasser- und Abwasserleitungen sicherzustellen. Die zu belastende Fläche wird in Richtung Windscheidstraße entsprechend dem Leitungsbestand

aufgeweitet. Schließlich befindet sich an das Empfangsgebäude des Bahnhofs angrenzend eine unterirdische Öltankanlage, deren Erreichbarkeit auf Dauer zu gewährleisten ist.

Um die dargelegten Erfordernisse planungsrechtlich zu sichern, wird für die genannten Flächen ein ausreichend dimensioniertes Leitungsrecht (Fläche A) bzw. ein Fahr- und Leitungsrecht (Flächen B und C) zugunsten des Unternehmensträgers festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7). Die zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden, um Wartungsarbeiten und die Befahrbarkeit nicht unnötig zu erschweren.

In den künftigen öffentlichen Parkanlagen befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, die die Berliner Wasserbetriebe zu gegebener Zeit über einen Gestattungsvertrag mit dem zuständigen Naturschutz- und Grünflächenamt leitungsrechtlich sichern werden. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind deshalb nicht erforderlich.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ist eine Befestigung von Wegen außerhalb der Verkehrsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig und des Weiteren sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. Hiermit wird das Ziel verfolgt, einen möglichst großen Niederschlagsanteil vor Ort zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Auf Grund dieser Lage wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, dass zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig ist. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur insoweit zulässig, als sie gleichwertige oder geringere Emissionswerte von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub als Heizöl EL aufweisen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird klargestellt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten haben, außer Kraft treten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die auch in Zukunft betriebsnotwendige Teilfläche des Flurstücks 613 an der Windscheidstraße / Ecke Stuttgarter Platz (Gebäude des Bahnselbstwählanschlusses) wird nachrichtlich als Bahnanlage übernommen.

In Übereinstimmung mit dem Nutzer dieser auch künftig betriebsnotwendigen Flächen, der Deutsche Bahn Telematik GmbH, reichen diese aus, um die im Bereich der künftigen Grünanlage fortfallenden Stellplätze unterbringen zu können.

Darüber hinaus wird der planfestgestellte Zugang zur U-Bahnlinie 7 an der Wilmersdorfer Straße mit Treppe und Brüstung nachrichtlich als Bahnanlage übernommen.

6. Flächenbilanz

Position	Fläche (m²)	Anteil (%)
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“	10.847	57,0
davon westliche Teilfläche	5.342	28,1
davon östliche Teilfläche (groß)	4.809	25,2
davon östliche Teilfläche (klein)	696	3,7
davon Flächen zum Anpflanzen	3.530	18,5
davon mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	1.659	8,7
Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkcafé“	1.244	6,5
Fläche für Versorgungsanlagen	29	0,0
Bahnanlagen	1.248	6,5
Verkehrsflächen	5.700	30,0
davon Straßenverkehrsflächen	5.075	26,7
davon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	625	3,3
Gesamtfläche	19.068	100,0

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Dabei werden gemäß § 233 Abs.1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet, weil das Bebauungsplanverfahren am 19. März 2003 förmlich eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz erwartet.

1.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend (vgl. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Auf die Frage, ob das Baurecht bereits realisiert ist, kommt es insoweit nicht an.

1.2 Bisheriges Planungsrecht

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ (zwei Teilflächen) befindet sich auf planfestgestellten Bahnflächen, die planungsrechtlich gemäß § 38 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Das Flurstück 612 (Parkcafé) ist aus der Planfeststellung entlassen worden. Die Bebaubarkeit des Flurstücks wäre damit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen. Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung sind die direkt angrenzenden unbebauten Bahnflächen und das benachbarte (eingeschossige) Gebäude des Bahnselektwählanschlusses städtebaulich besonders relevant. Das Empfangsgebäude an der Lewishamstraße und die Bebauung auf der Nordseite der Straße Stuttgarter Platz sind auch zu berücksichtigen.

1.3 Eingriffsprognose – Flächenumfang des Eingriffs

Der Bebauungsplan 4-7 sichert überwiegend Flächen für die Nutzung als öffentliche Parkanlage, auf denen durch Ersatzmaßnahmen der Ausgleich von Eingriffen realisiert werden soll, die durch das Planfeststellungsverfahren zur Grundsanieierung der S3 und Verlegung des S-Bahnhofes vorbereitet worden sind. Die Realisierung der Maßnahmen wird durch den landschaftspflegerischen Begleitplan vorbereitet und von der DB Projektbau AG sichergestellt. Die Ausführungsplanung ist vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu genehmigen.

Die übrigen Festsetzungen (Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkcafé, öffentliche Verkehrsflächen) bleiben hinter dem geltenden Planungsrecht (planfestgestellte Bahnanlage, unbeplanter Innenbereich) zurück. Der Bebauungsplan bereitet insofern keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Übernahme der mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten ist vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses in seiner Sitzung am 27. Oktober 2004 aufgrund der Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 05. September 2004 (rote Nr. 2687) zustimmend zur Kenntnis genommen worden (1,3 Mio € für Grundstückserwerb einschließlich Kosten für Baufreimachung, davon vorläufiger Kaufpreis 1 Mio. €). Die Finanzierung erfolgte aus Kapitel 1220, Titel 54028 (Baufreimachung) und Titel 82164 (Grunderwerb).

Baukosten für die öffentliche Parkanlage fallen für Berlin nicht an, da deren Realisierung durch die DB Projektbau AG als Ersatzmaßnahme erfolgt.

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

Für die Umsetzung der Gehwegvorstreckungen im östlichen Teilbereich an der Lewishamstraße und Wilmersdorfer Straße (Umbau Straße und Lichtsignalanlagen) werden nach Schätzung des BA Charlottenburg-Wilmersdorf ca. 225.000 € erforderlich sein. Diese Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan 2006/2007 und in der Investitionsplanung 2005-2009

nicht enthalten. Es ist beabsichtigt, die Ausgaben durch veränderte Prioritätensetzung im Rahmen der Haushaltswirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Im Falle der Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs des privaten Eigentümers des Flurstücks 612, auf dessen Grundstück der Bau eines Parkcafés zulässig sein soll, ist mit Ausgaben für das Land Berlin für die Übernahme des Grundstücks zu rechnen. Der Wert dieses Grundstücks ist noch streitig.

