

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

## **Bebauungsplan VII – 220**

vom 20. Dezember 1994 mit 1. Deckblatt vom 10. März 1995,  
mit 2. Deckblatt vom 15. April 1996, mit 3. Deckblatt vom 26. April 2002  
sowie mit 4. Deckblatt vom 05. November 2002

für die Jafféstraße zwischen Messedamm und  
Heerstraße nordöstlich der Bahnanlage  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **EINLEITUNG**

Mit der entgeltigen Herstellung der Jafféstraße (ehemals Straße 240), die im Jahr 1998 erfolgte, wurde der Verwirklichung des Inhaltes des Bebauungsplanes VII-220 vorgegriffen. Der Grund für den vorzeitigen Bau der Jafféstraße, war der geplante Ausbau des Messegeländes. Um die Erweiterung des Messestandortes nicht zu behindern, war es notwendig, den ersten Bauabschnitt der Jafféstraße (Messedamm bis Harbigstraße) termingerecht bis spätestens Ende Juli 1996 zur Inbetriebnahme fertig zu stellen.

Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Bebauungsplanentwurf VII-220 noch im Verfahren, und konnte als bestehendes Planungsrecht für den Bau der Jafféstraße nicht herangezogen werden. Das Bezirksamt Charlottenburg beantragte daher mit Schreiben vom 11. April 1995 und 19. Mai 1995 bei der zuständigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Zustimmung gemäß § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Herstellung der Jafféstraße zwischen Messedamm und Heerstraße.

Die Zustimmung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde unter Vorbehalt am 06. Juli 1995 erteilt.

Der erste Bauabschnitt der Jafféstraße (Messedamm bis Harbigstraße) wurde rückwirkend am 01. Januar 1996 gewidmet, der zweite Bauabschnitt der Jafféstraße (Harbigstraße bis Heerstraße) wurde am 07. Mai 1998 gewidmet.

Mit dem Bau der Jafféstraße wurden auch die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-220 geplanten Lärmschutzwände und Ausgleichsmaßnahmen hergestellt.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beabsichtigt nun, nach Herstellung der Jafféstraße, die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen heranzuziehen. Voraussetzung für die Entstehung der Beitragspflichten, ist jedoch eine rechtmäßige Herstellung der Jafféstraße. Um diese Voraussetzung zu erfüllen, soll der Bebauungsplanentwurf VII-220 dahingehend geändert werden, dass die Vorbehalte der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen eingelöst, und anschließend festgesetzt werden. Bei der Abfassung der Planbegründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Planerfordernis, zum Ziel und Zweck und zu seinen wesentlichen Auswirkungen wird vom Bearbeitungsstand des Jahres 1995 ausgegangen.

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Aktueller Anlass für die Errichtung der Jafféstraße ist die geplante Erweiterung des Messegeländes Süd entsprechend des zugrundeliegenden Beschlusses des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 12. November 1992. Der Ausbau des Messegeländes erfolgt aufgrund der ausgeweiteten Unternehmensaktivitäten der Messe Berlin GmbH, um die Chancen des Messestandortes Berlin zu wahren. Mit der Erweiterung des Hallenflächenangebotes soll nach den Vorstellungen des Senats und der Messe Berlin die Attraktivität des Messeplatzes Berlin für die Aussteller deutlich gesteigert werden.

Die Akquisitionsmöglichkeiten für bisher flächenmäßig nicht durchführbare Großmessen sollen erweitert und eine erhöhte Veranstaltungsabfolge - auch durch verbesserte Parallelschaltung mehrerer Messen und Ausstellungen - soll ermöglicht werden.

Um das für die Erweiterung des Messegeländes vorgesehene Konzept realisieren zu können, ist zuvor die Verlegung der Jafféstraße notwendig. Dementsprechend soll die jetzige Jafféstraße entwidmet werden. Der ersatzlose Wegfall der Jafféstraße ist ausgeschlossen, da damit die Verkehrsfläche für die anliegenden Grundstücke an der Jafféstraße und das kurze Verbindungsstück zwischen Heerstraße und AVUS für die Bewohner Westends und auch Spandaus nicht mehr zur Verfügung stehen würde. Die Verlegung der Jafféstraße entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes 98 und lässt sich nur durch einen Bebauungsplan realisieren. Die baulichen Anlagen auf dem Gelände der Messe Berlin werden von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes genehmigt.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Bahntrasse zwischen Messedamm und Heerstraße. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Verlauf der neu geplanten Trasse von 1,4 km inkl. der Flächen für das Straßenbegleitgrün und den notwendigen Ausgleichsflächen.

#### **2.1.1 Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich südlich zwischen Deutschlandhalle und Eissporthalle eine Reitsporthalle mit Stallungen und einem Gastronomiebetrieb.

Anschließend berührt der Geltungsbereich bis zur Harbigstraße einen Platz, welcher überwiegend für das Oktoberfest-, Auto- sowie ADAC-Veranstaltungen genutzt wurde. Im Parkplatzbereich an der Wandalenallee befanden sich bis August 1994 Wohnheime für Asylbewerber sowie eine Gasregelstation, die im Rahmen der Durchführung der Planung verlegt werden muss.

#### **2.1.2 Altlasten**

Innerhalb des Gebietes der Jafféstraße liegen die Altlastenverdachtsflächen 51 und 756. Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen es nach Abtrag von Trümmerschuttbergen offiziell zur Verfüllung mit Hausmüll (Fläche Nr. 51) und Bauschutt (Fläche Nr. 756) gekommen ist.

Die Fläche 51 wurde bezüglich der Schwere ihres Altlastenverdachtes von der zuständigen Senatsverwaltung eingestuft und wird hinsichtlich des Grundwasserpfades regelmäßig überwacht. Die Versiegelung dieser Fläche (festgesetzte Straßenverkehrsfläche) wird positiv gewertet. Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 51 hat keine negativen Auswirkungen auf die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-220.

