

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan VII-226a

vom 20. Mai 2005

für die Schwanefeldstraße (Flurstück 267),

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	2		
1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	2	IV	Verfahren
2	Beschreibung des Plangebietes	2	1	Bebauungsplanverfahren VII-226
2.1	Stadträumliche Einordnung	2	1.1	Aufstellungsbeschluss
2.2	Plangebiet und Bestand	2	1.2	„Vorgezogene Bürgerbeteiligung“ gemäß § 2a Abs. 2 BBauG
2.3	Eigentumsverhältnisse	3	1.3	Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3	1.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG
II	Planinhalt	4	1.5	Änderung des Geltungsbereichs
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention der Planung	4	1.6	Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung
2	Wesentlicher Planinhalt	6	1.7	Öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG
3	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	6	1.8	Flächennutzungsplan (FNP)-Änderungsverfahren, Antrag auf Festsetzung des Bebauungsplans, Unterbrechung des Verfahrens
3.1	Straßenverkehrsfläche	6	2	Bebauungsplanverfahren VII-226a .
3.2	Einteilung der Straßenverkehrsfläche ..	8	2.1	BA-Teilungs- und Einstellungsbeschluss
3.3	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	8	2.2	Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8	2.3	BA-Beschluss zur öffentlichen Auslegung – Offenlegungsbeschluss
1	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	8	2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
2	Auswirkungen auf die Umwelt	8	V	Rechtsgrundlagen
3	Finanzielle Auswirkungen	9		

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans VII-226 im Jahr 1977 war die Absicht, einen Teil des ehemaligen Zollhofgeländes zwischen Friedrich-Olbricht-Damm und Goerdelerdamm und das Gelände des ehemaligen Friedhofs der Strafanstalt Plötzensee im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Wirtschaft sowie für Bau- und Wohnungswesen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Zur Erschließung dieser Fläche war die Herstellung einer Stichstraße notwendig. Der Bebauungsplan VII-226 sollte zunächst die Rechtsgrundlage für den Bau dieser Straße wie auch Art und Maß der Nutzung für Bauflächen festsetzen.

Die Verfahrensdurchführung führte jedoch zu dem Ergebnis, dass die Erforderlichkeit einer planungsrechtlichen Sicherung dieser Bauflächen durch den Bebauungsplan VII-226 nicht gegeben ist, weil der Baunutzungsplan für den Geltungsbereich mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (beschränktes Arbeitsgebiet Baustufe III / 3) eine ausreichende Grundlage für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen wie z.B. dem eines Speditionsbetriebes bot.

Für die öffentliche Erschließungsstraße (Schwanenfeldstraße) trifft dies nicht zu. Nach der Teilung des Verfahrens im Jahr 2002 bleibt der Bereich der mittlerweile gebauten Schwanenfeldstraße als Bebauungsplan VII-226a im Verfahren, da für den planmäßigen Bau von Erschließungsanlagen (z.B. Straßen) grundsätzlich ein Bebauungsplan erforderlich ist (§ 125 Abs. 1 BauGB).

Für die Schwanenfeldstraße ist die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche mit den dazugehörigen Straßenbegrenzungslinien erforderlich, um künftig die Möglichkeit zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127-135 BauGB – in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz – zu erhalten.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-226a liegt im äußersten Nordosten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 100 (Stadtring Berlin). Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Gemengelage von Gewerbe- und Industriebetrieben, der Justizvollzugsanstalt Plötzensee sowie ausgedehnten Kleingartenanlagen.

2.2 Plangebiet und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Schwanenfeldstraße (ehemals Straße 241), die deckungsgleich mit dem Flurstück 267 ist. Sie verläuft auf einem Abschnitt des ehemaligen Schwarzen Weges.

Die Schwanenfeldstraße ist seit 1979 ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Unterhalb der Straße liegen Versorgungsleitungen.

Östlich an die Straße angrenzend befindet sich der Neubau der Justizvollzugsanstalt Charlottenburg, nach Süden erschließt sie das gewerblich genutzte Gelände einer Spedition. Im Westen grenzen an die Straße die Kleingartenkolonien „Heideschlößchen“ und „Degenhof“ sowie weitere, kleinteilige gewerbliche Betriebe an.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Schwanenfeldstraße (Flurstück 267) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt als Straßen-Verkehrsflächen nur das übergeordnete Straßennetz dar; für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Schwanenfeldstraße dient der Erschließung der dortigen Gewerbegebiete. Der Bebauungsplan VII-226a ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Gemäß Stadtentwicklungsplan Gewerbe ist das Gebiet Teil des Gewerbebereichs mit besonderer Eignung für die Versorgung der Innenstadt und möglicher Standort für ein Güterverkehrs-Subzentrum. Als Teil des Industriegebiets „Friedrich-Olbricht-Damm“ sollen sich hier vor allem Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Distributionsbetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe ansiedeln. Zu den Kleingärten hin macht der Stadtentwicklungsplan Gewerbe potentielle Konfliktbereiche aus und fordert dort Maßnahmen zum Schutz gegen Emissionen.