Auch für die benachbarten Grundstücke, die vom Land Berlin von der Deutschen Bahn AG zum vorläufigen Kaufpreis von 1 Mio. € (s.o.) für die öffentliche Parkanlage erworben worden sind, ist die Höhe des Grundstückswertes streitig. Deshalb wurde mit der Deutschen Bahn AG ein Entschädigungsfeststellungsverfahren vereinbart, das noch nicht abgeschlossen ist.

2.1 Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde der Bezirk auf gefordert, einen Bebauungsplan einzuleiten. Der Bezirk sah sich aufgrund der schwierigen Situation nicht in der Lage, der Aufforderung der Senatsverwaltung Folge zu leisten.

Wegen der dringenden Gesamtinteressen Berlins (hier: überbezirkliche Verkehrsplanung) zog die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Bebauungsplanverfahren an sich (§ 7 Abs. 1 AGBauGB).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 19.03.2003 beschlossen, für die planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen nördlich des Bahnhofs Charlottenburg auf Teilflächen zwischen S-Bahntrasse, Windscheidstraße, Stuttgarter Platz und Lewishamstraße sowie Teilflächen zwischen Lewishamstraße und Wilmersdorfer Straße das Bebauungsplanverfahren 4 – 7 einzuleiten.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Referat II A der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragt worden.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 4-7 fand vom 20.11.2003 bis 22.12.2003 statt. Während dieser Zeit hatten die Bürger Gelegenheit, sich über die allgemeinen städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, die Regelungsinhalte des Bebauungsplanvorentwurfs und die Auswirkungen der Planung zu informieren. Von der Möglichkeit, sich über die Planungen für den Stuttgarter Platz zu informieren, wurde in relativ großem Umfang Gebrauch gemacht.

Während des Beteiligungszeitraums sind insgesamt 349 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. Bis zum 16.01.2004 sind weitere vier Stellungnahmen abgegeben worden, die bei der Auswertung der vorgebrachten Anregungen ebenfalls berücksichtigt worden sind.

Darüber hinaus wurde am 09.12.2003 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, an der ca. 100 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben.

Die vorgebrachten 353 Stellungnahmen enthalten insgesamt 83 Anregungen und Hinweise, die sich unter Berücksichtigung der Mehrfachnennungen auf insgesamt rd. 5.200 Meinungsäußerungen summieren.

Im Mittelpunkt standen kritische Äußerungen zur Integration eines „Parkcafés“ sowie Wünsche zur Gestaltung der künftigen öffentlichen Parkanlagen, die insgesamt ca. 60% der Meinungsäußerungen auf sich vereinen.

Der Schwerpunkt der Anregungen im Themenkomplex Art der Nutzung lag auf Vorschlägen von kulturellen Folgenutzungen für den zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen historischen S-Bahnhofeingang an der Windscheidstraße. Außerdem wurde der vorgeschlagene Wochenmarkt kritisiert und vorgeschlagen, statt öffentliche Grünflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festzusetzen.

Bauplanungsrechtlich relevant war hier insbesondere der Vorschlag der Festsetzung von Maßnahmenflächen, dem nicht gefolgt wurde, weil diesem die beabsichtigte öffentliche Benutzbarkeit der Grünflächen entgegensteht.

Die Integration einer Baufläche für ein „Parkcafé“ soll die Attraktivität der künftigen Parkanlage weiter erhöhen. Die geäußerten Anregungen in diesem Themenkomplex sprachen sich in der Hauptsache für eine vollständige Nutzung der westlichen Teilfläche als Parkanlage ohne Café aus und kritisierten die Größe der Einrichtung, der „Oktoberfestcharakter“ unterstellt wurde. Des Weiteren wurden Lärmbelästigungen durch den Betrieb und den steigenden Parksuchverkehr befürchtet.

Der insgesamt als tragfähiger bewertete Standort an der Windscheidstraße hätte einen Grundstückstausch notwendig gemacht, der - wegen des begehbaren unterirdischen Kabelkanals, der drei Revisionsschächte und weiterer Kabel-, Wasser- und Abwasserleitungen - nicht realisierbar war. An dem gewählten Standort wurde auch deshalb festgehalten, weil sich der Verkehr durch den Wegfall von vorhandenen Stellplatzflächen und die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche auf der östlichen Teilfläche an der Wilmersdorfer Straße mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit grundsätzlich reduzieren wird.

Die Anregungen im Themenkomplex Städtebau und Denkmalschutz wandten sich in der Hauptsache an die Deutsche Bahn AG und waren bauplanungsrechtlich nicht relevant. Die attraktive Gestaltung des neuen Eingangsbereichs, Möblierungswünsche, Fragen zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Bahnviadukt und zur Schallschutzwand standen hier im Vordergrund.

Im Themenkomplex Gestaltung wurden detaillierte Wünsche zur Ausstattung der öffentlichen Parkanlagen zum Ausdruck gebracht, die insbesondere bei der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Begleitplans durch die Deutsche Bahn AG und die nachfolgende Ausführungsplanung berücksichtigt werden sollten. Der Bebauungsplan bereitet die Grünflächengestaltung in diesem Zusammenhang durch die Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ lediglich vor. Die weitere Ausgestaltung soll den genannten nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten bleiben.

Der durch die Bahnbaumaßnahmen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft bestimmte den Themenkomplex Natur und Umwelt. Der Schwerpunkt lag hier auf Forderungen nach einer möglichst vollständigen Begrünung des Geltungsbereichs und auf detaillierten Vorschlägen für Baumpflanzungen bzw. dem Erhalt des Altbaumbestandes.

Es sei hier darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 4-7 im Ergebnis nahezu ausschließlich dem Ziel dient, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Ersatzmaßnahmen zu schaffen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Dieses Ziel wird durch den von der Deutschen Bahn AG zu erarbeitenden land-

schaftspflegerischen Begleitplan und die weitere Ausführungsplanung konkretisiert und ist nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Erschließungs- und Stellplatzfragen hatten ebenfalls zu zahlreichen Anregungen geführt. Das Hauptaugenmerk lag hier auf Forderungen nach einer fußgängerfreundlichen Wegeführung, ausreichend Fahrradstellplätzen und einer behindertengerechten Erschließung des Bahnhofes. Des Weiteren wurde eine Reihe von Vorschlägen zur Reduzierung sowie zur Gestaltung der Straßenquerschnitte unterbreitet. Die Anregungen in diesem Themenkomplex sollten im Rahmen der Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur inneren Erschließung oder Gestaltung der Straßenverkehrsflächen getroffen, um den Träger der Straßenbaulast und die nachfolgenden Planungsebenen nicht unnötig zu binden. Mit Blick auf die hervorragende Erschließung durch den ÖPNV werden keine Park- oder Stellplatzflächen festgesetzt.