Für die Verdachtsfläche 756 liegen folgende Erkenntnisse vor:

Im Rahmen der Straßenplanung sind von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik aufgrund der Hinweise des Altlastenverdachtsflächenkatasters der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz beauftragt worden. Im Gutachten Nr. 3, das den Bereich des Fußgängerüberganges zwischen S-Bahnhof Eichkamp und der Eissporthalle und somit auch im Wesentlichen die Verdachtsfläche 756 abdeckt, wurden die Baugrund- und Gründungsverhältnisse beschrieben. Danach sind in den Auffüllungen überwiegend Sande mit Schluffeinlagerungen verwandt worden.

Erhebliche Altlasten, die negative Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-220 haben könnten, sind dem Gutachten nach nicht gefunden worden.

## **2.2 Planerische Ausgangssituation**

### **2.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin – FNP 98 – in der Fassung vom 23. Oktober 1998 (Abl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (Abl. S. 1260) weist das Plangebiet nordöstlich der Bahntrasse als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und anschließend die Sonderbaufläche „Messegelände“ aus. Der Bebauungsplan ist aus vorgenannten Ausweisungen entwickelt.

### **2.2.2 Baunutzungsplan**

Für das gesamte Plangebiet setzt der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Ausstellungsgelände/Messegelände“ fest.

### **2.2.3 Landschaftsprogramm**

Nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms vom 19. Juli 1994 werden für das Entwicklungsziel Landschaftsbild, Naturhaushalt/Umweltschutz, Erholung/Freizeitnutzung und Biotop- und Artenschutz nachfolgend aufgeführte Maßnahmen gefordert:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Entsiegelung von Geh- und Straßenrändern, Bepflanzungen etc.
- Entwicklung von Gehwegverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzungen
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern

Diese Forderungen sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen durch die geplante Entsiegelung der Wandalenallee und die Schaffung von wohnungsnahem Grün berücksichtigt worden.

## II. PLANINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Verschiedene Varianten der Straßenführung sind vor Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes vom Bezirk gemeinsam mit den Senatsverwaltungen für Verkehr und Betriebe sowie Bau- und Wohnungswesen untersucht worden. Die jetzt verfolgte Variante ist die optimale Lösung, da sie für den Bereich Messedamm bis Harbigstraße wegen der vorhandenen Deutschlandhalle die einzig mögliche oberirdische Trassenführung darstellt. Eine Beibehaltung der alten Trasse für die Allgemeinheit ist mit dem geplanten Bau der Hallen A7 und A8 nicht vereinbar.

Das vorhandene Gleis der Anschlussbahn der Messe Berlin GmbH würde die Jafféstraße kreuzen. Die Messe Berlin GmbH plant daher im Zusammenhang mit der Neuordnung des Messegeländes eine Veränderung ihrer Gleisanlagen. Es ist vorgesehen, das vorhandene Gleis bis zur Messedammbrücke, also auch im Bereich der Kreuzung mit der Jafféstraße, abzubauen und durch neu zu trassierende Gleisanlagen zu ersetzen. Die neue Anschlussbahntrasse soll von der Messedammbrücke bis zur Heerstraßenbrücke in der Höhenlage der Bahngrabensohle parallel zur Jafféstraße geführt werden. Das Messegelände und die dort vorgesehenen Lager- und Ausstellungsgleise sollen über ein geplantes Zuführungsgleis erreicht werden, welches die Jafféstraße in Höhe Silingenweges unterqueren soll. Die Trassen der Jafféstraße und der Anschlussbahn sind planerisch und technisch von Seiten des Bezirkes mit den dafür zuständigen Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Verkehr und Betriebe sowie Wirtschaft und Technik aufeinander abgestimmt worden. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Messe-Anschluss-Bahnanlagen wird ein Planfeststellungsverfahren von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durchgeführt.

Die bisherige Gleisanlage, die die neue Trasse der Jafféstraße tangiert, ist mit Schreiben SenVuB vom 08. Dezember 1995 aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit entlassen; die besondere bahnrechtliche Zweckbestimmung für dieses Gelände ist aufgehoben worden.

### 2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung der Jafféstraße geschaffen und folgende Ziele verfolgt:

- Verlegung der Jafféstraße an die bestehende Bahntrasse zur Erschließung der Grundstücke und zur überörtlichen Verbindung zwischen Heerstraße und der AVUS
- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna durch Entsiegelung und Anlage von Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme
- Verbesserung der Wohnqualität durch wohnungsnahes Grün südlich der Wandalen-siedlung und der neu geplanten Jafféstraße
- Verbesserung des Landschaftsbildes durch Anpflanzungen von Straßenbäumen/Straßenbegleitgrün
- Schutz vor Lärmbelästigungen

### 3. Wesentliche Planinhalte

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Standortverlegung und Sicherung der Jafféstraße entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1998 gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB).

Entsprechend dem Ausbauplan für die Jafféstraße und die Wandalenallee wird Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die Fläche südlich der Wandalenallee zwischen Skirenweg und Silingenweg und der neuen Jafféstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zum Ausgleich für den Eingriff werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen wird die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Wandalen- und Heerstraßensiedlung planerisch gesichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

#### 3.1 Textliche Festsetzungen

*Für die Straßenverkehrsfläche wird festgesetzt:*

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Davon ausgenommen sind die Flächen A1, A2, C1, C2, D1, D2 und D3.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*Für die Lärmschutzwand westlich des neuen Straßenverlaufs wird festgesetzt:*

„Im Bereich der Fläche A1 für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand, im Abschnitt km 0,59 - 0,7 mit einer Höhe von 2,00 m, im Abschnitt km 0,7 - 0,97 mit einer Höhe von 2,50 m, im Abschnitt km 0,97 - 1,22 mit einer Höhe von 2,00 m, im Abschnitt km 1,22 - 1,29 mit einer Höhe von 2,50 m, im Abschnitt km 1,29 - 1,32 mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten und zu begrünen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Für die Lärmschutzwand östlich des neuen Straßenverlaufs nördlich und südlich des Silingenweges wird festgesetzt:*

„Im Bereich der Flächen A2 für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in ganzer Länge eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten und zu begrünen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Weiterhin wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:*

„Vor der Lärmschutzwand auf der Fläche A1 ist die der Fahrbahn zugewandte straßenseitige Ausgleichsfläche in einer Breite von 1,70m gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Für Flächen zum Anpflanzen wird festgesetzt:*

„Neben der Fahrbahn der Jafféstraße sind mindestens 324 Bäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Auf den Flächen C1 und C2 mit Bindungen für Bepflanzungen sind 109 Bäume und Wiesensaaten anzupflanzen und zu erhalten. Auf den Flächen D1, D2 und D3 mit Bindungen für Bepflanzungen sind 36 Bäume, Sträucher und Wiesensaaten anzupflanzen und zu erhalten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 4. Abwägung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VII-220 erfolgte in der Zeit vom 09. Januar bis 10. Februar 1995. Darüber hinaus fand am 22. Januar 1995 eine Informationsveranstaltung statt. Die Bürgeräußerungen der Informationsveranstaltung wurden protokolliert und fließen in die Abwägung ein.