Die Stadtentwicklungspläne Wohnen, Zentren/Einzelhandel und Verkehr treffen keine besonderen Aussagen für den Bereich des Bebauungsplans VII-226a.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Der aktuelle BEP-Entwurf des Stadtplanungsamtes ist jedoch weit fortgeschritten, so dass die formelle Verfahrenseinleitung demnächst bevorsteht.

Das Nutzungskonzept (Stand Mai 2005) stellt den Bereich östlich der Schwanenfeldstraße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sicherheit und Ordnung, den Bereich westlich und südlich der Schwanenfeldstraße als gewerbliche Baufläche dar.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

In den Teilplänen „Landschaftsbild“ und „Biotop- und Artenschutz“ wird das Gebiet, in dem der Bebauungsplan VII-226a liegt, als städtischer Übergangsbereich dargestellt. Für diesen Bereich bedeutsame Entwicklungsziele sind unter anderem:

- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten,

- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung,
- Erhalt von Biotopen und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Als besondere landschaftstypische Grün- und Freifläche sind die Kleingärten dargestellt.

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als sonstiges Siedlungsgebiet außerhalb von Wohnquartieren dar. Gefordert werden hier unter anderem die Entwicklung von Konzepten für eine Erholungsnutzung, die Entwicklung von Wegeverbindungen sowie Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung.

Gemäß dem Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ befindet sich der Bebauungsplan VII-226a im Vorranggebiet Klimaschutz. Hier sollen klimatisch wirksame Freiräume erhalten werden, der Luftaustausch gesichert und verbessert werden und Bodenversiegelung vermieden oder ausgeglichen werden. Darüber hinaus stellt dieser Teilplan für das Gebiet bestimmte Anforderungen an Industrie- und Gewerbenutzungen, die für den Bebauungsplan VII-226a aber keine Bedeutung haben, da dieser nur die Schwanenfeldstraße als Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Altlasten

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Schwanenfeldstraße befinden sich hochbelastete Kleingartenflächen, u.a. die der Kolonie Degenhof. Durch die Schwanenfeldstraße selbst gehen jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser aus, da sie den Boden versiegelt.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan setzt das Gelände zwischen Friedrich-Olbricht-Damm, Heckerdamm und der BAB 100, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-226a liegt, als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 mit einer zulässigen GRZ von 0,5 und einer BMZ von 3,6 sowie geschlossener Bauweise fest.

Der Verlauf des Friedrich-Olbricht-Damms wurde durch A.C.O. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Januar 1872 festgestellt. Außerdem wurden für weitere geplante Erschließungsstraßen am 31. Oktober 1904 f. f. Straßen- und Baufluchtlinien festgestellt. Diese wurden jedoch nicht gebaut. Sie stimmen nicht mit dem heutigen Verlauf der Schwanenfeldstraße überein und werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgehoben. (siehe II 3.3).

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-226, dessen Aufstellung vom Bezirksamt Charlottenburg am 11. Juli 1977 beschlossen wurde, umfasste zunächst den Bereich der Schwanenfeldstraße (ehemals Straße 241 am Friedrich-Olbricht-Damm) und eine Teilfläche des anschließenden Geländes am Stadtring Berlin. Das Bebauungsplanverfahren VII-226 stand in engem Zusammenhang mit der Errichtung der Justizvollzugsanstalt Charlottenburg an der Südseite des Friedrich-Olbricht-Damms. Es hatte zum Ziel, die Flächen zwischen dem Friedrich-Olbricht-

Damm und dem Stadtring, die nicht für den Bau der Justizvollzugsanstalt benötigt wurden, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Der Firma Weichelt (heute: Spedition Schenker Eurocargo) sollte hier ein Ersatzstandort zur Verfügung gestellt werden, da deren damaliger Standort in Spandau von der beabsichtigten Erweiterung des BMW-Werkes betroffen war. Da eine Erschließung dieser Fläche von der Autobahn aus nicht in Frage kam, wurde gleichzeitig der Bau einer neuen Erschließungsstraße vom Friedrich-Olbricht-Damm erforderlich.