Zum Thema Immissionsschutz wurde der Verzicht auf die Schallschutzwand entlang des Bahnviaduktes gefordert und auf die zahlreichen Kinder- und Schülerläden sowie die Halensee-Grundschule hingewiesen, die vom zunehmenden Verkehr belastet würden. Das Erfordernis einer Schallschutzwand resultierte in diesem Zusammenhang aus dem Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes für die Maßnahme „Grunderneuerung der S-Bahn Berlin „S3“ Bahnhof Zoologischer Garten (e) – Bahnhof Berlin-Wannsee (a) Planfeststellungsabschnitt 2, östlich Wielandstraße – S-Bahnhof Westkreuz (e), Streckenkilometer 10,257 bis 13,022“ vom 9. Dezember 2002 und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Schallschutzwand liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4-7.

Die den Geltungsbereich betreffenden Anregungen forderten zum einen eine modifizierte Abgrenzung analog dem eingestellten Bebauungsplan VII-276, der die Flächen beiderseits des Bahnviaduktes umschloss. Zum anderen wurde die Einbeziehung des Gebäudes des Bahnselbstwählanschlusses (Stuttgarter Platz / Ecke Windscheidstraße) in den Geltungsbereich angeregt. Die Einbeziehung des genannten Gebäudes des Bahnselbstwählanschlusses ermöglicht die vollständige Überplanung der westlichen Teilfläche bis an die Windscheidstraße und ist deshalb berücksichtigt worden.

Grundstücksverkehr und Haushalt wurden im Rahmen von Nachfragen zur Gesamtfinanzierung und der Veräußerung des Flurstücks 612 thematisiert. Hierzu war und ist zu konstatieren, dass die Kosten für die Ersatzmaßnahmen von der Deutschen Bahn AG getragen werden.

Des Weiteren ist klarzustellen, dass dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 24 Baugesetzbuch ein allgemeines Vorkaufsrecht zusteht. Von diesem Vorkaufsrecht hat der Bezirk jedoch keinen Gebrauch gemacht. Zum Verfahren hatten die Bürgerinnen und Bürger vor allem angemerkt, an der weiteren Konkretisierung der Planung beteiligt und über die bauplanungsrechtlich vorgeschriebenen Mitteilungspflichten hinaus über Abwägungsentscheidungen informiert zu werden. Trotz nicht bestehender rechtlicher Verpflichtungen ist diesem Anliegen entsprochen worden.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren 4-7 die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 19. März 2003 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind mit Schreiben vom 13.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bis zum 11.01.2005 haben insgesamt 25 Behörden und Stellen Stellungnahmen abgegeben. Insgesamt 14 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise.

Die Anregungen und Hinweise konzentrierten sich auf die Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen bei gleichzeitiger Verkleinerung der Straßenverkehrsflächen auf der östlichen Teilfläche. Insbesondere die Führung der straßenseitigen Gehwege in der öffentlichen Grünfläche würde dem starken Fußgängeraufkommen nicht gerecht. Darüber hinaus sei die Beleuchtung und Beräumung dieser Flächen nicht gewährleistet.

In der Abwägung ist diesen Anregungen in der Lewisham- und der Wilmersdorfer Straße mit einer modifizierten Grünflächenfestsetzung und der erneuten Festsetzung der vorhandenen Straßenbegrenzungslinien begegnet worden. In der Straße Stuttgarter Platz ist die Straßenbegrenzungslinie gegenüber der Planfassung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um 3,5 m nach Süden versetzt worden, um den Gehweg im öffentlichen Straßenland unterzubringen. Am Konzept der Gehwegvorstreckungen wurde einvernehmlich festgehalten. Des Weiteren wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die Planung integriert.

Die weiteren Anregungen hatten im Wesentlichen den Verlust der Parkplätze auf der östlichen Teilfläche, die erforderliche nachrichtliche Übernahme des U-Bahneingangs an der Wilmersdorfer Straße als Bahnanlage, die Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes sowie die an den gebauten Bestand anzupassende südliche Geltungsbereichsgrenze zum Gegenstand.

Bis auf die Kritik am Verlust der Parkplätze, deren Aufgabe die Grundvoraussetzung für das Planungskonzept darstellt, konnten diese Anregungen in die Planung bzw. die Begründung aufgenommen werden.

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

4.1 Art und Weise des Beteiligungsverfahrens

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.07.2005 bis einschließlich 31.08.2005 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Dienstgebäude Behrenstraße 42, 10117 Berlin statt. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung standen für Auskünfte zur Verfügung.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 am 15.07.2005 auf Seite 2468 bekannt gemacht worden. Darüber hinaus wurde er am 21. Juli 2005 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht. Der Landespressedienst wurde von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

4.2 Abwägung der Anregungen

Während des Auslegungszeitraums sind insgesamt 127 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen.

Die vorgebrachten 127 Stellungnahmen enthalten insgesamt 115 Anregungen, die sich unter Berücksichtigung der Mehrfachnennungen auf insgesamt ca. 1.000 Meinungsäußerungen summieren. Das Interesse der Bürgerinnen und Bürger am Bebauungsplanverfahren 4-7 war damit nach wie vor hoch.

Anregungen zum Themenkomplex Art der Nutzung

Zum Themenkomplex Art der Nutzung wurde vorgebracht, dass auch das Flurstück 612 als Grünfläche auszuweisen sei. Ziel des Bebauungsplanverfahrens müsse eine öffentliche Parkanlage ohne jegliche Bebauung sein. Außerdem wurde der Wunsch nach einem weiteren Spielplatz geäußert. Um eine Übernutzung im Gaststättenbereich auszuschließen, sei das Abwägungsmaterial um eine Nutzungsstrukturanalyse zu ergänzen. Es wurde allerdings auch die Auffassung vertreten, dass sich ein solcher Kleinpark auf Grund der Bahnhofsnähe als Treffpunkt für Stadstreicher oder die Drogenszene etablieren würde. Eine „reine“ Parkanlage werde deshalb abgelehnt.