Während der Offenlage sind die Planunterlagen von 19 Bürgern eingesehen worden, von denen 12 schriftlich Anmerkungen zur Planung vorgebracht haben.

Auf postalischem Weg gingen 338 Äußerungen ein. Zum überwiegenden Teil handelt es sich hierbei um gleichlautende, hektographierte Schreiben.

Die Anregungen und Bedenken lassen sich in folgender Weise zusammenfassen:

##### 1. Grundsätzliche Ablehnung der Straßenverlegung

###### Forderung nach einer Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes unter Einbeziehung des Messegeländes

- Infragestellung der Gültigkeit der Überleitung des Messegeländes aus dem Baunutzungsplan als *Gebiet mit besonderer Zweckbestimmung* (VG u. OVG-Urteil) ("Fehlen einer planungsrechtlichen Grundlage")
- Planerfordernis für Messegelände vorhanden/zumindest bestünde Anspruch der Bürger auf einen rechtsfehlerfrei ausgewählten Geltungsbereich
- Separate Betrachtung der Straßenverlegung, Messeerweiterung als Sachzwang ermöglicht keine Untersuchung von Planungsalternativen
- keine Beurteilung der Maßnahmen auf dem Messegelände hinsichtlich ökologischer Belange möglich
- gerechte Abwägung im Sinne des §1Abs.6BauGB ist durch die Beschränkung auf die Straßenplanung nicht zu erwarten, *ursächliche* Planung nicht Gegenstand der Betrachtung, konflikträchtige und nachteilige Auswirkungen der Erweiterung bleiben unberücksichtigt
- Formulierung der Befürchtung einer Planreifeerklärung und damit der Verhinderung eines etwaigen Normenkontrollverfahrens

##### 2. Verzicht auf Neubau der Jafféstraße

- Neubauplanung der Messe überschreitet die bisherige Jafféstraße nicht, sondern tangiert sie nur geringfügig -Forderung eines lediglich partiellen Straßenumbaus, dadurch Kosteneinsparung und Erhalt der Stellplätze, Erweiterung der Messe durch Fußgängerbrücke oder Untertunnelung, Überbauung der Jafféstraße möglich

### 3. Vorschlag nach alternativer Trassenführung bzw. Ausführung der Jafféstraße

- Vorschlag, die Verkehrsströme zu trennen: Durchgangsverkehr/Messeerschließung, die Jafféstraße zu überbauen/in einem Tunnel zu führen, die Erschließung der Messe durch vorhandenes Jafféstraßenstück an der Deutschlandhalle vorzunehmen
- Forderung, die Einmündung der Jafféstraße in den Messedamm nicht rechtwinklig, sondern mit einer nach Norden gerichteten Kurve auszuführen - Fernhaltung der Verkehrsströme von der Eichkampsiedlung
- Forderung nach Schaffung gesonderter Abbiegespuren in die Harbigstraße
- Ablehnung der Anbindung des Silingenwegs an die Jafféstraße
- Forderung nach ebenerdiger Fußgängerüberquerung
- Forderung nach Verzicht der Verlegung im nördlichen Bereich zwischen Skirenweg und Heerstraße, da im FNP nicht vorgesehen
- Forderung nach Fuß- u. Radweg von Harbigstr. zur Frankenallee

### 4. Forderung von Immissionsschutz für die Betroffenen der Siedlung Eichkamp,

- Forderung nach Fortführung der Lärmschutzwand bis an den Messedamm
- Problematisierung einer möglichen Schallreflektion (durch Deutschlandhalle/Messege-lände etc.) sowie Lärmaddierung durch Straße und Bahntrasse
- Vorschlag der Verwendung schallschluckender Wände für die Deutschlandhalle
- Kritik an der Gestaltung der Lärmschutzwand
- Forderung eines Lärmschutzwalls anstatt einer Lärmschutzwand
- Forderung nach Erhalt des Wäldchens als Lärmpufferzone
- Forderung nach besonderem Schutz der Behindertentagesstätte
- Vorschlag einer sparsameren Begrünung zur Finanzierung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen
- Erhöhung der Lärmschutzwand auf 4 m wg. der hohen Wohnheimgebäude - Eichkamp
- Bau der Lärmschutzwand vor Straßenbaubeginn

### 5. Forderung nach einem Verkehrskonzept für die Wohnsiedlungen und das Messege-lände

- Verkehrsbelange wären falsch dargestellt, Zweifel an der Zahl der wegfallenden Stellplätze
- Kritik an der Streichung der Parkplätze, Zweifel an der prognostizierten, "zu vernachlässigenden" Zunahme des Individualverkehrs - Befürchtung einer zukünftigen Verstärkung des Parksuchverkehrs; -Forderung nach "hartem Anwohnerparken"- Ausgrenzung des Durchgangsverkehrs
- Forderung nach Verbesserung des ÖPNV/Inbetriebnahme der S-Bahn
- Problematisierung des Schwerlastverkehrs, Forderung nach Ausschluss
- Forderung nach Tempobegrenzung

### 6. Diverse Einwände

- grundsätzliche Kritik am Verfahren, da durch die bereits beschlossene und begonnene Messeerweiterung unumstößliche Tatsachen geschaffen wurden, die grundsätzliche Alternativen nicht mehr ermöglichen und das B-Planverfahren zu einer "Farce" werden lassen, Zweifel an der Möglichkeit einer gerechten Abwägung durch vorhandene rechtliche und tatsächliche Zwänge
- Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausreichend ausgeglichen



- Kritik an der Nichtweiterverwendung der Asylantenheime
- Forderung regelmäßiger Schallmessungen zur Überprüfung der im Gutachten gemachten Aussagen / ggf. Nachbesserung
- Forderung eines Nachtbauverbots

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird im Einzelnen in der Begründung zur Bezirksamtvorlage Nr. 361 dargelegt. Die Vorlage wurde vom Bezirksamt am 28. März 1995 beschlossen.