Zuvor waren in der BVV Charlottenburg und im Abgeordnetenhaus Vorstellungen vertreten worden, wonach das brachliegende Gelände wieder einer kleingärtnerischen Nutzung zugeführt werden sollte. Entsprechend der Ausweisung im Baunutzungsplan (beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe III/3) wurde jedoch der Planung einer gewerblichen Nutzung der Vorrang gegeben.

Der ursprüngliche Bebauungsplan-Entwurf sah die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie einer 20 m breiten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) entlang des Stadtrings vor. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist eine 40 m breite Abstandsfläche zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Bundesautobahnen und Hochbauten vorgeschrieben. Diese Abstandsfläche sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes VII-226 durch den 20 m breiten Grünstreifen (Parkanlage) und eine daran anschließende 20 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche im geplanten Gewerbegebiet umgesetzt werden.

Die Erschließungsstraße wurde entsprechend den Erfordernissen des Gewerbegebietes geplant. Dazu sollten die dem notwendigen Ausbau entsprechenden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden (Abgrenzung des Straßenlandes).

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Dezember 1977 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes VII-226 um die restliche Fläche des ehemaligen Friedhofs der Strafanstalt Plötzensee geringfügig erweitert. Für die Fläche westlich der Schwanenfeldstraße wurde die vorgesehene Nutzungsart in Industriegebiet (GI) geändert und das vorgesehene Nutzungsmaß erhöht.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes entsprach nicht den Darstellungen des FNP '65, der hier einen Standort für die Post vorsah. Die vorgesehene Nutzung als Poststandort wurde jedoch in Abstimmung mit den Senatsverwaltungen, dem Eigentümer des Grundstücks und dem Bezirk aufgegeben. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans sollte vom Senator für Bau- und Wohnungswesen parallel eingeleitet werden. Die FNP-Änderung wurde jedoch erst mit dem FNP '84 umgesetzt.

Mit dem konkreten Umzugswunsch der Speditionfirma im Jahr 1978/79 wurde der Bau der Schwanenfeldstraße für das Jahr 1979 erforderlich. Die Straße und das Gewerbegebiet wurden zwischenzeitlich gebaut.

Ein Teil der geplanten Parkanlage wurde entgegen der Darstellung des FNP und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes VII-226 als Kleingartengelände angelegt. Dort entstanden sieben Parzellen.

In Anbetracht der Tatsache, dass einerseits das Planungsziel, eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, auch ohne die Festsetzung des Bebauungsplans erreicht wurde und dass andererseits wegen der neuen Kleingartenparzellen die Anlegung

der durchgehenden Parkanlage entlang des Stadtrings nicht mehr durchsetzbar ist, entfiel das Planungserfordernis für den größten Teil des Bebauungsplanes VII-226.

Mit Beschluss vom 15. Oktober 2002 beschloss das Bezirksamt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-226 zu teilen. Die Schwanenfeldstraße bildet seitdem den Geltungsbereich des gesonderten Planverfahrens VII-226a. Für den verbleibenden Rest des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-226 wurde die Einstellung des Verfahrens beschlossen.

2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan VII-226a setzt durch Straßenbegrenzungslinien die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Er wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Schwanenfeldstraße ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

3 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Straßenverkehrsfläche

Durch den Bebauungsplan wird die Schwanenfeldstraße als Stichstraße mit einer Länge von ca. 175 m festgesetzt. Sie verbindet den Friedrich-Olbricht-Damm mit dem Gewerbetrieb der Speditionsfirma und ersetzt an dieser Stelle teilweise den ehemaligen Schwarzen Weg. Dieser Privatweg verlief im Bereich der heutigen Schwanenfeldstraße sowie in ihrer Verlängerung über das jetzt gewerblich genutzte Gelände. Er erschloss vom Friedrich-Olbricht-Damm aus den Fest- und Parkplatz der Kleingartenkolonie Heideschlößchen, der eine zusätzliche Erschließung vom Heckerdamm besitzt.