Schließlich wurde kritisiert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Qualitäten enthielten. Es reiche nicht aus, einen Bebauungsplan zu verabschieden, der in der Hauptsache nur die Entwicklung einer öffentlichen Fläche mit Zweckbestimmung planungsrechtlich ermögliche und sichere.

Abwägung zum Themenkomplex Art der Nutzung

Die Abwägung stellt auf das Planungsziel des Bebauungsplans ab: Mit der Festsetzung „öffentliche Parkanlage“ für den überwiegenden Teil des Plangebietes werden auf landeseigenen Flächen die Voraussetzungen für die Realisierung und die öffentliche Zugänglichkeit planfestgestellter Ersatzmaßnahmen geschaffen. Alle verfügbaren Flächen werden deshalb als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Das in Privateigentum befindliche Flurstück 612 steht für eine Festsetzung als öffentliche Parkanlage nicht zur Verfügung und soll zu diesem Zweck auch nicht erworben werden. Die sehr geringen Überbaumöglichkeiten – GRZ ca. 0,2 – und die Lage des Baufeldes an der Straße Stuttgarter Platz erlauben dessen ungeachtet eine gärtnerische Gestaltung des weitaus überwiegenden Teils des Grundstücks.

Die ausdrückliche Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes kommt nicht in Betracht. Das Grünflächenangebot auf der westlichen Teilfläche soll den Charakter einer gestalteten Parkanlage mit Aufenthaltsmöglichkeiten haben (Bänke, Aufenthaltsflächen). Ein attraktiver Kinderspielplatz würde voraussichtlich mindestens 40% (2.000 m²) dieser Teilfläche einnehmen und dem beabsichtigten Charakter der westlichen Parkanlage damit entgegenstehen. Dessen ungeachtet ist die Integration von Spielgeräten in die öffentliche Parkanlage möglich.

Die östliche Teilfläche soll den Charakter eines gestalteten Stadtplatzes aufweisen und wird nach wie vor stark von Fußgängern und Radfahrern bzw. Individualverkehr auf den umge-

benden Straßen geprägt sein. Die Integration eines Kinderspielplatzes kommt deshalb auch hier nicht in Betracht.

Beide Teilflächen, insbesondere die östliche, werden stark vom Fußgänger- und Radfahrer-verkehr geprägt und das Maß an sozialer Kontrolle wird entsprechend hoch sein. Dessen ungeachtet kann die Nutzung öffentlicher Flächen durch soziale Randgruppen und das Ausführen von Hunden nicht verhindert werden. Die Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung obliegt den Ordnungsbehörden.

Da 87% der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt werden, besteht kein Erfordernis für die Erarbeitung einer vertiefenden Analyse der Nutzungsstruktur.

Anregungen zum Themenkomplex „Parkcafé“

Der Schwerpunkt der Anregungen liegt auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé“. Kritisiert wurde die Nutzung und die Größe der Einrichtung in diesem ohnehin schon stark vom Lärm durch Gastronomiebetriebe belasteten Quartier. Einen weiteren Biergarten vertrage das Quartier deshalb nicht.

Das vorgesehene „Parkcafé“ mit ca. 289 m² ausgewiesener maximaler Grundfläche und einer Firsthöhe von 7,5 m über Gehweg könne im Verhältnis zu der geplanten Grünfläche nicht als „kleinmaßstäblich“ angesehen werden. Hinzu komme die als Biergarten geplante Fläche von ca. 955 m², so dass der verbleibende Bereich nicht sinnvoll als funktionierender Park genutzt werden könne.

Die Vergrößerung des Baufeldes von 225 m² (Planfassung für die frühzeitige Bürgerbeteiligung) auf 289 m² bedeute eine Zunahme von 28,44% und gebe einseitig den privaten Interessen nach.

Die hiermit verbundene Versiegelung sei unnötig und ein Eingriff in Natur und Landschaft. Es werde darüber hinaus eine Geräuschkulisse sowie Parksuchverkehr und Falschparken verursacht, was lärm- und abgasintensiv sei.

Statt eines Parkcafés wird schließlich vorgeschlagen, Badminton-Felder, eine Petanque-Bahn, einen Schachplatz in die Planung auf der westlichen Teilfläche zu integrieren.

Der Eigentümer des Flurstücks 612 hält die für sein Grundstück getroffenen Festsetzungen hingegen für deutlich unterwertig und zweifelt die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfah-

rens insgesamt an. Es werde deshalb eine Gleichbehandlung mit der Deutschen Bahn AG gefordert, deren Flächen das Land Berlin zum Verkehrswert übernommen habe.

Die für das Flurstück 612 getroffenen Festsetzungen seien darüber hinaus nicht aus dem Flächennutzungsplan ableitbar und stünden im Widerspruch zur Bereichsentwicklungsplanung.

Nicht nachvollziehbar sei ferner das Verhältnis der vorgesehenen Innen- zu Außenflächen des gastronomischen Betriebes, zumal sich eine verkleinerte Außenfläche immissionsmindernd auswirken würde.

Der Begriff Parkcafé sei außerdem vollständig unklar und die Festsetzung eines Pultdachs willkürlich und in der Umgebung ohne Beispiel.

Die Belange der Wirtschaft seien mit den getroffenen Festsetzungen für das Flurstück 612 bislang vollständig vernachlässigt worden, denn zu diesen Belangen gehöre es auch, dass Festsetzungen die wirtschaftliche Nutzung eines Bauvorhabens insbesondere in kernstädtischer Lage nicht verhindern dürften.

Es wird schließlich angeregt, das Planungsverfahren erst dann fortzuführen, wenn der Eigentümer des Flurstücks 612 seine Bebauungsabsichten konkretisiert hat und eine Abstimmung hierzu erfolgt ist.

Abwägung zum Themenkomplex „Parkcafé“

In der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé lediglich 6,5% des Plangebietes ausmache und ein auf die Parkanlage ausgerichtetes neues Angebot sei, das deshalb nicht in Konkurrenz zu bestehenden Betrieben stehen wird. Auch die Gefahr einer Gewerbeübernutzung im Gaststättenbereich für das Quartier (siehe auch Art der Nutzung) kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Um mit Blick auf die benachbarte Parkanlage einen möglichst großen Grundstücksteil von Bebauung freizuhalten, wird auch auf dem Flurstück 612 die durch das Gebäude des Bahnsebstwählanschlusses vorgegebene Bebauungstiefe nicht überschritten. Die rechnerische Grundflächenzahl beträgt 0,23. Die Bauhöhe nimmt ebenfalls Bezug auf das Gebäude des Bahnsebstwählanschlusses. Das planungsrechtlich ermöglichte Parkcafé wird damit die Grünfläche nicht dominieren und ist im Verhältnis zur fünfgeschossigen Gründerzeitbebauung auf der Nordseite des Stuttgarter Platzes kleinmaßstäblich.