Die Auswertung der während der öffentlichen Auslegung, einschließlich der durchgeführten Informationsveranstaltung vorgebeachten Anregungen und Bedenken führt zu keinen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Ergänzungen in der Begründung wurden aufgenommen.

Die neue Straße ist nach Abwägung aller absehbaren öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander, bezogen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Beachtung der Auswirkungen für die Allgemeinheit und für die Betroffenen an die Bahntrasse, verlegt worden.

Bei Realisierung der Jafféstraße wird die Belastung der Bewohner sowie der Lebensräume von Flora und Fauna mit Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Fahrzeugverkehr aufgrund der übergeordneten Hauptverkehrsstraßenfunktion nach wie vor hoch sein. Besonders hervorzuheben sind die Belastungen der Anlieger der Harbigstraße (Schwerbehindertenheim) sowie die Belastung der angrenzenden Wald- und Vorwaldgebiete nahe der Heerstraße und dem S-Bhf. Eichkamp (Vitalitätsverlust) durch Lärm, Abgas und Staub.

Zur Lösung der Fragen des Immissionsschutzes, der ökologischen und der verkehrlichen Belange sind die Ergebnisse der Fachgutachten zum Lärm, zur Landschaftsökologie Gutachten (Planland) sowie zum Verkehrskonzept soweit sie zu realisieren sind, umgesetzt worden.

Da das Bebauungsplanverfahren VII-220 vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde, ist gemäß § 245c Abs. 2 BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht vorgenommen worden.

## **Lärm**

Bei der Verlegung der gesamten Trasse der Jafféstraße nach Westen handelt es sich um eine Straßenneubaumaßnahme, bei der der Baulastträger verpflichtet ist, die Grenzwerte für Lärmimmissionen entsprechend der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) in der Umgebung der Straße einzuhalten und, wenn erforderlich, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu veranlassen.

Das Gutachten hat ergeben, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV zwischen Wandalenallee und Heerstraße sowie in der Siedlung Heerstraße um jeweils 6 dB(A) überschritten werden. In der Eichkampsiedlung, die wesentlich weiter von der Trasse entfernt ist, werden auch bei Annahme von Schallreflexionen die Grenzwerte eingehalten.

Zur Eindämmung des Lärms ist die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann vom Bezirk nur die Reduzierung des Straßenlärms durch die Errichtung der Lärmschutzwand auf der neuen Jafféstraße sichergestellt werden.

Zum Schutz der Siedlung zwischen Wandalenallee und Heerstraße sowie der Heerstraßensiedlung sind deshalb folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

## 1. Aktiver Lärmschutz:

### Lärmschutzwand zum Schutz der Siedlung zwischen Wandalenallee und Heerstraße:

Durch die Verlegung der Trasse nach Westen entsteht zwischen der Jaffestraße und der Siedlung ein ca. 15 m breiter Grünstreifen, der auch für Lärmschutzmaßnahmen - in Form einer Lärmschutzwand - von 3 m Höhe und 300 m Länge genutzt wird.

Die Lärmschutzwand beginnt im Norden an der südwestlichen Ecke des Gebäudes Heerstraße 33, verläuft entlang des östlichen Randes des Gehweges bis zum Silingenweg. Südlich des Silingenweges verläuft die Wand zunächst entlang des Gehweges und dann auf Höhe des südlichen Endes der Unterführung der Anschlussbahn bis zu dem geplanten Servicegebäude der Messe. Infolgedessen wird die Siedlung gleichzeitig von eventuell auftretenden Lärmeinwirkungen der Anschlussbahn abgeschirmt. Im Bereich der Einfahrt des Silingenweges wird das nördliche und südliche Ende der Lärmschutzwand entlang des Gehweges um die Ecke geführt, um einen ausreichenden Schutz für die Gebäude Wandalenallee 40 und Silingenweg 1 zu gewährleisten. Die Lärmschutzwand hat einen Abstand zum östlichen Straßenrand von 7,5 m.

### Lärmschutzwand zum Schutz der Siedlung Heerstraße:

Zum Schutz der Heerstraßensiedlung wird eine Lärmschutzwand in einer Länge von 730 m und einer Höhe von 2,0 bis 2,5 m Höhe zwischen Harbigstraße und Heerstraße erforderlich. Darüber hinaus ist eine durchgängige Begrünung der Schallschutzwand als Gestaltungsmaßnahme und ein ihr vorgelagerter Pflanzstreifen (ca. 1,5 bis 2,0 m breit) zwischen Gehweg und Schallschutzwand als Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung mit einheimischen Sträuchern) vorgesehen.

Das Bezirksamt ist bestrebt, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Bauplanungsunterlagen Wege zu finden, um zumindest Abschirmungsmaßnahmen in Form der Gestaltung einer besonderen Geländetopographie und Bepflanzung im Bereich der Siedlung Eichkamp durchführen zu können. Darüber hinaus wird an der Wandalenallee zwischen Heerstraße und Silingenweg ebenfalls eine bessere Abschirmung durch Geländegestaltung angestrebt.

## 2. Passiver Lärmschutz:

Bei einer prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 24.000 Kfz/24h und einem LKW-Anteil von 10% können sich trotz der im Plan dargestellten Schallabschirmungen (Lärmschutzwände) Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an den Gebäuden der Grundstücke Heerstraße 33, Wandalenallee 36 und 44, Silingenweg 1 sowie Kurländerallee 58 ergeben.