Mit Schreiben vom 19. Juli 1977 äußerte der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner Bedenken gegen die Festsetzung der Schwanenfeldstraße als Sackgasse, die nur bis zum jetzigen Grundstück der Spedition führt, weil so die Zufahrtmöglichkeit zur Kolonie Heideschlößchen über den ehemaligen Schwarzen Weg wegfiel. Dadurch würde der Durchgangsverkehr der Pächter der Kleingartenkolonie über den Krummen Weg, den Separationsweg und den Heideschlößchenweg zunehmen. Die Abwägung dieses Belangs ergab, dass eine Verlängerung der Schwanenfeldstraße nicht erforderlich war. Die Kolonie Heideschlößchen kann weiterhin vom Heckerdamm aus über den Krummen Weg bzw. Separationsweg und weiter über den Heideschlößchenweg erreicht werden. Diese Wege sind gut befahrbar und ausreichend dimensioniert (an der engsten Stelle misst der Heideschlößchenweg noch 3,60 m). Diese neue Erschließung führt auch nicht zu einer unzumutbaren Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs durch die Kleingartenanlagen auf diesen Wegen.

Auch zur Sicherung der Versorgungsleitungen der Kolonie Heideschlößchen, die im Zuge des Schwarzen Weges verliefen, war es nicht erforderlich, den ehemaligen Schwarzen Weg in seiner gesamten Länge als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

Es ist ausreichend, wenn in Verlängerung der Schwanenfeldstraße Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger privatrechtlich gesichert werden.

Vor Einleitung des Verfahrens hatte das Bauaufsichtsamt eine Verlängerung des Schwarzen Weges gefordert, um für die Kolonie Löwe eine Feuerwehrezufahrt zu schaffen. Nach örtlichen Begehungen wurde jedoch der teilweisen Verbreiterung (Abgrabung von Böschungen) der bestehenden Koloniewege der Vorzug gegeben, um die Feuerwehrezufahrt sicherzustellen. Somit ist auch aus diesem Grund ein Ausbau der Schwanenfeldstraße über die festgesetzte Länge hinaus nicht erforderlich.

Die Schwanenfeldstraße wird mit einer Breite von 11,50 m festgesetzt. Dies bedeutet, dass zusätzlich zur ehemaligen Wegebreite des Schwarzen Weges von 9,50 bis 10,00 m ein 1,5 bis 2,0 m breiter Streifen von der Standortfläche der damals geplanten Justizvollzugsanstalt abgetreten werden musste.

Die Abwägung hinsichtlich der Straßenbreite ergab, dass eine darüber hinausgehende Verbreiterung auf 15,50 m nicht erforderlich wurde. Dies hatte der Entwurf des Bebauungsplans VII-226 mit Stand vom 19. Juli 1977 zunächst entsprechend dem Beschluss des Bezirksamts Charlottenburg vom 27. Juni 1977 vorgesehen. Gemäß diesem Beschluss sollte ein etwa 4 m breiter Schutzstreifen zu den angrenzenden Kleingärten, der als bepflanzter Streifen im Straßenland ausgestaltet werden sollte, hergestellt werden. Dies hätte jedoch die für den Vollzugsstandort verfügbare Standortfläche so weit verkleinert, dass es nur mit Schwierigkeiten möglich gewesen wäre, die erforderlichen Einrichtungen der damals geplanten Justizvollzugsanstalt auf diesem Gelände unterzubringen. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken führten daher zur Reduzierung der Straßenbreite auf 11,50 m.

Es war nicht erforderlich, einen Schutzstreifen anzulegen, da die Grundstücke westlich der Straße im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt und im Baunutzungsplan als eingeschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt sind. Der Schutzstreifen hätte der Abschirmung der Gewerbegrundstücke und der im Bestand vorhandenen Kleingärten von einer 170 m langen Erschließungsstraße gedient, deren Verkehrsaufkommen keine Notwendigkeit für Emissionsschutzmaßnahmen rechtfertigen würde.

Die Schwanenfeldstraße endet als Sackgasse in einer 27 x 27 m großen Kehre, die zu Lasten der gewerblichen Baufläche östlich der Stichstraße geht. Die ursprüngliche Planung sah zunächst eine Breite des Wendekreises von nur 23 m vor. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hatten insbesondere die Berliner Stadtreinigungs-Betriebe und das Tiefbauamt darauf hingewiesen, dass diese Breite nicht ausreiche. Nach den Ausführungsvorschriften Straßenführung waren zum damaligen Zeitpunkt in Gewerbegebieten Wendeplätze mit einem Radius von 12 Metern zuzüglich 2 x 1,5 m Abstand von festen Aufbauten, d.h. einer Gesamtbreite von 27 m erforderlich. Dies wurde in der Planung und beim Bau der Straße berücksichtigt.