Das Parkcafé, als speziell auf die westliche Parkanlage zugeschnittenes neues Angebot, wird die gegebene Lärmbelastung nicht in unzumutbarer Weise erhöhen, sondern als möglicher neuer Aufenthaltsort eher positiv bewertet. Die bauliche Verdichtung des Umfeldes in den nördlichen Quartieren führt im Ergebnis gerade zur Festsetzung von zwei öffentlichen Parkanlagen. Die ausschließliche und zwingende Festsetzung von öffentlicher Parkanlage kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, da in der Abwägung alle Belange (auch die Interessen des privaten Grundstückseigentümers) untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen sind.

Das Parkcafé wird die Verkehrssituation am Stuttgarter Platz und in seinem Umfang nicht wesentlich verändern. Diese Einschätzung basiert auf der Aussage der zuständigen Abt. VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die durch das Parkcafé kein zusätzliches Stör- oder Konfliktpotenzial erwartet und deshalb auch ein Verkehrsgutachten nicht für erforderlich hält.

Das in Privateigentum befindliche Flurstück 612 steht für eine Festsetzung als öffentlicher Spielplatz oder andere Nutzungen nicht zur Verfügung und soll zu diesem Zweck auch nicht erworben werden.

Dessen ungeachtet können an geeigneter Stelle Spielmöglichkeiten für Kinder in die Parklandschaft integriert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Im Hinblick auf das im Zusammenhang mit den Festsetzungen für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé“ kritisierte Verfahren wird grundsätzlich festgestellt, dass das Bebauungsplanverfahren mit dem Planfeststellungsverfahren verzahnt ist. Das Procedere ist mit dem Fachplanungsträger – dem Eisenbahnbundesamt – abgestimmt. Mit der Festsetzung „öffentliche Parkanlage“ für den überwiegenden Teil des Plangebietes werden auf landeseigenen Flächen die Voraussetzungen für die Realisierung planfestgestellter Ersatzmaßnahmen geschaffen. Der hiermit verbundenen Detailplanung soll deshalb mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgegriffen werden.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die öffentlichen Parkanlagen im Wesentlichen und in bestimmter Weise begrünt und der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden können. Die Gestaltung wird von der Deutschen Bahn AG in enger Abstimmung mit dem Land Berlin vorgenommen. Die geübte planerische Zurückhaltung ist insofern sachgerecht, weil der erreichte Abstimmungsstand und der getätigte Grunderwerb die Konkretisierung der Planung im Sinne des Planungsgebers mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erwarten lässt.

Den Anregungen des Eigentümers wird entgegen gehalten, dass das Flurstück 612 an drei Seiten an die festgesetzte öffentliche Parkanlage grenzt. Standort und Nutzung stehen damit in einem besonderen, inneren Abhängigkeitsverhältnis. Die Festsetzung des besonderen, mit der Parkanlage strukturell verknüpften Nutzungszwecks „Parkcafé“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist deshalb erforderlich.

Diese besonders ausgeprägten Bezüge rechtfertigen auch engere Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die im Kern ein parkartig gestaltetes Grundstück bei einer gleichzeitig eingeräumten Nutzungsmöglichkeit im Anschluss an die westlich angrenzende Bebauung ermöglichen sollen. Eine Bepflanzung des Grundstücks mit Bäumen und Sträuchern kann im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln verlangt werden. Diese Feinsteuerungsmöglichkeit reicht dem Planungsgeber im Sinne planerischer Zurückhaltung aus, zumal ein genehmigungsfähiger Bauantrag noch nicht vorliegt.

Die Tiefe des Baufensters und die Bauhöhe nehmen Bezug auf die angrenzende Bebauung. Die quadratische Grundform des Baufensters soll den Solitärcharakter unterstreichen, ohne dass dieser zwingend festgesetzt würde. Ein beantragtes Bauvorhaben kann durchaus hinter den festgesetzten Baugrenzen zurück bleiben.

Ob und wie diese Festsetzungen zu ggf. nach § 34 BauGB gegebenen Bebauungsmöglichkeiten standen und stehen, ist als Auswirkung des Bebauungsplans geprüft worden.

Im Ergebnis wird in der Begründung unter haushaltsmäßigen Auswirkungen im Falle der Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs vorsorglich auf mögliche Ausgaben für das Land Berlin für die Übernahme des Grundstücks hingewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans - öffentliche Grünfläche und die Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkcafé“ - sind auf Grund ihrer untergeordneten und lokalen Bedeutung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Dies gilt sinngemäß auch für die Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung, Stand 2000/2001 (Stadtplatz mit Kerngebietsstreifen im nördlichen Anschluss an das Viadukt der Bahntrasse in symbolischer Breite, Grünverbindung parallel zur Bahntrasse), zu der auch der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keinen Widerspruch festgestellt hat.

Der Begriff „Parkcafé“ ist in Verbindung mit den erläuterten Festsetzungen zum Nutzungsmaß eine besonders an den Ort angepasste Form der Schank- und Speisewirtschaft und hinreichend bestimmt.

Der Begriff „Parkcafé“ stellt klar, dass das Café innerhalb einer Parkanlage liegt und das Parkcafé-Grundstück wenigsten teilweise auch selbst parkähnlich gestaltet werden soll. Der Begriff „Parkcafé“ wurde ausdrücklich im Gegensatz zum Begriff „Biergarten“ gewählt. Ein Biergarten mit „Rummel“ und lauten Musikdarbietungen soll nicht zulässig sein. Das zukünftige Parkcafé soll einen ruhigeren Eindruck vermitteln, der insbesondere nicht die Parknutzung stört oder die gegenüber liegende Wohnnutzung beeinträchtigt.