Da die Lärmschutzwand zum Schutz aller Wohnnutzungen in der ersten Häuserreihe auf Grund seiner Höhe nicht ausreichend sein wird, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durchzuführen, da Werte tags von 59 dB(A) und nachts von 49 dB(A) überschritten werden. Entsprechend den lärmtechnischen Untersuchungen sind davon insbesondere die Dachgeschosswohnungen der ersten Häuserreihe auf den Grundstücken Wandalenallee 36, 44 und Silingenweg 1 und den Grundstücken Heerstraße 33 sowie Kurländerallee 58 betroffen.

Um auch die vorbenannten Grundstücke aktiv vor Lärmimmissionen zu schützen, müsste die Lärmschutzwand an der Wandalenallee mit einer vorgesehenen durchgängigen Höhe von 3 m, und an der Heerstraßensiedlung von 2 bis 2,50 m auf 4 bis 5 m erhöht werden. In der Wandalensiedlung sind 4 Grundstücke, die weit auseinanderliegen, betroffen. Eine Erhöhung der gesamten Wand an der Wandalensiedlung wäre

unverhältnismäßig und aus städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Sicht nicht vertretbar. Dies gilt auch für den Fall einer partiellen Erhöhung der Wand vor den betroffenen Grundstücken. Eine Verlegung der Wand an den Fahrbahnrand, wodurch die Effektivität der Lärmschutzwand verbessert würde, ist aufgrund des geplanten Geh- und Radweges nicht möglich. In der Heerstraßensiedlung ist ein Grundstück betroffen. Eine Erhöhung der Wand um fast das Doppelte scheidet aus den gleichen Gründen aus.

Als Folge des Verzichts auf aktiven Lärmschutz ist Ersatz durch passiven Lärmschutz zu leisten.

In den o.g. Bereichen, in denen Überschreitungen des Beurteilungspegels nach § 2 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auftreten, ist in Verbindung mit der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) und der DIN 4109 (November 1989) als technische Baubestimmung sichergestellt, dass die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Maßnahmen erfolgen können. Zu diesem Zweck müssen die Außenteile der betroffenen Gebäude ausreichende Luftschalldämmmaße aufweisen bzw. schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Nach dem Verursacherprinzip ist der Straßenbaulastträger den betroffenen Grundstückseigentümern für Maßnahmen des passiven Lärmschutzes entschädigungspflichtig.

### **Ausgleichsflächen**

Mit der geplanten Straßenbaumaßnahme verändert sich nicht nur die derzeitige Nutzung des Geländes, sondern sie lässt darüber hinaus Vegetationsverluste, Beeinträchtigungen der Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten. Dies gilt für Flächen der Jafféstraße mit Fahrbahnen, Gehwegen und Radwegen sowie für den Standort der Lärmschutzwände einschließlich der Fundamente zwischen Heerstraße und Skirenweg. Durch die anschließende Versiegelung von Teilen dieser Flächen werden diese dem Naturhaushalt entzogen und führen zu Lebensraumverlusten für Flora und Fauna.

Da das Bebauungsplanverfahren VII-220 vor dem 01. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurde, wird gemäß § 243 Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 2002 geltenden Fassung angewendet.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs:

Entsprechend § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen entsprechend den dort genannten Voraussetzungen auszugleichen. Im Rahmen der Minimierung des Eingriffs sind vom Straßenbaulastträger Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Bäume zu treffen.

Für 43 Bäume sind Stammschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahme bezieht sich auf Baumstandorte, die an die geplante Straße angrenzen sowie auf Bäume, die innerhalb zu entsiegelnder Flächen zwischen der Einmündung in die Heerstraße und den Skirenweg liegen. An zwei Stellen, unmittelbar neben der Trasse 240 befinden sich Waldbestände, die erhalten bleiben und auch nicht durch andere Eingriffe (Messe-Anschluss-Gleis/ Bau der Heerstraßenbrücke) vernichtet werden. Diese Bereiche sind durch einen entstehenden Bauzaun von mindestens 2 m Höhe abzugrenzen.

Gleiches gilt für den neben dem alten Zugang zum S-Bahnhof Eichkamp befindlichen Baumbestand sowie für den Waldbestand an der Heerstraße.

Bei der Baumgruppe am alten Zugang des S-Bahnhofes Eichkamp handelt es sich um wertvolle Einzelbestände, für die bei Abgrabungen Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen sind.

Auch bei Einhaltung der geforderten Minimierungsmaßnahmen verbleiben erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft. So führt die geplante Trasse nördlich der Harbigstraße durch einen Waldbestand mit ruderaler Wiese. Dort ist, aufgrund der erforderlichen Höhe für die anschließende Tunnelführung (Messe Berlin), eine großflächige Geländeaufschüttung vorgesehen. Ein schwer zu ersetzender Baumbestand mit stadträumlicher Funktion wird vernichtet. Gleiches gilt für den Restbestand der alten Bäume an der Heerstraße. Weitere Vegetationsverlustflächen liegen zwischen den Parkplatzflächen und dem Bahngelände.

Die Abwägung der Trägerbeteiligung mit Bezirksamtsbeschluss vom 20. Dezember 1994 ergab aufgrund der nicht ausreichenden Finanzierung der Baumersatzpflanzungen eine Mindestforderung von 216 Straßenbäumen.

Zur Geltendmachung von 108 zusätzlichen Straßenbäumen, die in einer entsprechenden Ergänzungsunterlage zur BPU zu beantragen sind, welche das bestehende Bio - Volumendefizit in kürzester Zeit - und nicht erst nach 8 Jahren - ausgleichen könnten, ist die Festsetzung dieser Maßnahme einschließlich der Angabe der Stammumfänge im Bebauungsplan erforderlich. Dies steht im Einklang mit den Aussagen des Umweltatlasses (Stand 1995) - der hier aus stadtklimatischer Sicht für den Belastungsbereich 4 a derartige Planungshinweise gibt. Dem wird durch die Festsetzung Rechnung getragen.