Die Eckabschrägung an der Einmündung der Schwanenfeldstraße in den Friedrich-Olbricht-Damm ist als Sichtfläche aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, da die in diesem Bereich verlaufende hohe Schutzmauer der Justizvollzugsanstalt ansonsten die Sichtbeziehungen beeinträchtigen würde. Diese Eckabschrägung entspricht der Abstimmung zwischen dem Senator für Justiz, dem Stadtplanungs-

und Tiefbauamt Charlottenburg und dem Senator für Bau- und Wohnungswesen und beansprucht eine dreieckige Fläche von 14 x 14 Metern.

3.2 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

(textliche Festsetzung Nr. 1)

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Die textliche Festsetzung Nr. 1 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

3.3 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

(textliche Festsetzung Nr. 2)

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

3.3.1 Aufhebung von Straßen- und Baufluchtlinien

Dies betrifft die Festsetzung des Baunutzungsplans (beschränktes Arbeitsgebiet Baustufe III/3) sowie die Straßen- und Baufluchtlinien f. f. vom 31. Oktober 1904 und die A.C.O. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Januar 1872, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht der Lage und Dimension der Schwanenfeldstraße entsprechen.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor. Die Erschließungsstraße ermöglicht die Nutzung der angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Außerdem erschließt sie zusätzlich Teile der Kleingartenkolonien Heckerdamm, Heideschlößchen und Degenhof.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan VII-226a unterliegt nicht dem seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c Abs. 2 BauGB) bzw. § 25 Abs. 2 Nr. 2 (UVPG).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 21 BNatSchG muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der Einführung einer Ausgleichspflicht am 1. Mai 1993 erfolgt ist.

3 Finanzielle Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Tiefbaumaßnahme zum Bau der Schwanenfeldstraße ist abgeschlossen. Die dafür erforderlichen Kosten sind im Haushalt 1978 nachgewiesen worden.

Dem Land Berlin entstehen ggf. Einnahmen nach Veräußerung der anliegenden landeseigenen Grundstücke (Flurstücke 224, 103/48, 103/52, 273, 231 und 227) durch Abrechnung der Erschließungskosten.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

IV Verfahren

Bis zum Jahr 2002 wurde das Bebauungsplanverfahren als qualifizierter Bebauungsplan unter der Bezeichnung VII-226 durchgeführt. Sein Geltungsbereich umfasste über die heutige Schwanenfeldstraße hinaus Flächen zwischen dem Gelände der Justizvollzugsanstalt und dem Stadtring BAB A 100. Die folgende Darstellung der Verfahrensschritte konzentriert sich auf die Vorgänge, die für die jetzigen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes VII-226a abwägungsrelevant sind.

1 Bebauungsplanverfahren VII-226

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen teilte mit Schreiben vom 5. Mai 1977 ihre Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplans VII-226 mit.

In der Sitzung am 11. Juli 1977 fasste das Bezirksamt Charlottenburg den Beschluss, den Bebauungsplan VII-226 für die Straße 241 am Friedrich-Olbricht-Damm und eine Teilfläche des angrenzenden Geländes am Stadtring Berlin aufzustellen (Beschluss Nr. 279).

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 vom 29. Juli 1977 auf Seite 1102.

Darüber hinaus wurde über die Aufstellung des Bebauungsplans durch Aushänge im Rathaus und im Dienstgebäude Heerstraße sowie über eine Veröffentlichung im Landespressedienst informiert.

Mit Schreiben vom 26. Juli 1977 gab das Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bauwesen, der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen den Aufstellungsbeschluss zur Kenntnis.

1.2 „Vorgezogene Bürgerbeteiligung“ gemäß § 2a Abs. 2 BBauG

1.2.1 Art und Weise der Beteiligung

Die „vorgezogene Bürgerbeteiligung“ fand in der Zeit vom 11. August 1977 bis 11. September 1977 im Rathaus Charlottenburg statt. In einem über einen Monat dauernden Zeitraum hatten betroffene und interessierte Bürger während der Dienststunden Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Stadtplanungsamt. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durch Aushänge in der Umgebung des Plangebiets, Postwurfsendungen, Anschreiben an die betroffenen Grundstückseigentümer und einen Aushang im Rathaus und im Dienstgebäude Heerstraße hingewiesen.