Die festgesetzte Dachform soll ausdrücklich anzeigen, dass bauliche Anlagen in direkter Nachbarschaft zur Parkanlage von eindeutig untergeordneter Bedeutung sein sollen. Mit der lediglich geringen Neigung von 5° ist diese städtebaulich intendierte Festsetzung auch in wirtschaftlicher Hinsicht ausgewogen, weil mindestens die Realisierung eines Galeriegeschosses möglich ist.

Die Festsetzung der Dachform ist städtebaulich mit der noch herzustellenden Parkanlage verknüpft und ausdrücklich nicht von gebauten Beispielen dieser Art aus der Umgebung abgeleitet.

Das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche ergibt sich aus der vorstehenden Begründung zum Nutzungsmaß. Um mit Blick auf die benachbarte Parkanlage einen möglichst großen Grundstücksteil von Bebauung freizuhalten, wird die durch das Gebäude des Bahnselbstwählanschlusses vorgegebene Bebauungstiefe nicht überschritten. Mit 17 m ist diese z.B. größer als die der Vorderhäuser auf den nördlich angrenzenden Baugrundstücken. Die rechnerische Grundflächenzahl beträgt 0,23.

Unter Würdigung aller genannten abwägungsrelevanten städtebaulichen Gesichtspunkte ist mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche von maximal 289 m² in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß auch den Belangen der Wirtschaftlichkeit hinreichend Rechnung getragen worden.

Die Lage des Flurstücks 612 wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans von der allseitig angrenzenden Parkanlage geprägt werden und ist insofern weder planungsrechtlich noch städtebaulich mit kernstädtischen bzw. kerngebietstypischen Lagen vergleichbar.

Anregungen zum Themenkomplex „Städtebau und Denkmalschutz“

Die Anregungen im Themenkomplex Städtebau und Denkmalschutz wenden sich in der Hauptsache erneut an die Deutsche Bahn AG und waren bauplanungsrechtlich nicht relevant. Die attraktive Gestaltung des neuen Eingangsbereichs und die touristenfreundliche Markierung der historischen Wegebeziehung zwischen Charlottenburger Bahnhof und dem Schloss durch die Suarez- und die Windscheidstraße und weiter über die Schloßstraße stehen hier im Vordergrund.

Abwägung zum Themenkomplex „Städtebau und Denkmalschutz“

Die Abwägung stellt hierzu einerseits fest, dass der Umbau des Bahnhofes Charlottenburg und die hiermit verbundenen Auswirkungen Bestandteil des durchgeführten Planfeststellungsverfahrens sind. Die künftige Gestaltung und Beschilderung des Bahnhofes und seines weiteren Umfeldes sind andererseits nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Anregungen zum Themenkomplex „Gestaltung“

Entgegen der im B-Planentwurf vertretenen Auffassung sei die Gestaltung der Fläche nicht allein dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu überlassen. Es wurden zahlreiche Anregungen zur Möblierung, Wegeführung und zur Ausstattungsqualität unterbreitet. Die Bürgerinnen und Bürger wollen darüber hinaus an der Gestaltung der Parkanlage beteiligt werden (vgl. hierzu auch Anregungen zum Themenkomplex Verfahren).

Abwägung zum Themenkomplex „Gestaltung“

Den genannten Vorschlägen muss in der Abwägung entgegen gehalten werden, dass mit der Festsetzung „öffentliche Parkanlage“ für den überwiegenden Teil des Plangebietes auf landeseigenen Flächen die Voraussetzungen für die Realisierung von durch das Eisenbahnbundesamt planfestgestellten Ersatzmaßnahmen geschaffen werden sollen. Der hiermit verbundenen Detailplanung wird deshalb mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgegriffen.

Diese Detailplanung wird in enger Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans vorbereitet und von der DB Projektbau AG sichergestellt. Die Ausführungsplanung hierzu ist vom Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf zu genehmigen.

Anregungen zum Themenkomplex „Natur und Umwelt“

Im Themenkomplex Natur und Umwelt konzentrieren sich die Anregungen auf zusätzliche Pflanzmaßnahmen und den Erhalt von Bäumen. Der Beschluss des Abgeordnetenhauses, zum Ausgleich für die entfallenen Bäume / Grün aus dem Vorhaben Grunderneuerung der S-Bahn und Verlegung des S-Bahnhofs Charlottenburg auf dem Stuttgarter Platz eine Grünfläche zu realisieren und diese planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan zu sichern, werde durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf unterlaufen.

Das seitens des Landes Berlin zwecks Durchführung der Ersatzmaßnahmen für mindestens eine Million Euro von der DB erworbene Grundstück stehe nicht im vollen Umfang für die notwendige Bepflanzung mit Bäumen zur Verfügung. Die im Bebauungsplanentwurf festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der DB ermöglichten nur eine stark eingeschränkte Bepflanzung / Begrünung der Fläche und seien nicht hinnehmbar, zumal diese zum Teil nicht benötigt würden.

Statt der im Bebauungsplanentwurf textlich festgesetzten Flachwurzler sei in diesem Bereich eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen erforderlich. Im Bebauungsplan sei festzusetzen, dass entlang der Bahntrasse aus gestalterischen - Fortführung der ortsprägenden Baumreihe an der Rönnestraße - und ökologischen Gründen Bäume gepflanzt werden, um das zerstörte Ortsbild und die klimatische Situation wieder zu verbessern.

Darüber hinaus wird der nicht ausreichende Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft kritisiert, die durch den Umbau des Bahnhofs Charlottenburg verursacht worden sind.

Abwägung zum Themenkomplex „Natur und Umwelt“

Im Rahmen der Abwägung sind die Begrünungserfordernisse und -möglichkeiten geprüft worden und führen zur Ergänzung von einer textlichen Festsetzung sowie der Festsetzung von zu erhaltenden Bestandsbäumen.

Die Flächen zum Anpflanzen D, E und F sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Baumbestandes entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten (neue textliche Festsetzung Nr. 5). Diese Pflanzverpflichtung erfolgt ergänzend zur Verpflichtung des Erhalts vorhandener Bäume.

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und sollen die lokal bedeutsame grüne Prägung des Stadtraums der Rönnestraße mit ihrem begleitenden Bahndamm im Plangebiet als Gestaltungselement fortführen.