Bei den einzelnen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um:

- Im gesamten Verlauf der Jafféstraße sind mindestens 324 Bäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm vorgesehen.
- Auf dem 1,80m breiten Schutzstreifen sind im gesamten Straßenverlauf unter den Alleebäumen Arten des Magerrasens (insgesamt 4720 m<sup>2</sup> ) anzusäen.
- Südlich vom Skirenweg beginnend, entlang der Jafféstraße bis zur Einfahrt Deutschlandhalle werden auf einem 3m breiten Streifen neben dem Gehweg zum Messegelände, entsprechend der benachbarten Allee, 109 Bäume gepflanzt. Unterbrochen wird diese zweite Baumreihe im Bereich der geplanten Fußgängerunterführung zum S-Bahnhof Eichkamp.
- In Teilbereichen vom Messedamm bis zur Harbigstraße ist auf Höhe der Deutschlandhalle zwischen der geplanten Trasse und dem Bahngelände ein möglichst hoher Baumanteil (27 Stück) zur Wiederherstellung eines waldartigen Charakters zu realisieren. Als Unterpflanzung zu den o.g. Bäumen sind Sträucher zu pflanzen. Des Weiteren sind zur Begünstigung des waldartigen Charakters und zur Verbesserung der faunistischen Lebensbedingungen Ansaaten mit Kräutern waldähnlicher Bestände vorzunehmen.
- Auf der Fläche südlich der Harbigstraße, zwischen Bahngelände und der Jafféstraße sind auf ca. 140 m 9 Bäume zu pflanzen. Als Unterpflanzung sind hier ebenfalls Strauchpflanzungen vorzunehmen. Zum Aufbau einer dritten Vegetationsschicht sind zusätzlich Ansaaten unter den Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
- Die Fläche südlich der zukünftigen Wandalenallee, zwischen Silingenweg und westlich des zukünftigen Wendehammers der Wandalenallee, ist zu entsiegeln und mit 13 Bäumen zu bepflanzen. Als Unterwuchs sind schattenverträgliche Sträucher (640 m<sup>2</sup>) anzupflanzen. Auf der Fläche östlich der Sackgasse in Richtung Silingenweg sind zusätzlich unter den Baumpflanzungen Ansaaten (510 m<sup>2</sup>) von Kräutern vorzunehmen. Auf der Fläche westlich der Sackgasse sind Ansaaten mit Arten der Saumvegetation (55 m<sup>2</sup>) durchzuführen.
- Im Bereich südlich der Wandalenallee, zwischen Silingenweg und Skirenweg, ist die Fläche von ca. 2185 m<sup>2</sup> zu entsiegeln und ein entsprechender Unter- und Oberboden aufzubringen. Auf der gesamten Fläche sind 9 Pappeln zu erhalten

und 15 Bäume versetzt zur bestehenden Pappelreihe als zusätzliche Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung zu pflanzen. Darüber hinaus sind 3 weitere Bäume zu pflanzen. Unter den Bäumen ist eine Wiesenansaat mit Arten für Frischwiesen vorzunehmen.

- An der geplanten Lärmschutzwand zum Schutz der Wandalen- und Heerstraßensiedlung sind schattige Straucharten - überwiegend von großem Wuchs - zu pflanzen.

### **Ökologische Gestaltung der Lärmschutzwand**

Die auf einer Länge von 730 m zwischen der geplanten Straße und dem Bahngelände verlaufende Lärmschutzwand beginnt an der Harbigstraße und endet im Waldstück an der Heerstraße. Sie ist vollständig zu begrünen. Die Gesamtmaßnahme ermöglicht eine durchgehend begrünte Böschung wodurch der Gesamteindruck einer geschlossenen Vegetationswand hergestellt wird. Unter diesen Voraussetzungen entspricht die Schallschutzwand den ökologischen Erfordernissen, die mit einem derartigen Eingriff einhergehen und ist als gleichwertig mit der Errichtung eines vegetativen Schallschutzes zu bewerten, welcher aufgrund des Nachweises einer mangelnden statischen Tragfähigkeit der Böschung nicht realisierbar ist. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand wird zudem wertvoller Baumbestand in Teil-Böschungsbereichen erhalten.

Die Lärmschutzwand zwischen Heerstraße und Skirenweg wird im gesamten Verlauf von 300 m begrünt. Außerdem wird vor der Lärmschutzwand eine straßenseitige Ausgleichsfläche in einer Breite von 1,70 m gärtnerisch angelegt und unterhalten.

Abschließend ist zu bemerken, dass der Eingriff, auf die Fläche bezogen, als ausgeglichen angesehen werden kann. Das Biovolumen der Ausgleichsmaßnahme weist zwar ein Defizit von 43% aus, wird jedoch innerhalb von 8 Jahren durch den natürlichen Biovolumenzuwachs ausgeglichen.

### **Verkehrsbelange**

Die vorgesehenen Messehallenerweiterungen werden nach Aussage der Messe Berlin GmbH und der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie auf Dauer keine wesentlichen Erhöhungen der Besucherzahlen zur Folge haben, sondern dienen der Attraktivitätssteigerung des Messegeländes für die Nutzer und damit im Wesentlichen einer Erweiterung des Umfangs der Messen und Ausstellungen sowie einer Erhöhung der Veranstaltungsabfolge. Das Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen wird somit erwartungsgemäß nur geringfügig über dem derzeitigen Stand liegen.

Der aus dem Neubau der Jafféstraße resultierende Verlust von 275 Stellplätzen für Messebesucher und Aussteller kann jedoch u.a. zu Konflikten mit den angrenzenden Wohngebieten führen, zumal durch den Ausbau der Messehallen parallel zur Verlegung der Jafféstraße in Abhängigkeit von der jeweiligen Baustufe ebenfalls Besucherplätze entfallen.

Als Lösung der Verkehrsprobleme wird für die Zukunft in Übereinstimmung mit der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe die verstärkte Nutzung und verbesserte Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs gesehen. Darüber hinaus sollen Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung (Anwohnerparken) und Verkehrslenkung zum Schutz der Anwohnergebiete vor Fremd-, Park- und Durchgangsverkehr durch den Polizeipräsidenten angeordnet werden.

Dieses Ergebnis wird auch durch das von der Messe in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten zur Erweiterung des Messegeländes der Planungsgruppe FPB gestützt, das die Bewältigung der Verkehrsströme ebenfalls dem öffentlichen Personennahverkehr zuordnet. Es entspricht auch den geänderten verkehrspolitischen Zielsetzungen, die auch durch den Wegfall der Stellplatzpflicht durch das 5. Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin zum Ausdruck kommen.

Die getroffene verkehrsplanerische Entscheidung geht mit der vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Vorlage „zur südlichen Erweiterung des Messegeländes, DRS 12/1251“ konform, demzufolge der Wegfall von Stell- bzw. Parkflächen im Bereich des Messegeländes insbesondere im südlichen Erweiterungsbereich, durch den öffentlichen Personennahverkehr zu lösen ist. Die Planungen der Senatsverwaltungen gehen für das Messegelände von derselben Prämisse aus und sehen keine Besucherparkplätze vor. Das bisher unbebaute Stamm-Gelände bietet keinen Raum für Stellflächen bzw. Parkhäuser da es aus ökologischen Gründen als Sommergarten und japanischer Garten genutzt wird.

Bis zur Inbetriebnahme des S-Bahnhofes Eichkamp soll für die entfallenen Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr als Ersatzfläche der Olympische Platz zwischen Olympischer Straße und Olympiastadion (ca. 750 Parkplätze - Eigentümer Bezirkssamt Charlottenburg-Wilmersdorf), östlich des Stadions zur Mitbenutzung angeboten werden. Eventuell auftretende Doppelbelastungen dieses öffentlichen Parkplatzes bei gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen im Olympiastadion werden zwar nicht unumgänglich sein, hierbei kann es sich aber nur um einzelne Tage und bestimmte Stunden handeln.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist für die Internationale Autoausstellung - „AAA“ - in der Zeit vom 22. Oktober bis 30. Oktober 1994 und im Anschluss daran für die Bootsmesse ein Shuttle-Busverkehr zum Messegelände durch die Messe Berlin GmbH eingerichtet worden, der bei Bewährung auch nach Aufnahme des S-Bahnbetriebes durch Verbindung der S-Bahnhöfe Olympiastadion und Eichkamp aufrecht erhalten werden soll. Darüber hinaus bietet schon heute der U-Bhf. Olympiastadion der Linie U2 einen direkten Anschluss zum U-Bhf. Theodor-Heuss-Platz/Kaiserdamm in der Nähe des Messegeländes.

Durch die Nutzung des Olympischen Platzes als Park- und Ride Parkplatz entsteht keine unzumutbare Belastung für die angrenzenden Wohngebiete. Der Parkplatz wird auch gegenwärtig von Besuchern von Großveranstaltungen frequentiert.

Mit Inbetriebnahme der S-Bahn, die nach Aussage der S-Bahn GmbH für 1998 vorgesehen ist, sollen die Verkehrsströme weitgehend auf die verschiedenen Verkehrsmittel des ÖPNV (S-Bahn, U-Bahn, Bus) verlagert werden. Zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sind zwischenzeitlich mehrere Maßnahmen ergriffen worden:

- Das zu erwartende erhöhte Reiseaufkommen nach Schaffung eines neuen Südzuganges des Messegeländes wurde in die Planung der Strecke Westkreuz - Spandau (Falkensee) durch die S-Bahn GmbH eingestellt.
- Die bisher vorliegenden Planungen gehen auf der Strecke S 5 von einem 20- Minuten-Grundtakt aus. Nach Fertigstellung der Infrastruktur zwischen den Bahnhöfen Westkreuz und Spandau ist vorgesehen, in der Hauptverkehrszeit zwei Zuggruppen bis Spandau und eine Zuggruppe bis Pichelsberg zum Einsatz zu bringen.
- Die grunderneuerten S-Bahnhöfe sollen allen Anforderungen eines leistungsstarken und attraktiven Nahverkehrsnetzes entsprechen. Alle Bahnhöfe erhalten Aufzüge und Blindenleitsysteme. Auch wird der Wiederaufbau des Sonderbahnhofes Olympiastadion sowie die vorgesehene Sicherungstechnik auf dem Streckenabschnitt Sonderbahnhof Olympiastadion - Westkreuz - Stadtbahn ein flexibles Reagieren auf ein erhöhtes Fahrgastaufkommen im Bahnhof Eichkamp ermöglichen.

Im U-Bahnverkehr wird das Messegelände durch die Linie U 2 über die Bahnhöfe Theodor-Heuss-Platz und Kaiserdamm erschlossen. Die Bedienungsqualität ist an den Werktagen mit Taktzeiten zwischen 3 und 5 Minuten als befriedigend zu bezeichnen; am Wo-

chenende liegen die Taktzeiten zwischen 5-8 Minuten. Zu Messezeiten, die einen erheblichen Anstieg der Fahrgastzahlen zur Folge haben, werden die Taktzeiten vor Ort nach Angaben der BVG bis auf max. 3 Minuten verkürzt.

Das bestehende Busnetz das durch zusätzliche Veranstaltungs-Sonderlinien ergänzt wird, wurde im September 1994 durch die Anbindung des südlichen Teils des Messegeländes durch die neue Express-Buslinie X 21 mit Endpunkt Deutschlandhalle und entsprechenden Umsteigemöglichkeiten zur U- und S-Bahn weiterhin verbessert.

Auch hier wird nach Auskunft der BVG der Wageneinsatz aus dem zu erwartenden Besucheraufkommen heraus kurzfristig verstärkt.

### **Privateigentum und Gewerbetreibende**

Der überwiegende Teil des Geländes, der für die Errichtung der Jafféstraße benötigt wird, befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die Reitsporthalle einschließlich des Gastronomiebetriebes, die Privateigentum sind, werden ersatzlos entfallen. Mit dem Eigentümer sind die Verhandlungen zum Erwerb des Grundstücks abgeschlossen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Wohnheime für Asylbewerber sind am 31. August 1994 aufgegeben worden.

### **Verlegung von Leitungen und Regelstationen**

Die in der künftigen Straßenverkehrsfläche liegende Gasregelstation ist im Benehmen durch die Gasag zu verlegen.

Sämtliche Träger von Ver- und Entsorgungsleitungen wurden über die eventuelle Verlegung ihrer Leitungen informiert und in Abstimmung in einem Raumverteilungsplan des Tiefbauamtes Charlottenburg-Wilmersdorf eingetragen.

Auf die Frage, welche Maßnahmen zum Eingriff und Ausgleich bereits durchgeführt wurden und welche eventuell noch durchzuführen sind, teilt das zuständige Fachamt mit Schreiben vom 30. Oktober 2002 mit, dass alle im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Herstellung der Jafféstraße im Jahre 1996 bis 1998 durchgeführt worden sind. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Klärung der Frage, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind, teilt das zuständige Fachamt mit, dass die im Lärmgutachten genannten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen worden sind und bei der Herstellung der Jafféstraße im Jahre 1996 bis 1998 errichtet wurden. Darüberhinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind laut Lärmgutachten nicht erforderlich.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. Städtebauliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan VII-220 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlegung der Jafféstraße, die die Möglichkeit für die vorgesehene Erweiterung des Messegeländes darstellt.

#### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei der Verlegung der Jafféstraße handelt es sich um eine Straßenneubaumaßnahme, die die Grenzwerte für Lärmimmissionen überschreitet. Zum Schutz der Siedlung zwischen Wandalenallee und Heerstraße sowie der Heerstraßensiedlung ist die Errichtung begrünter Lärmschutzwände an der neuen Jafféstraße vorgesehen.

Für die Gebäude, an denen sich trotz der Lärmschutzwände Überschreitungen der Grenzwerte ergeben, erfolgen durch den Straßenbaulastträger Maßnahmen zum passiven Lärmschutz.

Durch den Bebauungsplan finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden sollen. Insgesamt werden im Verlauf der Jafféstraße zum Ausgleich 500 Baumanpflanzungen, Anpflanzungen von Sträuchern und Ansaaten von Wiesenkräutern und Magerrasen vorgenommen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann abschließend als ausgeglichen angesehen werden. Das Biovolumen der Ausgleichsmaßnahme weist zwar ein Defizit von 43% aus, wird jedoch innerhalb von 8 Jahren durch den natürlichen Biovolumenzuwachs ausgeglichen.

#### **3. Haushaltmäßige Auswirkungen**

Die Herstellung der Jafféstraße wurde 1998 abgeschlossen. Es entstehen für den Bezirk keine weiteren Kosten.



#### IV. VERFAHREN

Der Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin vom 16. März 1993 Nr. 73 über die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-220 wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 02. April 1993 auf Seite 907 bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatten die Bürger Gelegenheit, die Planung in der Zeit vom 05. April bis 07. Mai 1993, und auch darüber hinaus bis zum 04. Juni 1993 einzusehen und Äußerungen zur beabsichtigten Planung vorzubringen.

Des Weiteren fand eine zusätzliche öffentliche Erörterungsveranstaltung am 27. April 1993 im Palais am Funkturm statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatten die Bürger die Gelegenheit, Fragen bzw. Äußerungen zu den Planungen vorzubringen.

Die Veröffentlichung der o.g. Daten zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Tagespresse fand am 29. März 1993 statt.

Am 11. Januar 1994 beschloss das Bezirksamt Charlottenburg mit Beschluss Nr. 185, als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrskonzeptes sowie des ökologischen Gutachtens und des Schallschutzgutachtens weiterzuführen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 14. Juni 1994 bis zum 12. Juli 1994 und einer Verlängerung der Frist für einzelne Träger durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 9. Januar 1995 bis 10. Februar 1995.

Im Zusammenhang mit der erfolgten neuerlichen Abstimmung hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme und der sich daraus ergebenden Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 wurde der Bebauungsplanentwurf mit dem Deckblatt vom 10. März 1995 versehen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg hat den Bebauungsplan am 18. Mai 1995 beschlossen.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 6. Juli 1995 ihre Zustimmung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB zum Bau der Jaffestraße unter Vorbehalt erteilt. Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Hinweise der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen geändert und mit dem Deckblatt vom 15. April 1996 versehen.

Im Zuge der erneuten Überarbeitung wurde, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt I D), die textliche Festsetzung Nr. 3 im Planwerk gestrichen und in die Begründung übernommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde darauf hin mit dem Deckblatt vom 26. April 2002 versehen.

Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 6 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt sowie im Anschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übersandt.

Mit Schreiben vom 09. Juli 2002 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan VII-220 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB vor.

Mit Schreiben vom 16. September 2002 teilte die Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB mit, dass der Bebauungsplan VII-220 festgesetzt werden kann.

Die Senatsverwaltung weist im o.g. Schreiben auf Berichtigungen hin, die als redaktionelle Änderungen vor Festsetzung des Planes und ohne gesondertes Beteiligungs- oder Beschlussverfahren in geeigneter Weise aufzunehmen bzw. zu beachten sind.

Das Bezirksamt beschließt gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB den Erlass der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-220, aufgestellt am 20. Dezember 1994, in Verbindung mit der dazugehörigen Begründung und setzt hiermit den Bebauungsplan als Rechtsverordnung fest.

Nach erfolgter Beschlussfassung veranlasst das Bezirksamt die Verkündung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Anschließend wird die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf mit einer Vorlage zur Kenntnisnahme über die somit rechtswirksam gewordene Festsetzung des Bebauungsplanes VII-220 informiert.

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl I S. 2994), in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Berlin, Dezember 2002

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

THIEHMEN

Bezirksbürgermeisterin

GRÖHLER

Bezirksstadtrat

## INHALTSVERZEICHNIS

<b><u>A.</u></b>	<b><u>BEGRÜNDUNG</u></b> .....	<b>2</b>
	EINLEITUNG.....	2
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>2</b>
1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	2
2.	Plangebiet.....	3
2.1	Geltungsbereich.....	3
2.1.1	Bebauung.....	3
2.1.2	Altlasten.....	3
2.2	Planerische Ausgangssituation.....	4
2.2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2.2	Baunutzungsplan.....	4
2.2.3	Landschaftsprogramm.....	4
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>5</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung.....	5
2.	Intention des Planes.....	5
3.	Wesentliche Planinhalte.....	6
3.1	Textliche Festsetzungen.....	6
4.	Abwägung.....	7
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>16</b>
1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	16
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
3.	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	16
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>17</b>
<b><u>B.</u></b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b> .....	<b>19</b>