1.2.2 Ergebnis der Beteiligung

Während der Auslegungsfrist nahmen elf Personen Einsicht in die Planungen. Darunter waren Pächter der Kleingartenkolonien, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und ein Vertreter der Gewerbesiedlungs GmbH. Die Pächter und der Vertreter der Gewerbesiedlungs GmbH forderten, dass die Stichstraße 241 (heute: Schwanenfeldstraße) bis zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des damaligen Bebauungsplan-Entwurfs VII-226 verlängert werden sollte, damit der Festplatz der Kolonie Heideschlößchen weiterhin eine Zufahrt zum Schwarzen Weg behielte. Diese Forderung konnte nicht berücksichtigt werden, weil dann das in sich geschlossene Gewerbegebiet in zwei Flächen aufgeteilt worden wäre (vgl. auch Kap. II.3.1).

1.3 Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung

Der Ausschuss für Bebauungspläne empfahl der BVV in seiner Sitzung am 7. Oktober 1977 dem Entwurf des Bebauungsplanes VII-226 mit Änderungen zuzustimmen – Vorlage zur Beschlussfassung, Drucksache Nr. 584. Der Ausschuss empfahl auf die Festsetzung einer Parkanlage zwischen Gewerbegebiet und Goerdelerdamm zu verzichten und es dem Standort für die Spedition zuzuordnen. Stattdessen könnte das Gelände des ehemaligen Gefängnisfriedhofes anderen – z.B. kleingärtnerischen – Zwecken zugeführt werden.

Mit Beschluss Nr. 318 vom 20. Oktober 1977 stimmte die BVV Charlottenburg gemäß Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 584 – in der Fassung des Ausschusses für Bebauungspläne – dem Entwurf des Bebauungsplans VII-226 grundsätzlich zu.

Mit Schreiben vom 2. Dezember 1977 teilte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen dem Stadtplanungsamt mit, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Grünflächenausweisung (20 m breiter Streifen mit der Festsetzung Parkanlage) nicht entsprechend den Vorstellungen der Bezirksverordnetenversammlung geändert werden könne, weil diese den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprächen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes kam auch aufgrund des § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz nicht in Betracht (40 m breiter Schutzstreifen).

1.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG

1.4.1 Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 4. August 1977 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, aufgefordert, ihre Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans VII-226 vom 22. Juni 1977 für die Straße 241 am Friedrich-Olbricht-Damm und eine Teilfläche des anschließenden Geländes am Stadtring Berlin im Bezirk Charlottenburg abzugeben. Bis zum 9. Dezember 1977 gingen beim Stadtplanungsamt Charlottenburg 19 Stellungnahmen ein. In der 74. Planungssitzung am 14. Dezember 1977 beim Senator für Bau- und Wohnungswesen hatten die Träger öffentlicher Belange darüber hinaus Gelegenheit, weitere Anregungen zum Bebauungsplan mündlich vorzubringen.

1.4.2 Ergebnis der Beteiligung

Die folgenden Stellungnahmen betrafen die Schwanenfeldstraße:

Die **Berliner Stadtreinigungs-Betriebe** forderten, am Ende der Sackgasse einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 18 m vorzusehen. Das **Tiefbauamt** äußerte ebenfalls Bedenken in Bezug auf den geplanten Wendekreis. Demnach sollte die Breite des westlichen Gehwegs bis zum Ende der Wendepalte gleich bleiben, da sich sonst Schwierigkeiten beim Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ergäben. Dadurch würde im Bereich des Wendekreises eine Verschiebung der Fahrbahn gegenüber den bisherigen Planungen um 4 m nach Osten erforderlich. In der 74. **Planungssitzung** am 14. Dezember 1977 wurde besprochen, dass der Wendekreis entsprechend den Ausführungsvorschriften Straßenführung eine Gesamtbreite von 27 m erhalten sollte (vgl. auch Kap. II.3.3).

Die Anregungen führten zu einer Änderung der Planung.

Die **Deutsche Bundespost – Fernmeldamt 2 Berlin** – teilte mit, dass sie plane, ihre vorhandenen Luftkabel im Verlauf des ehemaligen Schwarzen Weges durch unterirdische Kabel zu ersetzen. Dazu sei die Eintragung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland erforderlich.

Der Anregung wurde gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf VII-226 wurde in Verlängerung der Schwanenfeldstraße ein Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger vorgesehen und eine neue textliche Festsetzung aufgenommen. Die Anregung führte zu einer Änderung der Planung. Die vorgesehenen Festsetzungen betreffen allerdings nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-226a.

Der **Senator für Justiz** beanstandete die geplante Flächenfestsetzung für den Ausbau der Stichstraße 241. Diese entspräche nicht dem Ergebnis der gemeinsamen Besprechung vom 30. März 1977, bei der eine Straßenbreite von 11,50 m zugrunde gelegt wurde. Das im Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung vorgesehene Straßenland mit einer Breite von 15,50 führe zu einer weitgehenden Einschränkung der verfügbaren Standortfläche, was erhebliche Schwierigkeiten bei der Erfüllung der Sicherheitserfordernisse und bei der Einhaltung der Trennungs- und Differenzierungsgebote zur Folge hätte. Er bat darum, die Abtretung von Straßenland auf das bei der Vorklärung abgesprochene Maß zu begrenzen.

Der Anregung wurde gefolgt, s.u.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** konnte in der 74. Planungssitzung am 14. Dezember 1977 der vom Bezirk vorgeschlagenen Trassenverbreiterung der Straße 241 (heute: Schwanenfeldstraße) ebenfalls nicht zustimmen, da nicht einzusehen sei, dass eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche zu einer dieses Gebiet erschließenden Straße durch einen 4 m breiten Schutzstreifen abgeschirmt werden müsse.

Der Anregung wurde gefolgt, auch wenn sich die Fläche für die Justizvollzugsanstalt durch die Verbreiterung der Straßenfläche auf 15,50 m nur um etwa 1% verkleinert hätte. Da die angrenzenden Grundstücke im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und im Baunutzungsplan als eingeschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt sind, war der Schutzstreifen nicht erforderlich. Die Breite der Straße 241 wurde aus diesem Grund auf 11,50 m reduziert. Die Anregungen führten zu einer Änderung der Planung.

Das Ergebnis der Trägerbeteiligung wurde in den Bebauungsplan VII-226 eingearbeitet.

1.5 Änderung des Geltungsbereichs

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 387 vom 17. April 1978 wurden in Ergänzung des Beschlusses vom 11. Juli 1977 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-226 um die Restflächen des ehemaligen Friedhofs der Strafanstalt Plötzensee erweitert. Außerdem wurde für die Fläche des ehemaligen Friedhofs die vorgesehene Festsetzung von Gewerbegebiet in Industriegebiet mit höheren Nutzungsmaßen geändert.

Dieser Änderungsbeschluss – Vergrößerung des Geltungsbereiches – wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 71 vom 19. Dezember 1980 auf Seite 2002 bekanntgemacht.

1.6 Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung

Gemäß § 3 Abs. 3 AGBBauG (21. Oktober 1960 GVBl. S. 1080) war vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VII-226 die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung erforderlich. Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplans VII-226 mit der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG in der Fassung vom 1. September 1978 für die Straße 241 am Friedrich-Olbricht-Damm und eine Teilfläche des anschließenden Geländes nördlich der Bundesautobahn Ring Berlin (West) Nordring im Bezirk Charlottenburg als Vorlage zur

Beschlussfassung – Drucksache Nr. 938 vom 14. September 1978 – in der 22. Sitzung des Ausschusses für Bebauungspläne am 9. Oktober 1978 behandelt. Am 19. Oktober 1978 hat die BVV Charlottenburg mit Beschluss Nr. 496 dem Bebauungsplanentwurf VII-226 in der Fassung vom 1. September 1978 zugestimmt.

1.7 Öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG

1.7.1 Art und Weise der Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans VII-226 erfolgte im Zeitraum vom 15. November 1978 bis 14. Dezember 1978. Betroffene und interessierte Bürger konnten sich Montag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr und Freitag von 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr in den Räumen des Stadtplanungsamtes informieren lassen und Anregungen vorbringen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 3. November 1978 im Amtsblatt für Berlin Nr. 69 auf Seite 1759 erfolgt. Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VII-226 wurde hingewiesen durch Aushänge im Rathaus und im Dienstgebäude Heerstraße sowie durch amtliche Anzeigen am 3. November 1978 in den Berliner Tageszeitungen „Der Abend“, „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „BZ“. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 25. Oktober 1978 benachrichtigt.

1.7.2 Ergebnis der Beteiligung

Während der öffentlichen Auslegung nahmen elf Personen Einsicht in den Plan. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Zwei Pächter der Kleingartenkolonie Heideschlößchen wiesen auf eine Wasserleitung entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie in ca. 1,10 m Tiefe hin. Dieser Hinweis war nicht B-Plan-relevant.

Die öffentliche Auslegung führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

1.8 Flächennutzungsplan (FNP)- Änderungsverfahren, Antrag auf Festsetzung des Bebauungsplans, Unterbrechung des Verfahrens

Mit Schreiben vom 19. Januar 1979 überreichte das Stadtplanungsamt gem. § 3 Abs. 4 AGBauGB den Bebauungsplan VII-226 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit der Bitte um Festsetzung. Am 4. Dezember 1984 sandte die Senatsverwaltung den Bebauungsplan VII-226 an das Stadtplanungsamt zurück, da wegen der noch ausstehenden Änderung des FNP '65 der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des aktuell gültigen FNP entwickelbar und damit z.Z. nicht festsetzbar sei.

Die Änderung des FNP hätte aus Sicht der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom Stadtplanungsamt bei dem für die Aufstellung des FNP zuständigen Mitglied des Senats beantragt werden müssen.

Das Stadtplanungsamt Charlottenburg beantragte mit Schreiben vom 14. Juli 1986 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Änderung des FNP '65 für das Grundstück der Speditionsfirma nördlich der BAB A 10 (heute: A 100) mit der Darstellung als Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,6. Am 10. September 1986 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

dem Stadtplanungsamt mit, dass der Entwurf des FNP ´84 für den betreffenden Bereich gewerbliche Bauflächen vorsehe.

Mit Schreiben vom 17. Juli 1991 erfolgte die erneute Übersendung des Bebauungsplanes VII-226 an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit der Bitte um Festsetzung. Die Senatsverwaltung reichte den Bebauungsplan VII-226 mit Schreiben vom 28. Oktober 1991 zurück und bat zu prüfen, ob das Verfahren eingestellt werden könne, da die geplante Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ durch die zwischenzeitliche Anlage von Kleingartenparzellen nicht mehr durchgesetzt werden könne. Die anderen Ziele (Bebauung der als GI und GE vorgesehenen Flächen) seien zwischenzeitlich umgesetzt wurden. Eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens VII-226 sei wegen der langen Laufzeit nur durch eine Überarbeitung des Originalplans (erneute Verfahrenseinleitung, Umstellung auf BauGB, BauNVO 90, aktuelle Straßen- und Grundstücksbezeichnung, teilweise neuer Inhalt) und eine Wiederholung von Verfahrensschritten (TÖB, öffentliche Auslegung, BVV-Beschluss) möglich.

2 Bebauungsplanverfahren VII-226a

2.1 BA-Teilungs- und Einstellungsbeschluss

Mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 88 beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner 42. Sitzung am 15. Oktober 2002, den Bebauungsplan VII-226 zu teilen. Der Bereich der Schwanenfeldstraße wird im Folgenden mit der Bezeichnung VII-226 a weitergeführt. Für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-226 fasste das Bezirksamt in der gleichen Sitzung den Beschluss, das Verfahren einzustellen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 242/2, im November 2002 über diese Beschlüsse informiert.

Die öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 8. November 2002 auf Seite 4425.

2.2 Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i.V. mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

2.3 BA-Beschluss zur öffentlichen Auslegung – Offenlegungsbeschluss -

Mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 386 beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner 159. Sitzung am 3. Mai 2005 für den Bebauungsplan VII-226a die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2.4.1 Art und Weise der Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans VII-226a wurde auf Grundlage des Reinplanes vom 20. Mai 2005 in der Zeit vom 30. Mai 2005 bis 8. Juli 2005 durchgeführt. Betroffene und interessierte Bürger konnten sich Montag bis Mittwoch von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 bis 18:00 Uhr und Freitag von

8:30 Uhr bis 15:00 Uhr in den Räumen des Stadtplanungsamtes informieren lassen und Anregungen vorbringen.

Die Veröffentlichung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20. Mai 2005 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1747. Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VII-226 wurde hingewiesen durch amtliche Anzeigen am 27. Mai 2005 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Mai 2005 über die Öffentliche Auslegung informiert.

2.4.2 Ergebnis der Beteiligung

Während der öffentlichen Auslegung nahm eine Person Einsicht in den Plan, ein Bürger erkundigte sich telefonisch über die Planungen und ein Träger öffentlicher Belange äußerte sich schriftlich. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Eine Änderung des Planinhaltes in der Fassung des Reinplanes vom 20. Mai 2005 wurde nicht erforderlich.

V 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. 1818, 1824).

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 in der geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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. S. 692).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1827).

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler
Bezirksstadtrat