Die Festsetzung der Begrünung der Stützwand im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht möglich, weil diese auf planfestgestelltem Gelände und außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Ihre Begrünung ist jedoch im Erläuterungsbericht zum landschaftspflegerischen Begleitplan enthalten, der Bestandteil der Planfeststellung sein wird. Die Planfeststellung wird auf diese Weise auch die mit dem Bebauungsplan angestrebte grüne Prägung unterstützen.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die hiermit verbundenen Einschränkungen der Bepflanzung sind hingegen aus funktionalen Gründen erforderlich, weil die Funktion und die Wartung der Leitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Eine Kostenübernahme für die Verlegung von Leitungen durch das Land Berlin ist nicht beabsichtigt.

Anregungen zum Themenkomplex „Erschließung / Stellplätze und Immissionsschutz“

Der Themenkomplex Erschließung / Stellplätze und Immissionsschutz wird bestimmt von Stellungnahmen, die einen steigenden Parksuchverkehr unterstellen und darüber hinaus ein fehlendes Verkehrsgutachten kritisieren.

Außerdem wird die Einteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen vermisst sowie Kritik am Fortfall der Stellplätze auf der östlichen Teilfläche des Stuttgarter Platzes geübt.

Abwägung zum Themenkomplex „Erschließung / Stellplätze und Immissionsschutz“

In der Abwägung wird auf die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen abgestellt. Danach werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nach der fachlichen Beurteilung der zuständigen Abteilung VII in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine relevanten Störungen bezogen auf den Parksuchverkehr verursachen.

Auch das Parkcafé wird diese Verkehrssituation am Stuttgarter Platz und in seinem Umfeld nicht wesentlich verändern. Diese Einschätzung wird auch von den zuständigen Abteilungen VII und VIII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geteilt, die durch das Parkcafé kein zusätzliches Stör- oder Konfliktpotenzial erwartet.

Aus diesem Grund wird auch ein Verkehrsgutachten nicht für erforderlich gehalten.

Die Aufgabe der vorhandenen Stellplätze ist die planerische Grundvoraussetzung für die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage, die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan auch politisch entschieden worden ist und auf die in der Abwägung abgestellt wird. Die Aufgabe der Stellplätze ist ebenso Gegenstand des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf vom 20.11.2003.

Die Wiederherstellung der Parkplätze auf der Ostseite des Stuttgarter Platzes kommt deshalb und angesichts der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV (U-Bahnlinie 7, S-Bahnlinien 5, 7, 75, 9, Regionalbahn, Regionalexpress, diverse Buslinien) sowie der Stellplatzangebote in privaten Parkhäusern und Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe nicht in Betracht.

Die zum Bahnhof vorgetragenen Anforderungen an die Dimensionierung und die Gestaltung der Erschließung und zu den von der Bahn hervorgerufenen Immissionen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern liegen hoheitlich in der Verantwortung der Deutschen Bahn AG.

Anregungen zum Themenkomplex „Geltungsbereich“

Die Anregungen zum Geltungsbereich hatten in der Hauptsache die erwünschte Einbeziehung des Bahnhofsvorplatzes und der Flächen auf der Südseite der Bahntrasse zum Gegenstand.

Abwägung zum Themenkomplex „Geltungsbereich“

In der Abwägung wird hierzu ausgeführt, dass der Bahnhofsvorplatz (planfestgestelltes Bahngelände außerhalb des Geltungsbereichs) auf verkleinerter Fläche mit Taxivorfahrt und Behindertenstellplätzen von der Deutschen Bahn AG neu gestaltet werden soll und eine Einbeziehung dieser Teilfläche in den Geltungsbereich deshalb nicht beabsichtigt ist. Für die Flächen südlich der Bahntrasse besteht das Planerfordernis – Sicherung von Flächen für den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft – nicht, weshalb diese auch nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Für die verbindliche Bauleitplanung dieser Flächen ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zuständig.

Anregungen zum Themenkomplex „Verfahren“

Bezogen auf das Verfahren möchten die Bürgerinnen und Bürger auch nach dem Beschluss über den Bebauungsplan regelmäßig (quartalsweise) mit den Behörden die Ausführungsplanung zum neuen Park besprechen.

Abwägung zum Themenkomplex „Verfahren“

Hierzu ist in der Abwägung zu konstatieren, dass die Ausführungsplanung für die öffentliche Parkanlage in der Verantwortung der Deutschen Bahn AG liegt und nicht Aufgabe dieses Bebauungsplanverfahrens ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren ist bundeseinheitlich geregelt (§ 3 Baugesetzbuch). Der Planungsgeber hat die betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger darüber hinaus mit weiteren Informationen versorgt und ist auch den zahlreichen Terminwünschen nachgekommen. Diese bürgerfreundliche – rechtlich jedoch nicht vorgeschriebenen – Grundhaltung möchte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beibehalten.

4.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen führten zu den nachstehenden Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 4-7.

Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung

- Festsetzung der zu erhaltenden Bäume im Bestand.
- Festsetzung von zwei neuen Flächen D und E westlich der Lewishamstraße sowie einer neuen Fläche F auf der östlichen Teilfläche zum Anpflanzen.
- Eintragung der nach den Entwurfsvorstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Planfeststellungsverfahren zu pflanzenden Bäume als Vorschlag.

Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen

Es wird eine textliche Festsetzung mit der neuen Nummer 5 und dem nachfolgenden Wortlaut ergänzt:

- Die Flächen D, E und F sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Baumbestandes entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

5.1 Art und Weise des Beteiligungsverfahrens

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 27.12.2005 bis einschließlich 10.01.2006 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Dienstgebäude Behrenstraße 42, 10117 Berlin statt. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Senatsverwaltung für Stadtentwicklung standen für Auskünfte zur Verfügung.

Der Hinweis auf die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 am 16.12.2005 auf Seite 4623 bekannt gemacht worden: Darüber hinaus wurde er am 16. Dezember 2005 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht. In der Bekanntmachung wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können (vgl. IV.4.3.). Der Landespressedienst wurde von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

5.2 Abwägung der Anregungen

Während des Auslegungszeitraums sind insgesamt 60 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen.

Die vorgebrachten 60 Stellungnahmen enthielten insgesamt 40 Anregungen, von denen sich 18 auf die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplans bezogen haben.

Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans

Die abwägungserheblichen Anregungen konzentrierten sich auf den Umgang mit dem Baumbestand und die Pflanzvorschriften, die erstmals Gegenstand von Festsetzungen und Vorschlägen im Bebauungsplan waren:

Für die Beurteilung des Altbaumbestandes und seines Erhaltes bzw. Nichterhaltes müssten die Planunterlagen den Altbaumbestand mit allen Bäumen, auch Jungbäumen, sowie deren Registriernummern und die Art des jeweiligen Baums enthalten. Das Fehlen einzelner Bäume wurde bemängelt. Der im Plangebiet vorhandene Altbaumbestand dürfe unabhängig davon, ob er naturschutzrechtlich geschützt ist oder nicht, nicht dezimiert werden.

Des Weiteren wurde bemängelt, dass ein gutachterlicher Nachweis für die Erhaltungswürdigkeit des Baumbestandes fehle.

Die textliche Festsetzung zu den Flächen D, E und F solle so verstanden werden, dass das Pflanzen einer Baumreihe die Situation in der Rönnestraße und in Folge der dort stehenden Pappeln fortsetze.

Weiter wurde angeregt, dass die Verwendung der Entschädigungssumme von einer Million Euro für den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet der Festschreibung bedürfe.

Der Hinweis in der Begründung, die Begrünung der Stütz- und Lärmschutzwände sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sei zu hinterfragen, weil die Pflanzen zur Begrünung dieser Wände aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-7 wachsen würden.

Sowohl bei den vorhandenen als auch den geplanten Bäumen sei der Abstand auf der östlichen Platzfläche so groß, dass dazwischen Parkplätze angelegt werden könnten, ohne dass das Planungsziel eine begrünte Platzfläche zu schaffen dadurch gefährdet würde. Alternativ wäre es auch möglich, Stellplätze durch Erweiterung des Straßenlandes und durch Queraufstellung an der Südseite des Platzes zu schaffen.

Schließlich sei kommerzielle Werbung nicht zu gestatten.

Abwägung der Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans

In der Abwägung wird bezüglich der zu erhaltenden Bäume auf den landschaftspflegerischen Begleitplan und weitere städtebauliche Gründe verwiesen, aus denen der stadtgestalterisch prägende Baumbestand in der Rönnestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans soweit seine Fortsetzung finden soll, wie dies mit anderen Belangen vereinbar ist. Ein noch weiter gehender Aufklärungsbedarf besteht hier nicht, zumal durch die Festsetzungen des Bebauungsplans selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet werden.

Aus diesem Grund sind auch Festsetzungen zu Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder deren Finanzierung in diesem Verfahren weder erforderlich noch beabsichtigt. Die Festsetzung der Begrünung der Stützwand im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht möglich, weil diese auf planfestgestelltem Gelände und außerhalb des Geltungsbereiches liegt, auch wenn die Pflanzen für die Begrünung aus dem Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wachsen würden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen ist festzustellen, dass es an keiner Stelle des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beabsichtigt ist, die festgesetzten öffentlichen Grünflächen zugunsten von Parkplätzen zu reduzieren, weil diese vollständig für den Ausgleich und Ersatz der durch die Bahnbaumaßnahmen - Grunderneuerung der S 3 einschließlich Bahnhofsumklappung S-Bhf. Charlottenburg - entfallenden Bäume/Grün im Rahmen einer Ersatzmaßnahme als Grünfläche benötigt und deshalb durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Es ist generell auch nicht beabsichtigt, die ohnehin durch Verkehrsimmissionen verminderte Aufenthaltsqualität durch die Anlage von Parkplätzen weiter zu beeinträchtigen.

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wird in der Abwägung darauf verwiesen, dass in öffentlichen Grünanlagen Werbeanlagen nach dem Grünanlagengesetz (GrünanlG) grundsätzlich unzulässig sind.

Darüber hinaus müssen bauliche Anlagen generell nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Weiterer Regelungsbedarf auf der Ebene des Bauplanungsrechtes besteht deshalb nicht, zumal die störende Häufung von Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 10 Abs. 2 BauO Bln ohnehin unzulässig ist.

5.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-7.

6. Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplanes 4-7 am 4. Mai 2006 zugestimmt.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Nicht abschätzbar, da der Inhalt des Bebauungsplanes eine Angebotsplanung ist und die Umsetzung der planerischen Festsetzungen der Entscheidung des Eigentümers des Flurstücks 612 obliegt.

D. Auswirkung auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf das Land Brandenburg zu erwarten.

E. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

I. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Übernahme der mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten ist vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses in seiner Sitzung am 27. Oktober 2004 aufgrund der Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 05. September 2004 (rote Nr. 2687) zustimmend zur Kenntnis genommen worden (1,3 Mio. € für Grundstückserwerb einschließlich Kosten für Baufreimachung, davon vorläufiger Kaufpreis 1 Mio. €). Die Finanzierung erfolgte aus Kapitel 1220, Titel 54028 (Baufreimachung) und Titel 82164 (Grunderwerb).

Baukosten für die öffentliche Parkanlage fallen für Berlin nicht an, da deren Realisierung durch die DB AG als Ersatzmaßnahme erfolgt.

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

Für die Umsetzung der Gehwegvorstreckungen im östlichen Teilbereich an der Lewishamstraße und Wilmersdorfer Straße (Umbau Straße und Lichtsignalanlagen) werden nach Schätzung des BA Charlottenburg-Wilmersdorf ca. 225.000 € erforderlich sein. Diese Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan 2006/2007 und in der Investitionsplanung 2005-2009 nicht enthalten. Es ist beabsichtigt, die Ausgaben durch veränderte Prioritätensetzung im Rahmen der Haushaltswirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Im Falle der Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs des privaten Eigentümers des Flurstücks 612, auf dessen Grundstück der Bau eines Parkcafés zulässig sein soll, ist mit Ausgaben für das Land Berlin für die Übernahme des Grundstücks zu rechnen. Der Wert dieses Grundstücks ist noch streitig.

Auch für die benachbarten Grundstücke, die vom Land Berlin von der Deutschen Bahn AG zum vorläufigen Kaufpreis von 1 Mio. € (s.o.) für die öffentliche Parkanlage erworben worden sind, ist die Höhe des Grundstückswertes streitig. Deshalb wurde mit der Deutschen Bahn AG ein Entschädigungsfeststellungsverfahren vereinbart, das noch nicht abgeschlossen ist.

II. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,9 ha, davon 1,1 ha Grünfläche.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Es sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten (vgl. unter Punkt III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt).

Berlin, den 31. Mai 2006

Ingeborg Jungé-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung