

Aufgaben und Verfahren der BEP

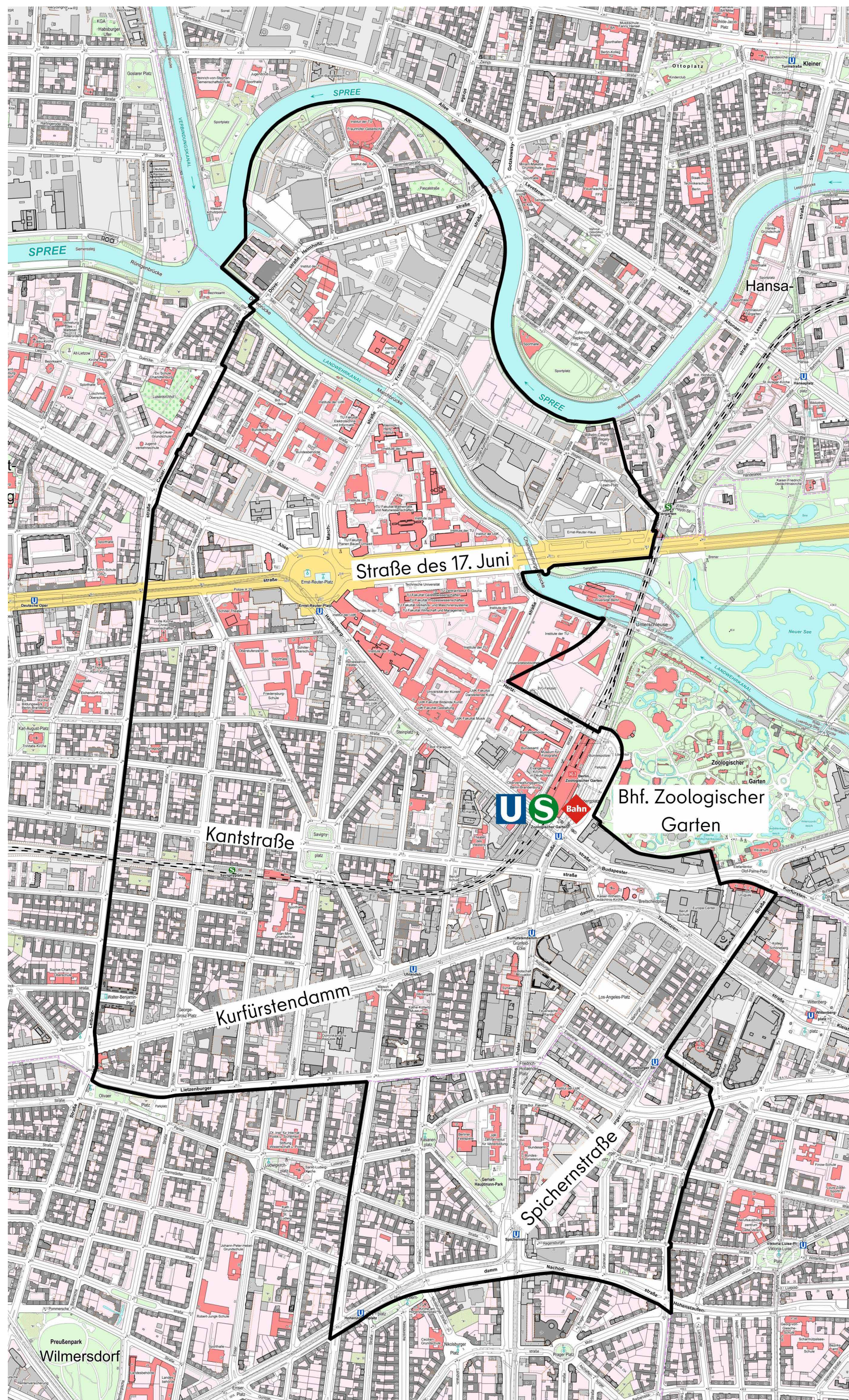


Abb. 1: Geltungsbereich der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg City West, Quelle: Planergemeinschaft

Der Geltungsbereich der BEP City West umfasst den umgrenzten Raum zwischen der Spree im Norden, dem Hohenzollerndamm im Süden, der Leibnizstraße im Westen und den Bezirksgrenzen zu Mitte und Schöneberg.

Hier leben rund XX.XXX Menschen (Stand XXXX XXXX)

Verfahrensstand der BEP und Ausblick

Amtsinterne Vorarbeiten	Ende 2023
Intensive Bearbeitung durch Stadtplanungsamt und beauftragtes Planungsbüro	Jan. - Dez. 2024
Öffentliche Auslegung (Termin)	06.03.2025, 18 - 20 Uhr
Auswertung und Schlussbericht	Ende April 2025
Beschluss durch Bezirksamt und BVV	Nach Abnahme des Berichts

WIRD AUSGETAUSCHT

Die BEP im Planungssystem

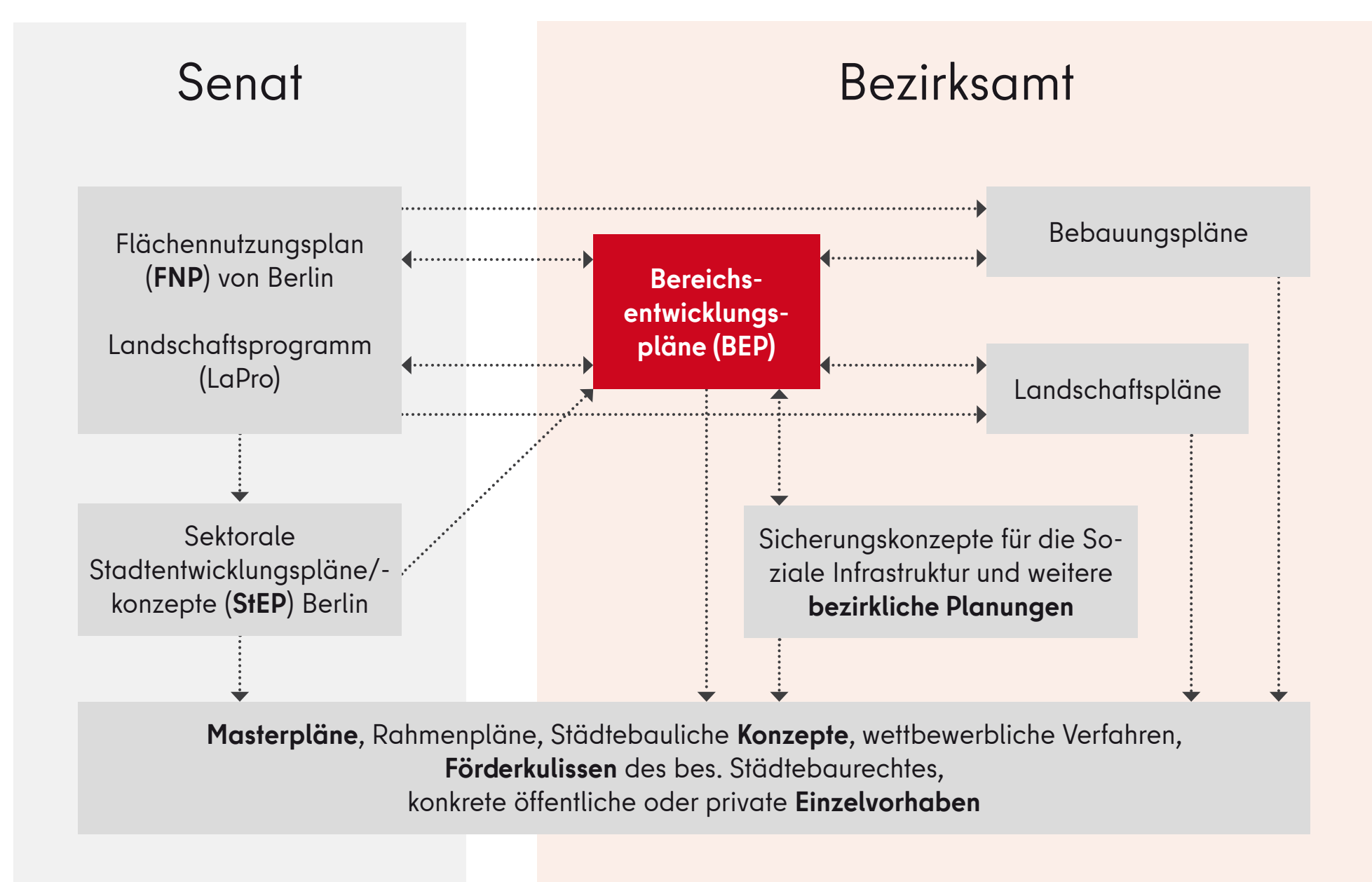


Abb. 2: Die BEP im Planungssystem, Quelle: Planergemeinschaft

Eine BEP für die City West - Warum?

Die letzte BEP wurde in den 1990er Jahren erarbeitet. Die seitdem erfolgte Stadtentwicklung und zukünftige Anforderungen macht eine Fortschreibung notwendig. Festgestellter Handlungs- und Steuerungsbedarfs für die City West war unter anderem:

- Notwendigkeit einer integrierten Strategie für die City West
- Formulierung von Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung
- Entwicklung von Klimaschutz-/ -anpassungsmaßnahmen
- Ausgestaltung der Mobilitätswende
- Umgang mit Flächenkonkurrenzen und veränderten Nachfragen
- Vorsorge bei der sozialen Infrastruktur
- Grundlagenerarbeitung für die Fördermittel-Akquisition

Aufgaben einer BEP

- Sie konkretisiert aus bezirklicher Sicht gesamtstädtische Ziele
- Sie dient der Abstimmung unterschiedlicher planerischer Ansprüche an den Raum, gleicht räumliche Potenziale und Prioritäten ab (SIKO, StEPs ...) und trägt zur Standortsicherung der Infrastruktur bei.
- Die BEP koordiniert gesamtstädtische und bezirkliche Planungsziele und ist Grundlage für planerische Abwägungsentscheidungen bei Bebauungs- und Landschaftsplänen
- Die BEP formuliert Ziele und den stadtplanerischen Rahmen für nachfolgende, konkrete Planungen; sie ist keine teilblock- oder grundstücksscharfe Planung
- Sie dient der Beurteilung von Einzelvorhaben im Hinblick auf ein mögliches Planungserfordernis und reflektiert deren Auswirkungen
- Die BEP stellt ein integriertes, räumliches Planungsinstrument dar, der Maßstab ist 1:10:000. Die Geltungsdauer beträgt i.d.R. 10-15 Jahre.

Beteiligung, Beschlüsse, Bindungswirkung

- Grundlage sind die Ausführungsvorschriften, 11.2021 (AV BEP)
- Betroffene Behörden und Stellen des Landes Berlin einschließlich der Nachbarbezirke sind zu beteiligen
- Über die vorgesehenen und beschlossenen Inhalte der Bereichsentwicklungsplanung ist die Öffentlichkeit zu informieren
- Die durch Bezirksamt und BVV zu beschließende BEP entspricht einer sonstigen städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Vor Beschluss nimmt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abschließend Stellung
- Ergebnisse sind verwaltungsintern bindend und bei der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 AGBauGB).
- Die BEP entfaltet keine Bindungswirkung gegenüber Dritten / Grundstückseigentümern

Ausgewählte Grundlagen für die Formulierung der BEP

- der Flächennutzungsplan / Landschaftsprogramm und die Stadtentwicklungspläne Berlins sowie bestehendes Bau- und Planungsrecht,
- bereits vorliegende oder in Aufstellung befindliche Fachkonzepte,
- Die politisch beschlossenen Leitlinien des Bezirkes (2022)
- 79 Leitsätze des WerkStadtForums zur Charta City West 2040,
- Gutachterliche Erhebungen und Auswertungen

Entwicklungsleitlinien für die City West

13 Entwicklungsleitlinien wurden im Juni 2022 vom Bezirksamt beschlossen, eine Leitlinie (Nr. 11) wurde im Erarbeitungsprozess der BEP ergänzt.

Charakter und Ziele der Leitlinien

- Es sind allgemeingehaltene, räumlich übergreifende Ziele, nur in Ausnahme-Fällen sind sie verortet
- Sie betreffen inhaltliche wie methodische Aspekte des Planens - Städtebau, Nutzung, Umwelt, Soziales, Mitwirkung
- Sie sind Richtschnur für die fachliche Bearbeitung und Zielformulierung der BEP
- Sie dienen als Abwägungsgrundlage bzw. Korrektiv, damit der Gesamtanspruch an eine integrierte räumliche Entwicklung sichergestellt wird

- 1 Vorhandene Stadtstruktur und Stadtgestalt als Identifikationsfaktor und besondere Stärke sichern und weiterentwickeln
- 2 Die bestehende einzigartige Nutzungsmischung der City West erhalten und weiterentwickeln
- 3 Neubauten in der City West müssen zukünftig einen Mehrwert für die Stadt („Stadtrendite“) bieten
- 4 Die City West als bezahlbaren Wohnort für alle Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner qualifizieren
- 5 Soziales Miteinander und gesellschaftliche Teilhabe weiter fördern
- 6 Den Zentrumsbereichskern mit vielfältigem Waren- und Dienstleistungsangebot zukunftssicher aufstellen
- 7 Forschung und Entwicklung am Wirtschaftsstandort City West stärker verankern
- 8 Mobilität menschengerecht und stadtverträglich organisieren
- 9 Den öffentlichen Raum qualifizieren
- 10 Grün- und Freiflächen als wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und als Qualitätsmerkmal der City West erweitern und qualifizieren
- 11 Die City West klimaresilient und biodivers umbauen
- 12 Die City West wird energiesparend und -effizient entwickelt und leistet so einen Beitrag zum Klimaschutz (neu eingefügte Leitlinie)
- 13 Die smarte City West
- 14 Netzwerke in der City West ausbauen

Aufbau von Bericht und Plan der BEP

- Allgemeiner Überblick zum verfahren, planerische Rahmenbedingungen, Ziele, Leitlinien, Verfahren,
- Fachliche Teilkonzepte (jeweils Bestand - Ziele/Planungen - Handlungsempfehlungen) für 9 Themenfelder
- Nutzungskonzept als integrative Zusammenfassung (Plan und textliche Erläuterungen, teilräumlich differenziert)
- Handlungsempfehlungen (räumlich, instrumentell, organisatorisch)

Vergleich der Planungsebenen

Flächennutzungsplan

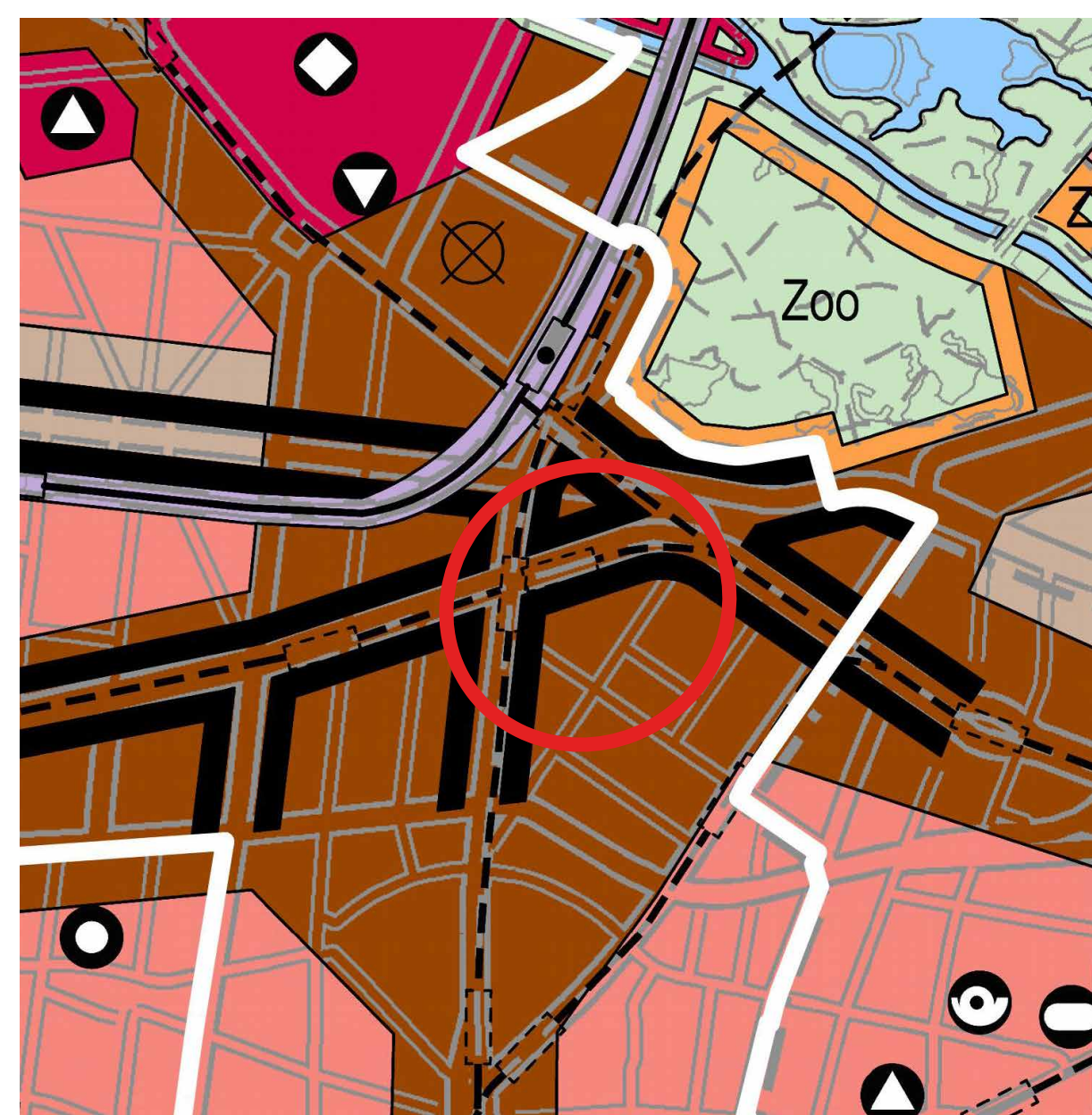


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin)

Bereichsentwicklungsplanung



Abb. 4: Ausschnitt des Nutzungskonzepts, Quelle: Planergemeinschaft

Rahmenplan (beispielhaft)

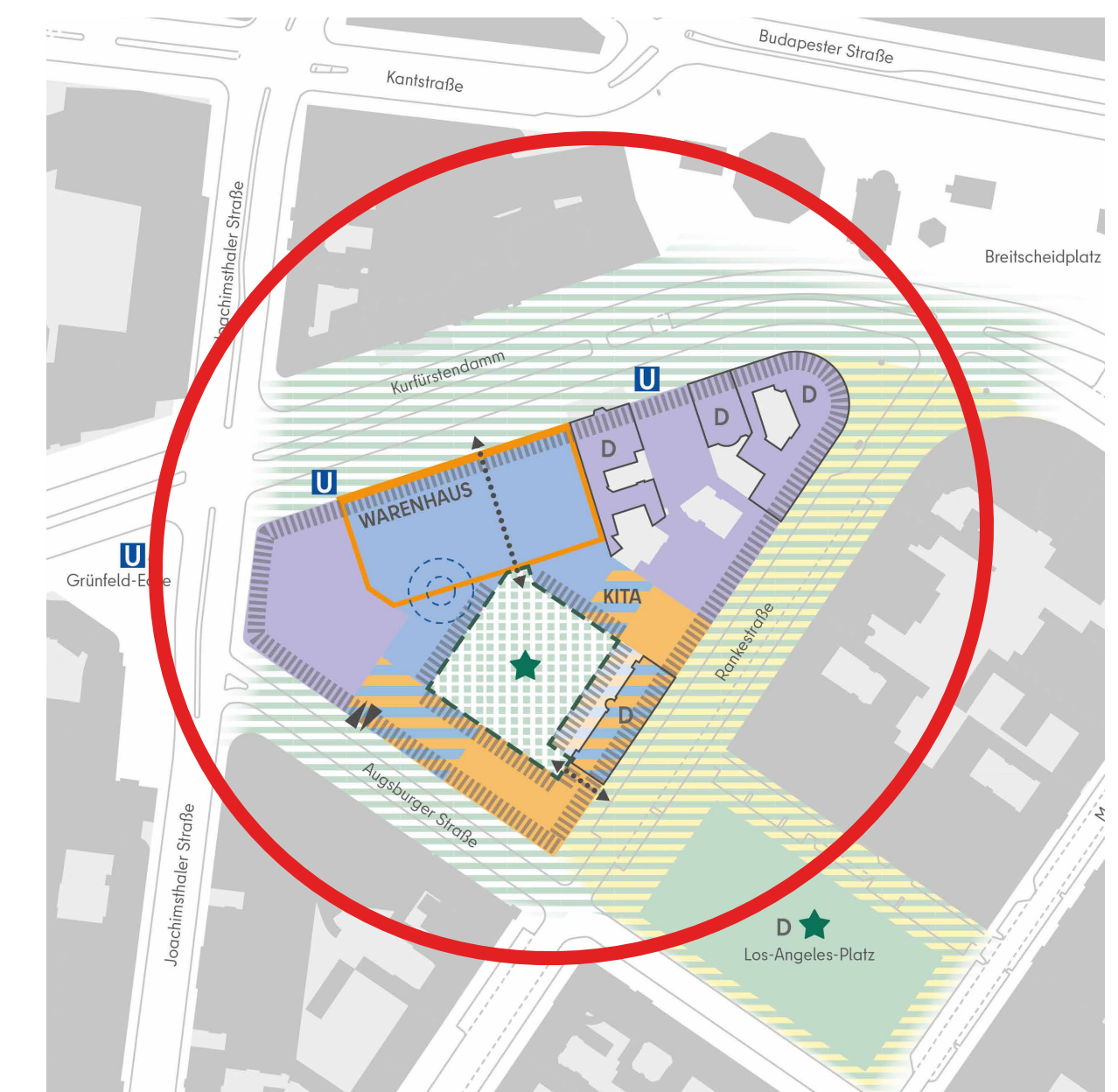
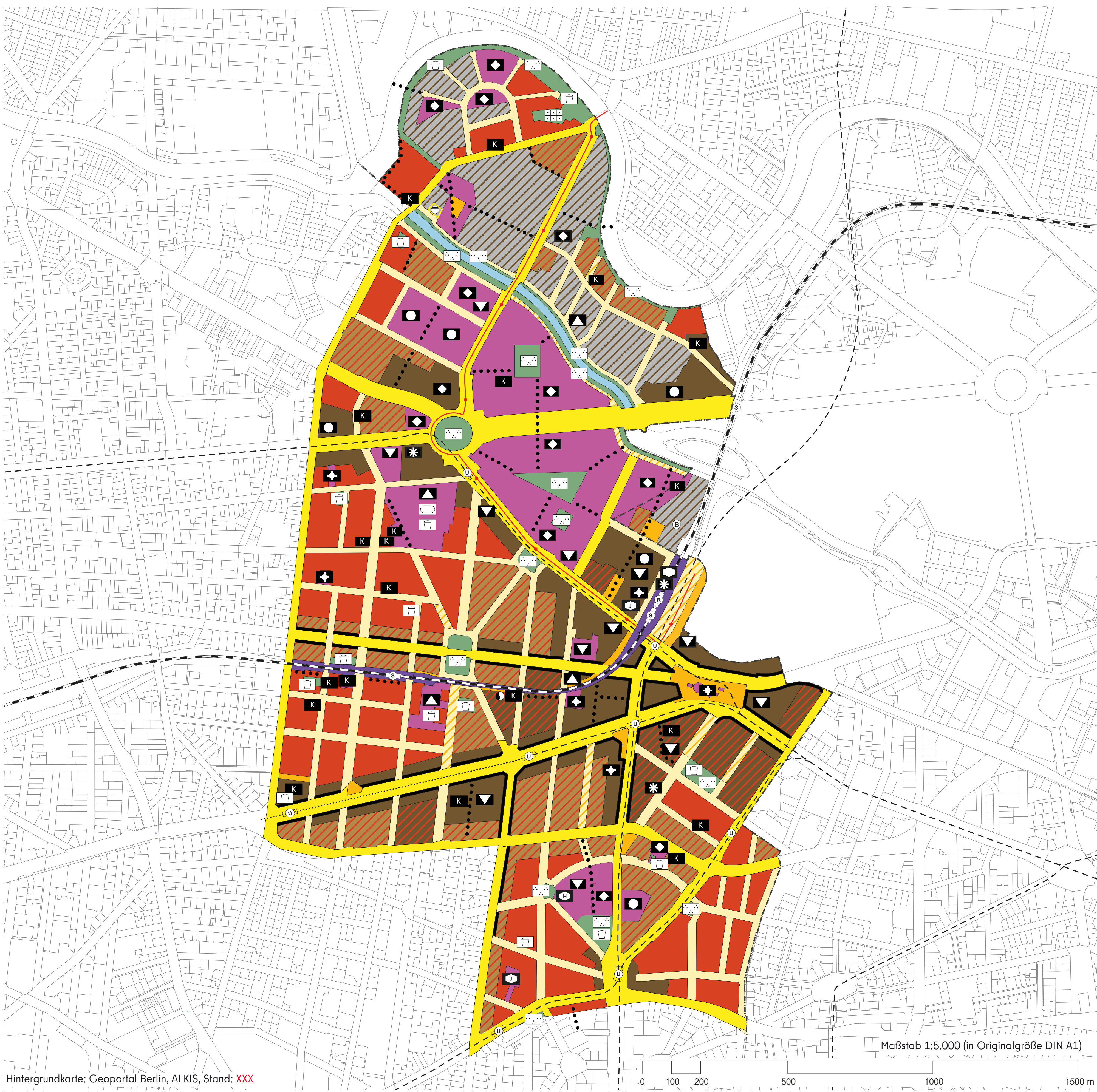


Abb. 5: Rahmenplan Kurfürstendamm / Rankestraße, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen 2024

Nutzungskonzept der BEP



Hintergrundkarte: Geportal Berlin, ALKIS, Stand: XXX
Abb. 1: Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung, Quelle: Planergemeinschaft

Nutzungskonzept

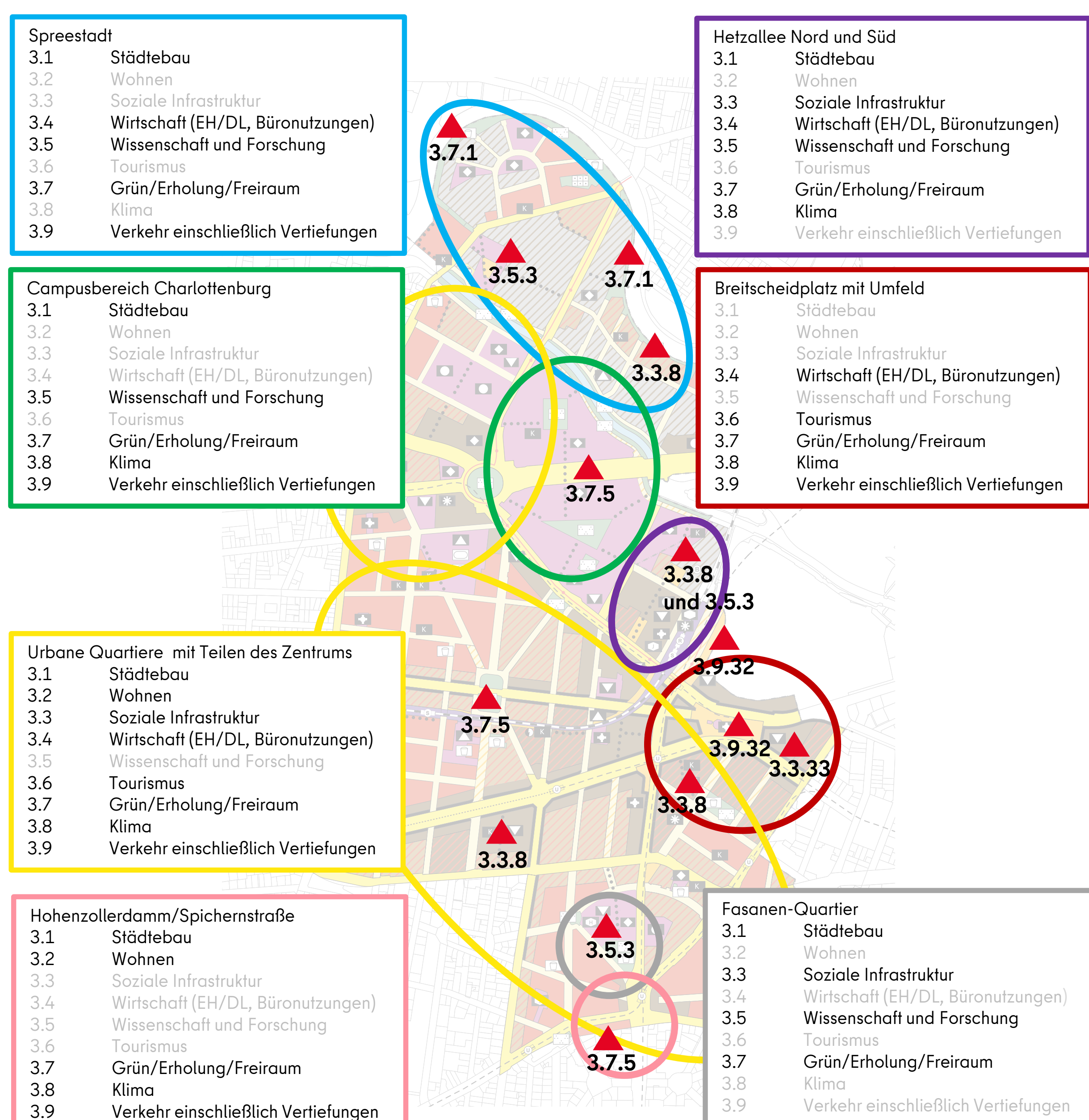
Die Darstellungen im Nutzungskonzept sind Ergebnis der erarbeiteten sektoralen bzw. teilträumlichen Konzepte und der fachlichen Abstimmungen mit Fachentwicklungsamt, einbezogenen Fachämtern des Bezirkes und den Verwaltungen des Landes Berlin.

Alle Darstellungen - gleichgültig ob heute schon Bestand oder noch Planung - werden einheitlich als Planung dargestellt.

Die Legende folgt im wesentlichen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes; im Einzelfall werden inhaltliche Anpassung entsprechend lokaler Ziele vorgenommen.



Handlungsempfehlungen



Überblick zu den Handlungsempfehlungen

- Raum mit komplexen Handlungsempfehlungen
- ▲ Einzelprojekt im Raum/wichtiger Einzelstandort

3.4.3 Maßnahmennummer (hier beispielhaft)

Die Schwerpunkte des Handels sind durch schwarze Schrift hervorgehoben.

Plangrundlage ist das Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung

Handlungsempfehlungen

Im Plan Handlungsempfehlungen wird der BEP-Bearbeitungsraum (nach städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten) grob gegliedert.

Handlungsempfehlungen können sich auf notwendige Planungsverfahren, konkrete Standorte und Baumaßnahmen oder anderes Handeln der öffentlichen Hände bzw. privater Akteure beziehen.

Im Plan werden für die jeweils markierten Räume Schwerpunkte des Handelns kenntlich gemacht. Zusätzlich werden wichtige Einzelempfehlungen im Raum und mit der entsprechenden Nummer dargestellt.

Kriterien für die Prioritätenbildung sind:

- Erfüllung öffentlicher (und gesetzlicher) Aufgaben,
- grundsätzlich bewirkliche Zuständigkeit, hier insbesondere der Stadtplanung,
- Impulse/Synergien bzw. Vorbildwirkung für die weitere Entwicklung,
- räumlich-funktional besondere Bedeutsamkeit für die BEP-Kulisse,
- Zugriffsmöglichkeit (Eigentum, Planungsrecht),
- Umsetzung wichtig und/oder dringlich.

Umfangreiche detaillierte Tabellen im Bericht konkretisieren den Plan.

Ziele und Teilräume

Wichtige allgemeingültige Ziele:

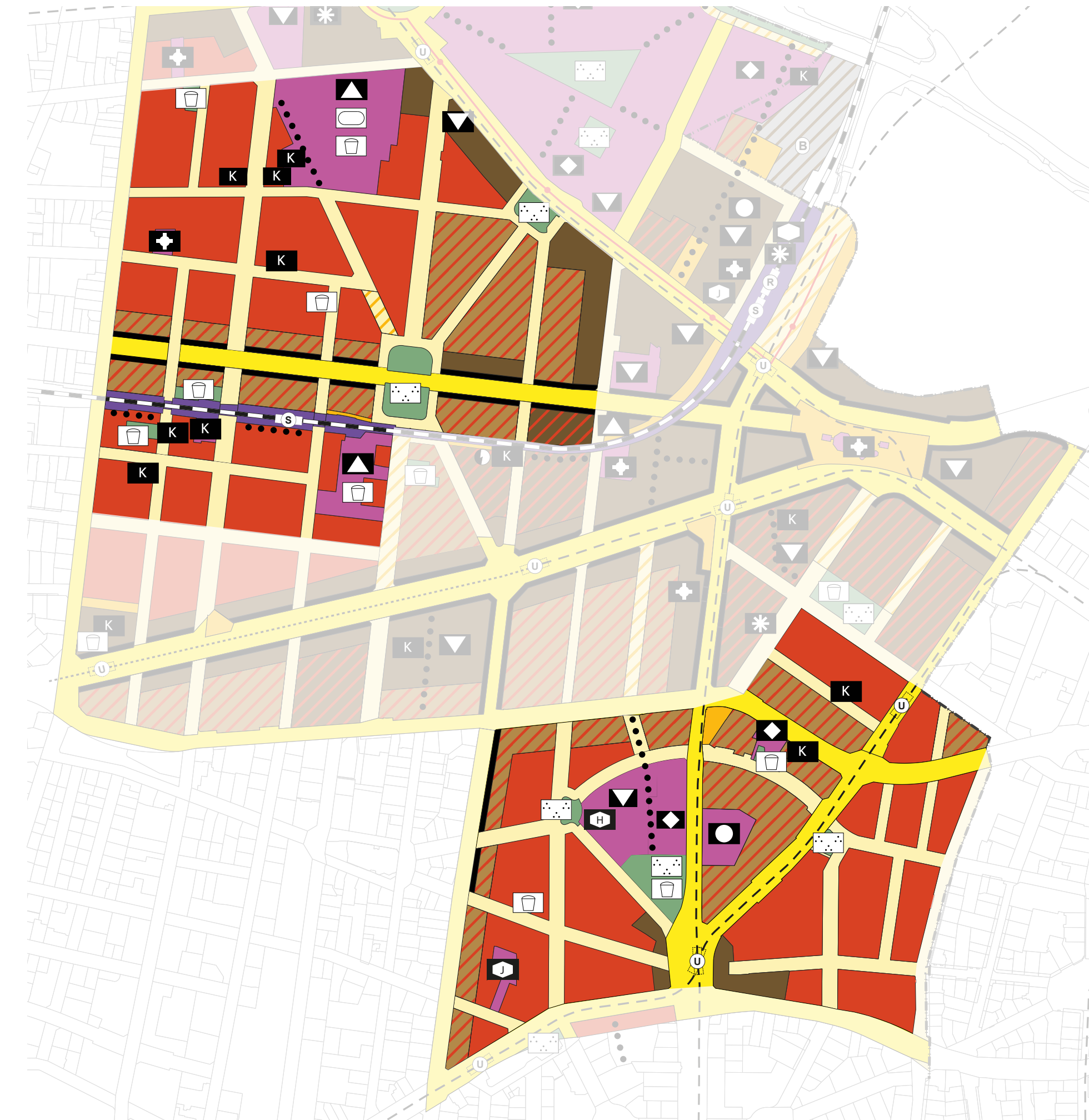
- Die bezirklichen Leitlinien bilden die inhaltlichen Vorgaben für die Zielformulierung der Bereichsentwicklungsplanung
- Vielfältige Nutzungsmischung sichern und weiterentwickeln, unter Vermeidung von Konflikten und Konkurrenz
- Städtische Identität und spezifische Besonderheiten bewahren und weiterentwickeln
- Flächenpotenziale für neue, bedarfsgerechte Nutzungen erschließen
- Entwicklungsfähigkeit der City West als eines der bedeutendsten Berliner Zentren für Einzelhandel und Dienstleistungen, als Bürotandort und Ort vielfältiger kultureller Angebote sichern und stärken
- Stärkung der Ausstrahlungswirkung als Standort von Wissenschaft, Forschung und Bildung
- Behutsame Verdichtung im Einklang mit Stadtstruktur, Denkmalschutz und Klimaschutz sowie Sicherstellung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur
- Schutz und Förderung weniger renditestarker Nutzungen (z.B. Wohnen, soziale und kulturelle Einrichtungen) und Vermeidung von Zweckentfremdung und Verdrängung
- Öffentliche Grün- und Freiflächen sichern, aufwerten und qualifizieren sowie Straßenräume als öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln, unter Beachtung der Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung.

Teilbereich Zentrum City West



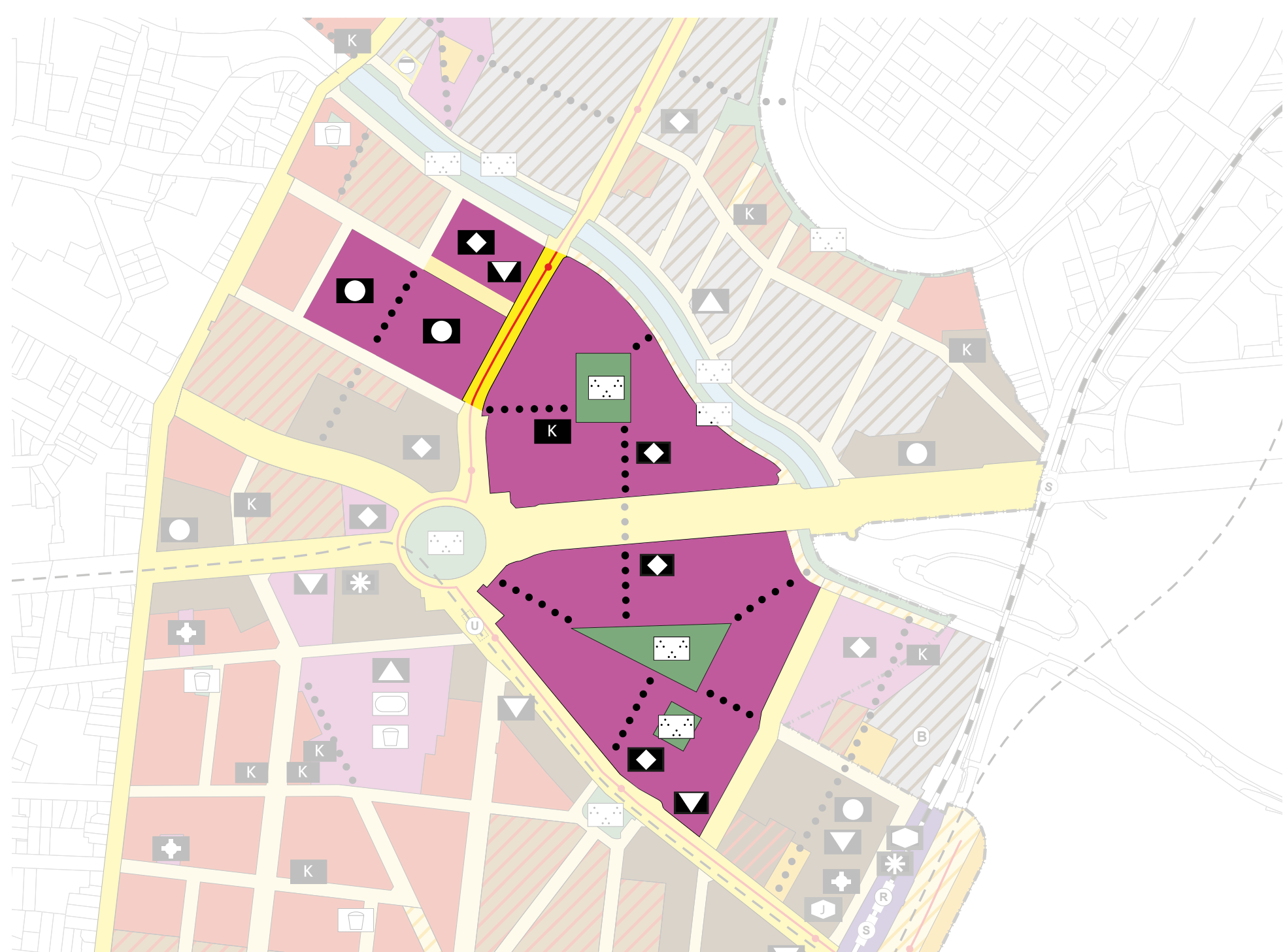
- 1 Die Attraktivität der City West mit ihrer vielfältigen Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Erleben ist zu sichern und weiterzuentwickeln.
- 2 Zu den zentralen Aufgaben gehört die Sicherung und Weiterentwicklung des spezifischen Einzelhandelsangebots, die Sicherung der etablierten Kultureinrichtungen und weiterer zentrenrelevanter Nutzungen..
- 3 Zielstellung ist die Erhaltung und Entwicklung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.
- 4 Vor allem im Zentrumsbereich sind die Handlungsbedarfe hinsichtlich der Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen sehr hoch - Für die Erholung wie im Rahmen von Klimaschutz-/-anpassung.
- 5 Der öffentliche Raum soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden, dies wird zu Lasten der Dominanz des MiV erfolgen müssen.

Teilbereich urbane Wohnquartiere



- 1 Ziel ist es, den hohen Wohnanteil wie auch die kleinteilige Nutzungsmischung zu sichern und weiterzuentwickeln. Insbesondere der bezahlbare Wohnraum soll gesichert werden.
- 2 Die vielfältige Kunst- und Kulturszene ist im Einklang mit sensiblen Nutzungen zu sichern, Ansiedlungen sind zu unterstützen.
- 3 Weitere Nutzungen wie Gastronomie, wohnortnahe Nahversorgung gilt es ebenfalls zu sichern und Lebensqualität und Lebendigkeit in den urbanen Wohnquartieren zu erhalten.
- 4 Notwendige Infrastrukturangebote sind zu erhalten bzw. im Regelfall auszubauen.
- 5 Der öffentliche Raum muss multifunktional sein und stärker den Belangen der Klimaanpassung entsprechen .

Campusbereich Charlottenburg



- 1 Der Bereich soll als stadtweit und europaweit bedeutsamer Hochschul- und Forschungsstandort weiterentwickelt werden, dringend benötigte Unierweiterungen, Start-Ups und Ausgründungen sollen möglich sein.
- 2 Verknüpfung des Campusbereichs mit den umliegenden Stadtquartieren, Synergien zwischen Universitäten und Stadt, verbesserte Erreichbarkeit mit Fuß und Rad.
- 3 Die öffentlich nutzbaren Räume im bisher introvertierten Campusbereich sind sichtbar und zugänglicher zu machen.
- 4 Beide Campushälften (Nord und Süd) sollen stärker zusammengeführt und der öffentliche Raum im Sinne der Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität neugestaltet werden.

Teilbereich Spreestadt



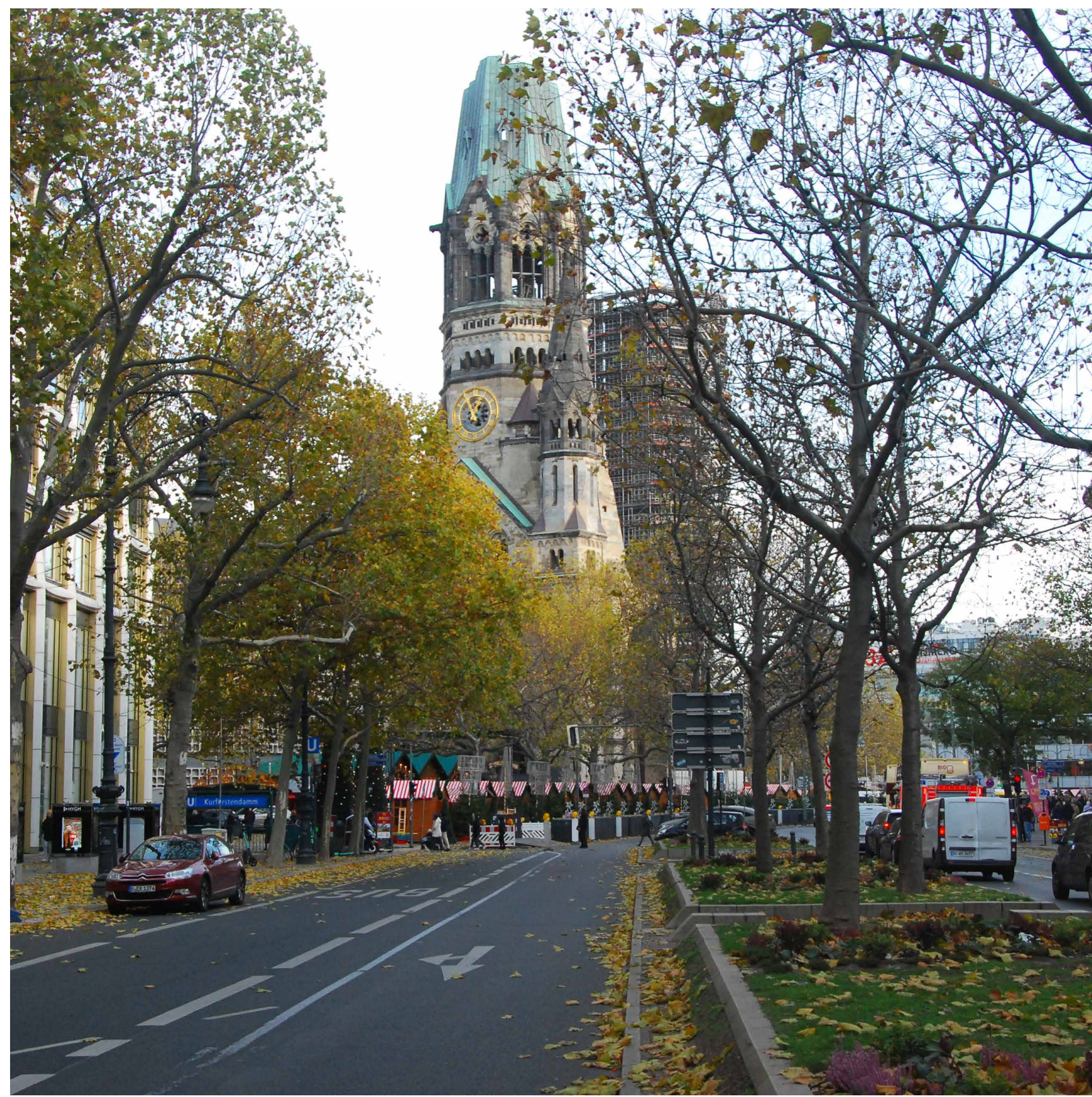
- 1 Die Spreestadt ist als lebendiges Quartier mit ergänzenden Funktionen der City West, primär mit Dienstleistungen in Form von Hochschulangeboten sowie Unternehmen mit Nähe zu Wissenschaft und Forschung weiter zu entwickeln.
- 2 Produktion und nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe sind zu sichern, großflächiger EH soll nicht erweitert bzw. weiter zugelassen werden.
- 3 Die Wohnfunktion soll nur in geeigneten Lagen entlang der Spree ermöglicht werden. Flächen für zusätzliche soziale Infrastruktur gibt es nicht.
- 4 Freiraumpotenziale an Spree und Landwehrkanal sollen erschlossen werden.
- 5 Ein lebendiges Quartier bedeutet auch, wohnortnahe Angebote an Nahversorgung und sozialer Infrastruktur bereitzustellen, ein attraktives ÖPNV-Angebot zu schaffen und die Nahmobilität zu fördern.

Teilbereich Westlicher Ernst-Reuter-Platz



- 1 Das Gebiet soll in seiner bestehenden Nutzungsstruktur erhalten bleiben, die vorhandene Wohnnutzung soll gesichert werden.
- 2 Angesichts des sehr hohen Preisniveaus auf dem Wohnungsmarkt ist es hier von besonderer Bedeutung, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und vor Zweckentfremdungen zu schützen.
- 3 Die am Ernst-Reuter-Platz und entlang der Bismarckstraße vorherrschenden Büro- und sonstigen gewerblich geprägten Nutzungen gilt es, ebenfalls zu erhalten.

Schwerpunkte für das Gespräch



Stadtbild / Stadtraum

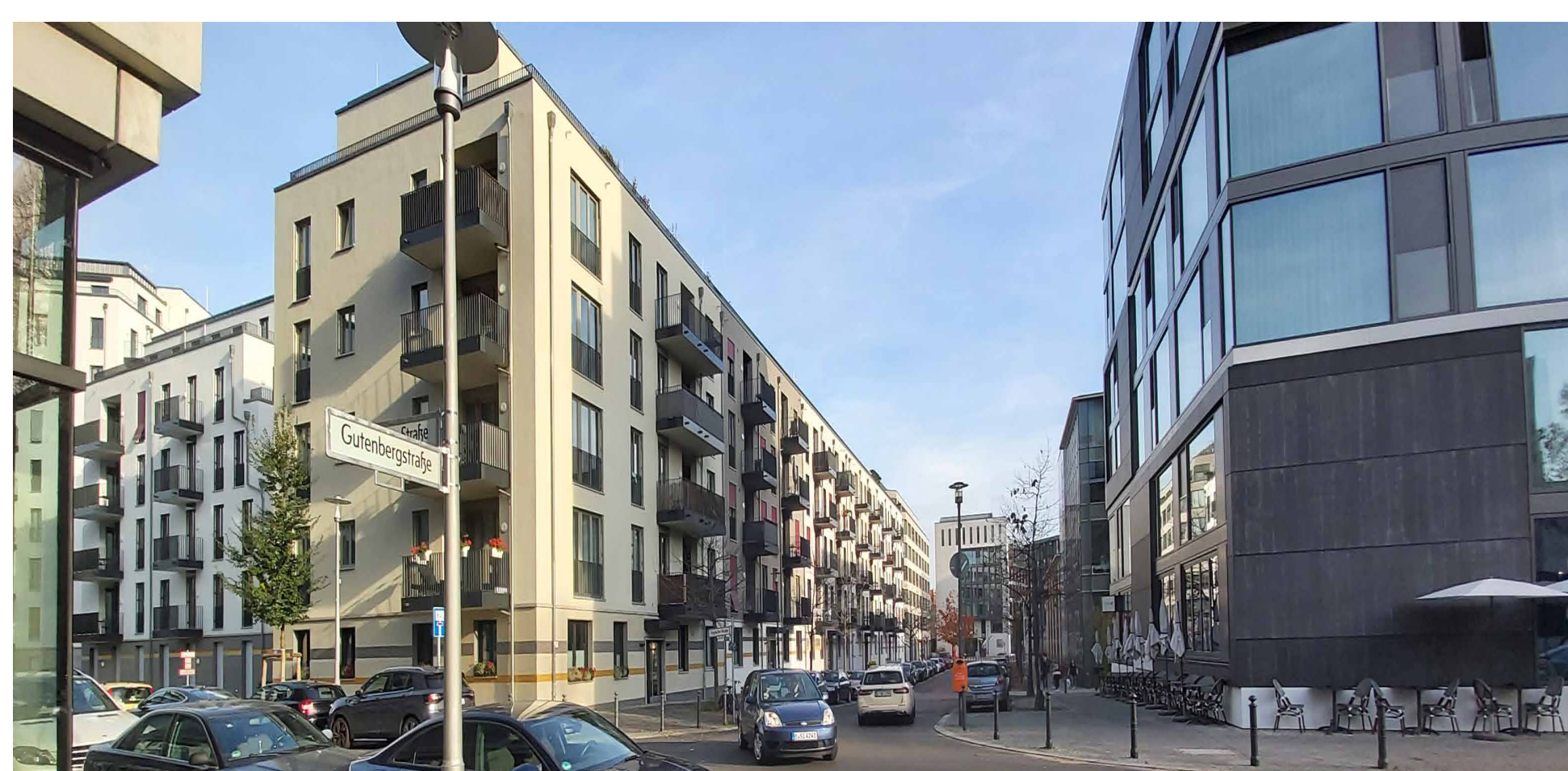
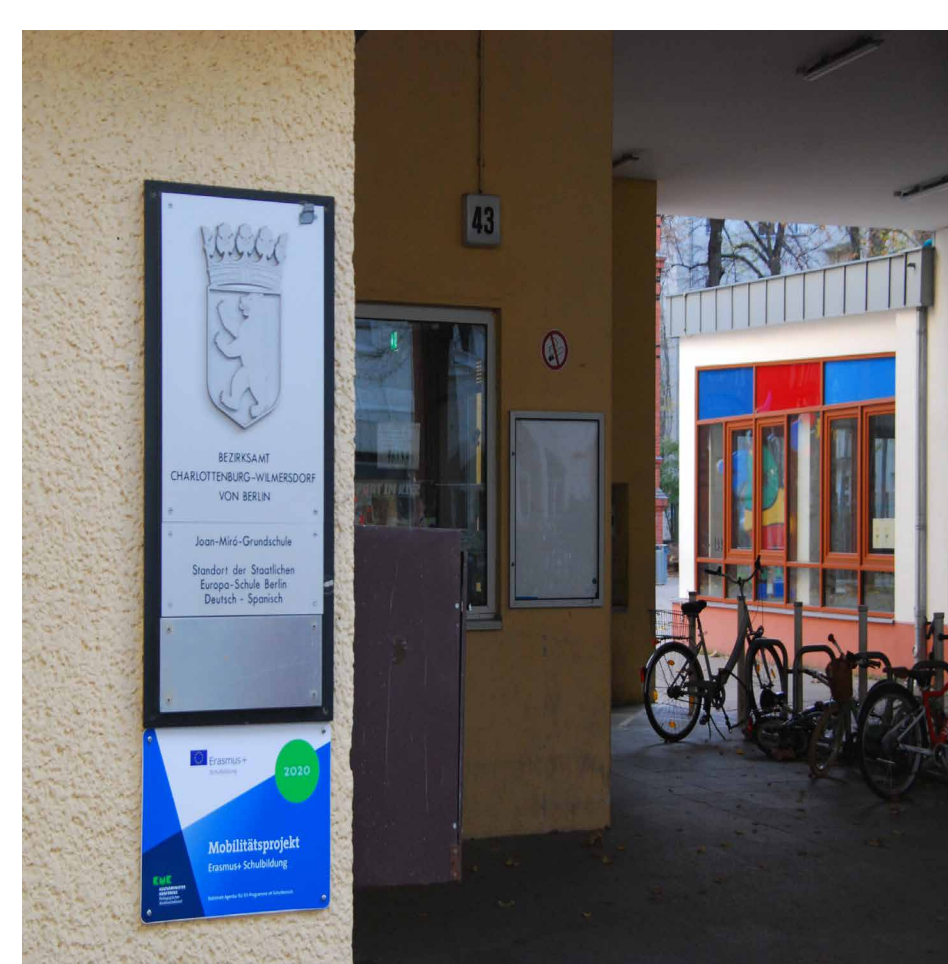
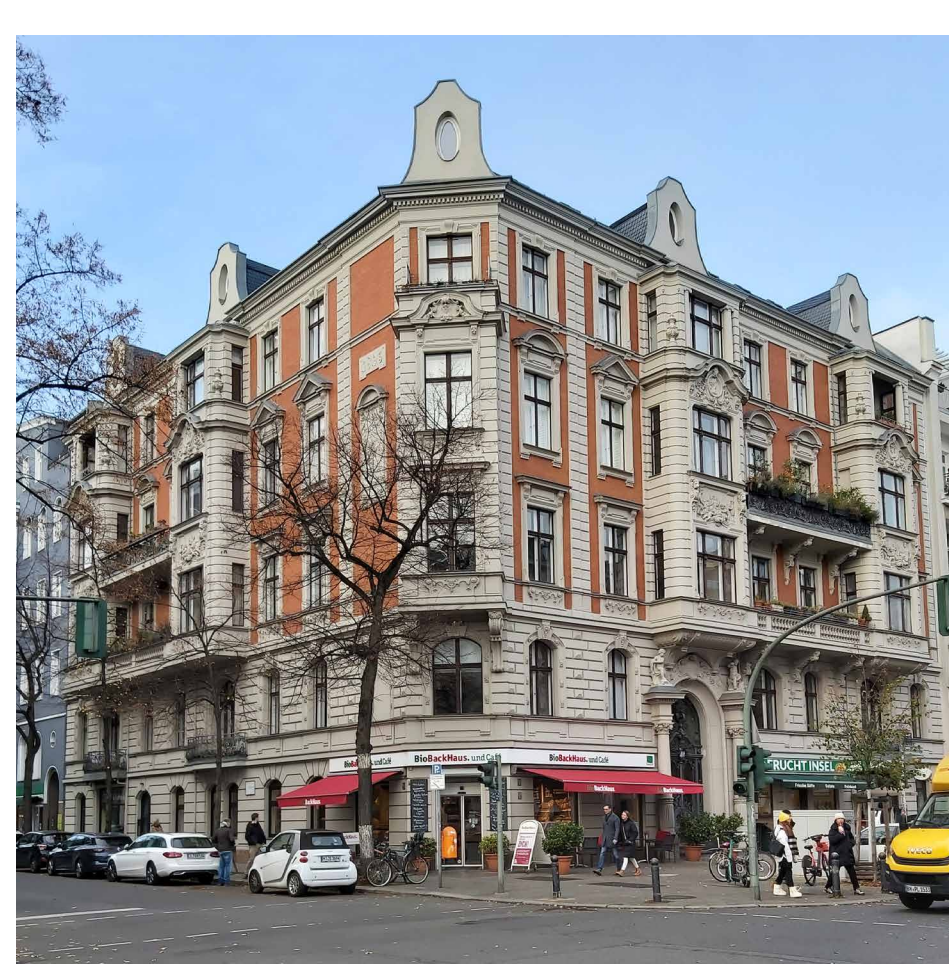
Die City West: Das sind weitgehend bürgerliche Wohnquartiere der Gründerzeit, markante Großstrukturen der Hochschulen und angrenzenden gewerblicher Bereiche vor allem entlang der Straße des 17. Juni und im Spreebogen. Die City West sind ikonische Bauten: Rund um den Breitscheidplatz, wie Kaiser Wilhelm Gedächtniskirche, Europa-Center, Bikinihaus und die beiden neuen Hochhäuser, Café Kranzler oder der Bahnhof Zoo. Diese Mischung prägt das unverwechselbare Antlitz der City West. Plätze wie der Ernst-Reuter-Platz, Savignyplatz und Steinplatz oder der Breitscheidplatz sind wichtige öffentliche Räume.

- Was ist das besonders charakteristisch für das Stadtbild der City West?
- Was sollte besonders getan werden, um dieses Bild zu erhalten oder weiterzuentwickeln?
- Welche Räume bedürfen vordringlich der Aufwertung?
- Welchen Beitrag unter welchen Bedingungen könnten Hochhäuser leisten?

Wohnen

Die City West hält vielfältige Wohnangebote unterschiedlicher Preiskategorien bereit. Qualitäten stehen Herausforderungen gegenüber: einerseits ein umfangreiches Einkaufs- und Freizeitangebot und eine zentrale Lage in der Stadt, andererseits hohe bauliche Verdichtung, wenig Freiflächen und eine weitgehende Unterversorgung mit sozialer Infrastruktur.

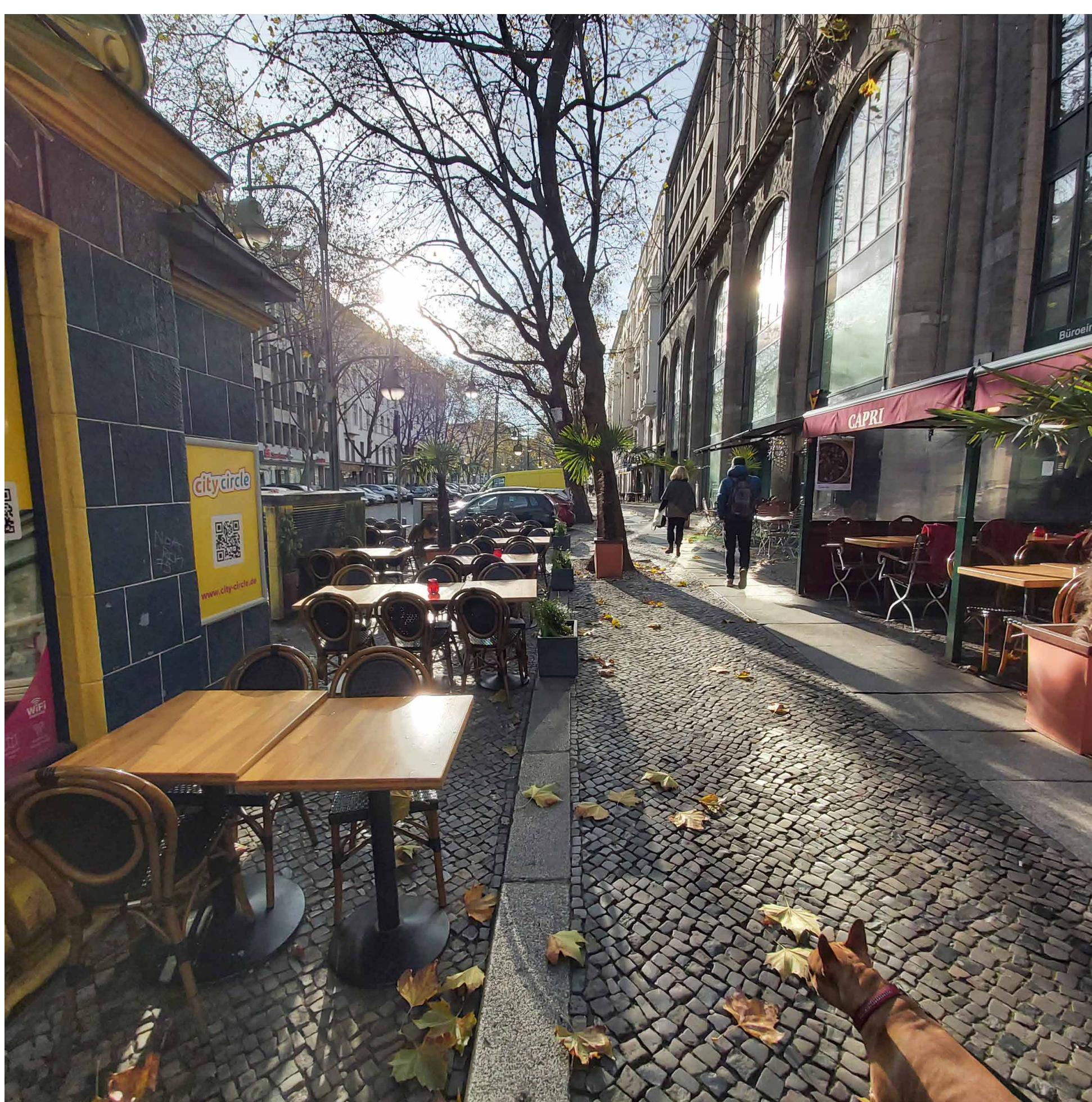
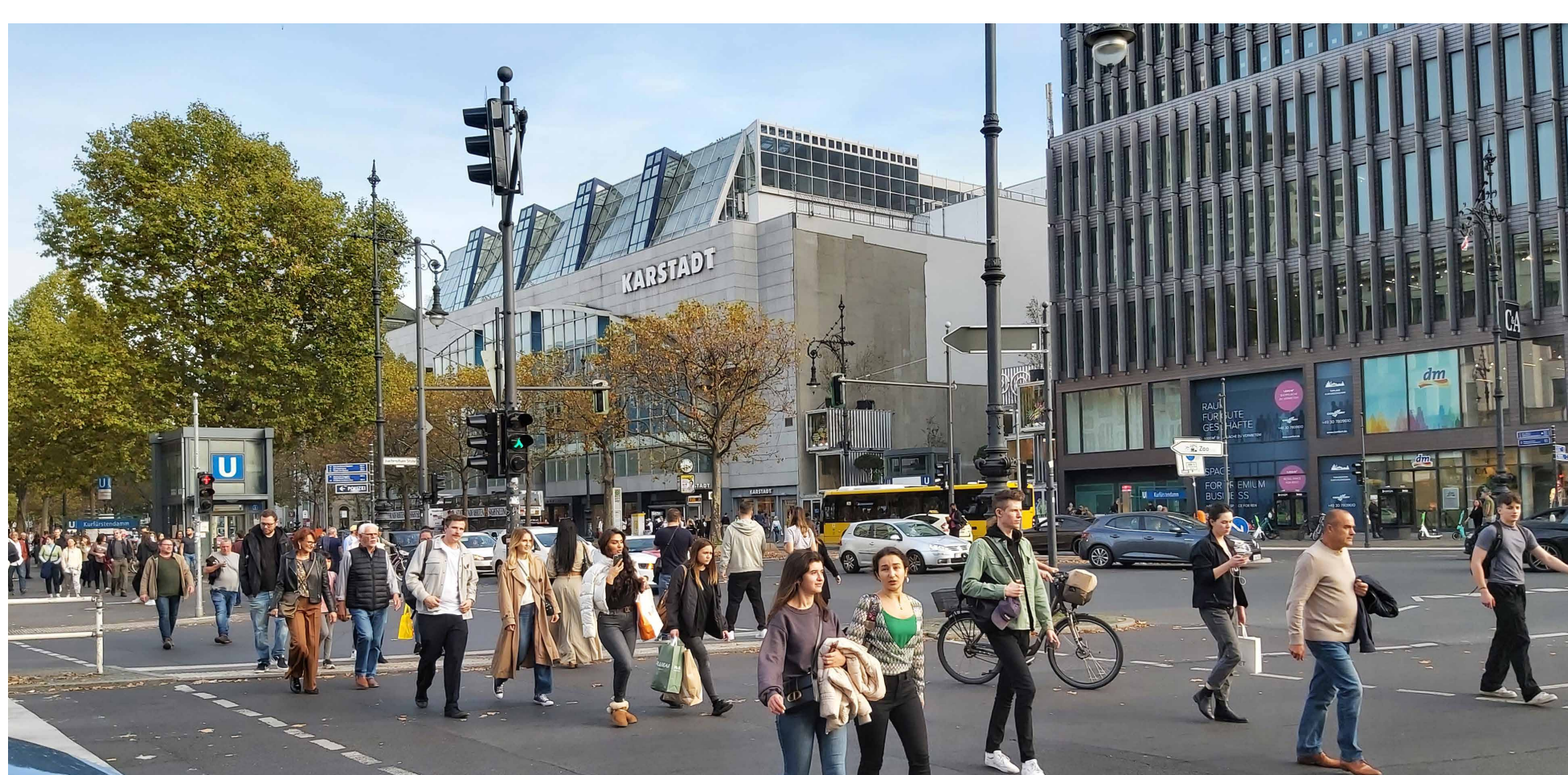
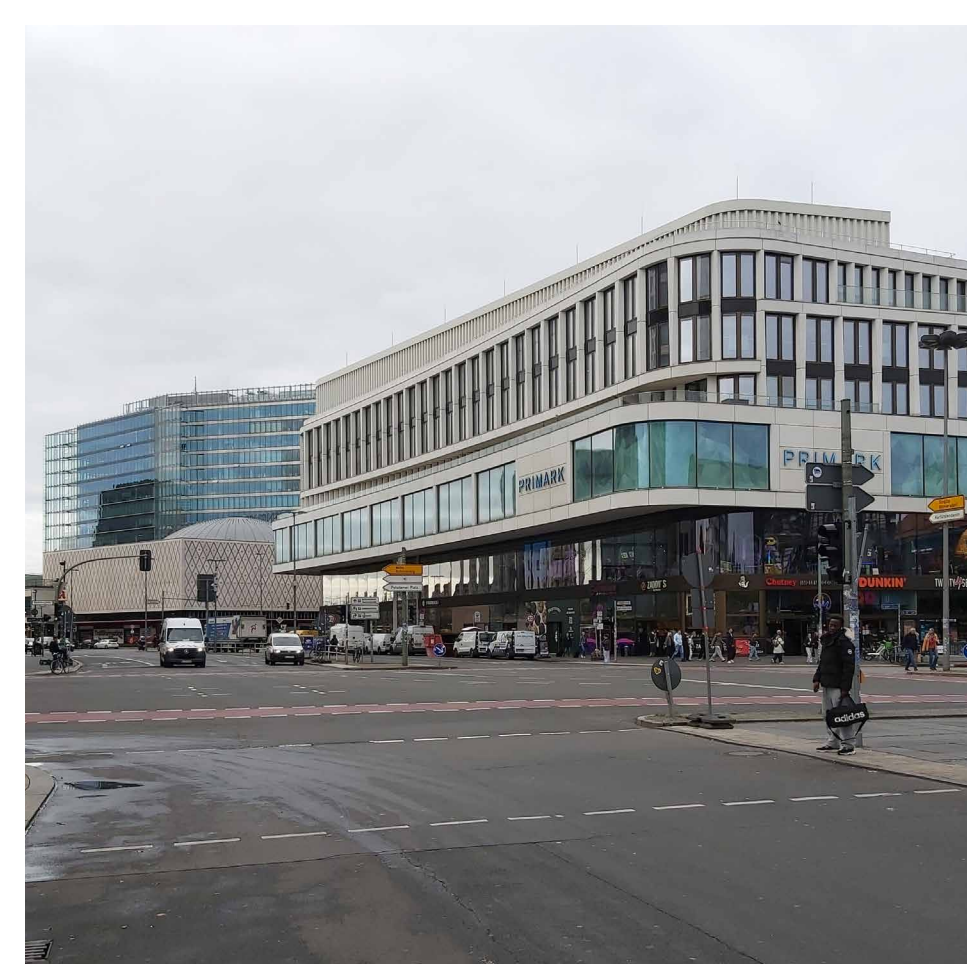
- Welches sind die größten Herausforderungen für das Wohnen im Gebiet?
- Wie beurteilen Sie mögliche weitere Verdichtungen, d.h. Ergänzungen durch Baulückenschließung, Aufstockung oder Neubau (auch nach Abriss)?
- Was müsste mit weiterer Verdichtung verbunden sein?
- Wo braucht es Neubau?



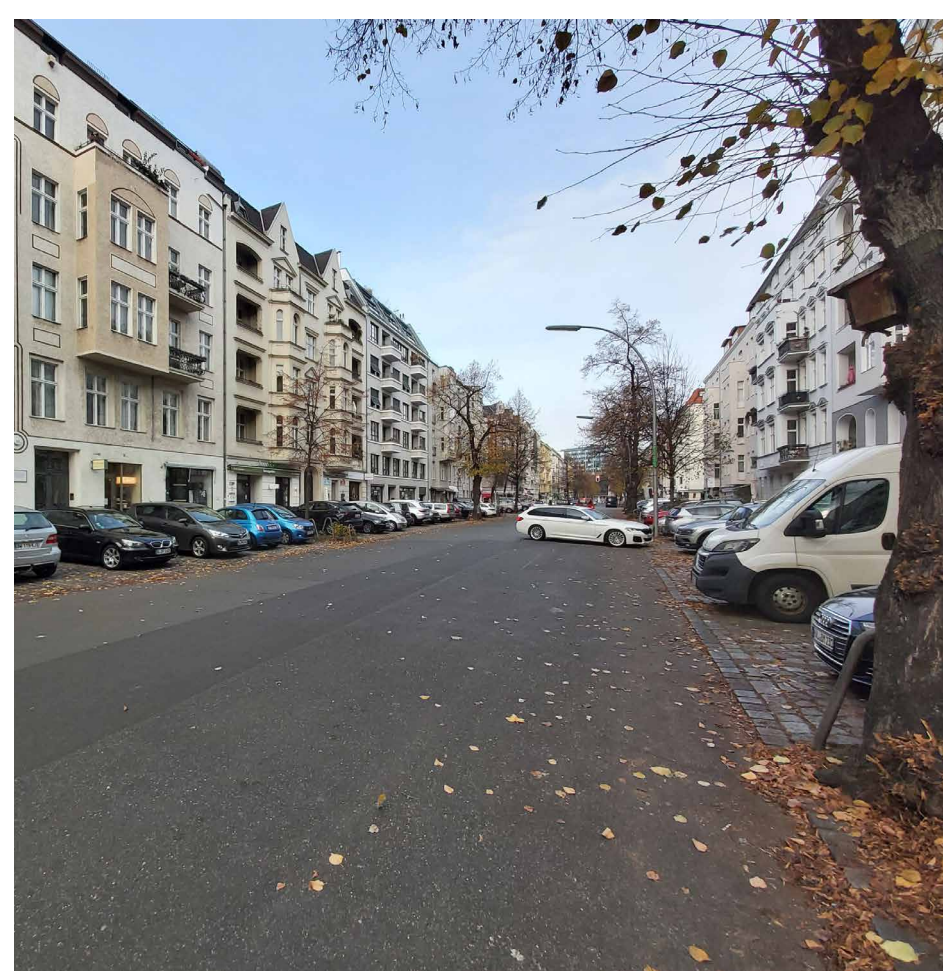
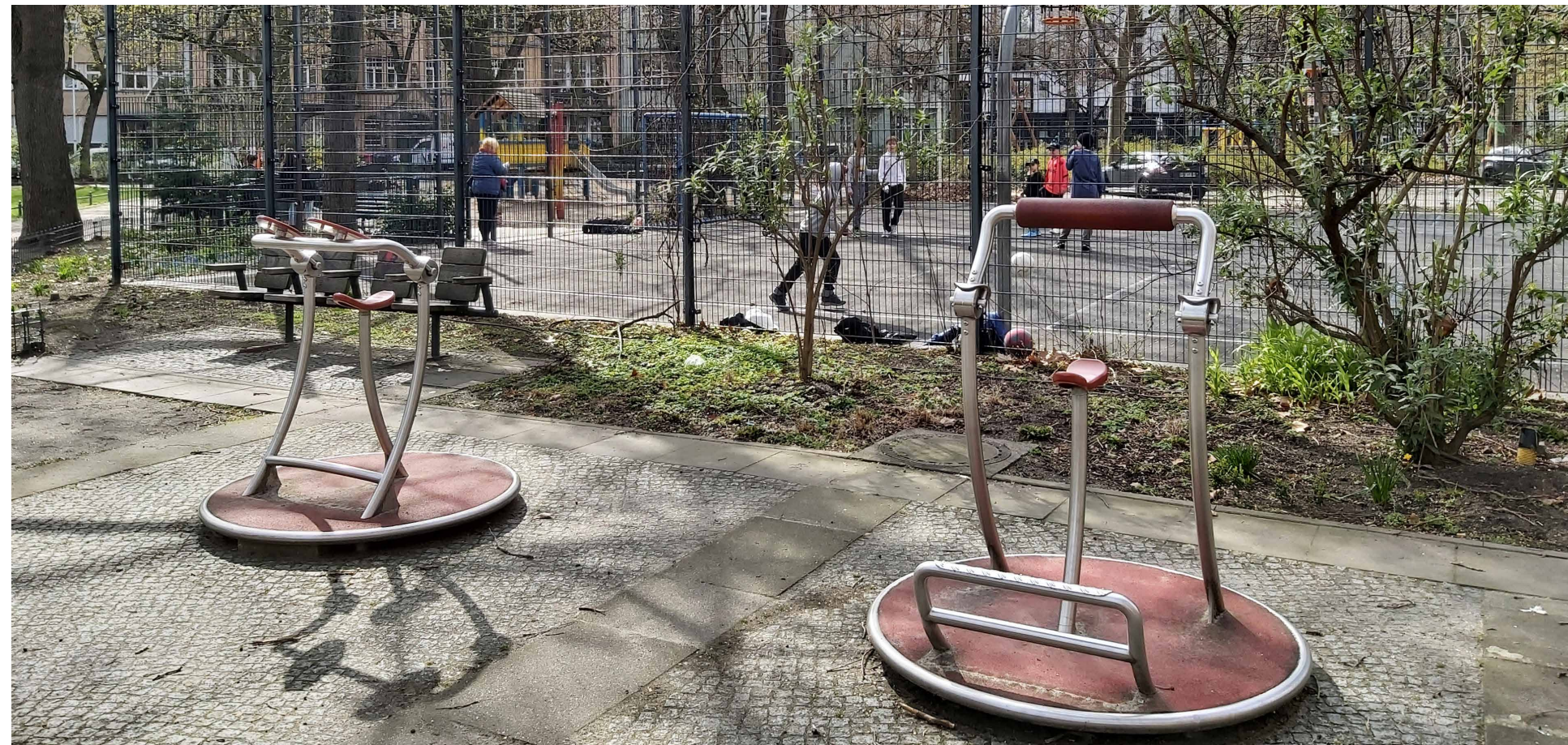
City-Nutzung

Die City West. Ist in Angebotsbreite und -tiefe einzigartig in Berlin. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten locken touristische Ziele und kulturelle Angebote Besucher aus Nah und Fern. Herausforderungen wie Kaufkraftzurückhaltung, Internethandel und zum Teil nicht mehr zeitgemäße räumliche Angebote, gleich ob in Einzelhandel und Dienstleistungsbereich oder im Bürosektor, stellen zugleich Herausforderungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung dar. Es gibt auch Leerstände. Neubaupotentiale sind in ausgewählten Bereichen vorhanden.

- Wie beurteilen Sie das Ziel, mit attraktiveren öffentlichen Räumen mehr Besucher in die City zu locken? Was ist wichtiger? Parkplätze oder mehr öffentlicher Raum und besserer ÖPNV?
- Was macht für Sie das Besondere der City West aus? Was fehlt Ihnen im Angebot?
- Was könnten Neubauten zur Verbesserung beitragen?



Schwerpunkte für das Gespräch



Freiraum

Die City West: Das sind weitgehend bürgerliche Wohnquartiere der Gründerzeit, markante Großstrukturen der Hochschulen und angrenzenden gewerblicher Bereiche vor allem entlang der Straße des 17. Juni und im Spreebogen. Die City West sind ikonische Bauten: Rund um den Breitscheidplatz, wie Kaiser Wilhelm Gedächtniskirche, Europa-Center, Bikinihaus und die beiden neuen Hochhäuser, Café Kranzler oder der Bahnhof Zoo. Diese Mischung prägt das unverwechselbare Antlitz der City West. Plätze wie der Ernst-Reuter-Platz, Savignyplatz und Steinplatz oder der Breitscheidplatz sind wichtige öffentliche Räume.

- Was ist das besonders charakteristisch für das Stadtbild der City West?
- Was sollte besonders getan werden, um dieses Bild zu erhalten oder weiterzuentwickeln?
- Welche Räume bedürfen vordringlich der Aufwertung?
- Welchen Beitrag unter welchen Bedingungen könnten Hochhäuser leisten?

Mobilität

Die City West hält vielfältige Wohnangebote unterschiedlicher Preiskategorien bereit. Qualitäten stehen Herausforderungen gegenüber: einerseits ein umfangreiches Einkaufs- und Freizeitangebot und eine zentrale Lage in der Stadt, andererseits hohe bauliche Verdichtung, wenig Freiflächen und eine weitgehende Unterversorgung mit sozialer Infrastruktur.

- Welches sind die größten Herausforderungen für das Wohnen im Gebiet?
- Wie beurteilen Sie mögliche weitere Verdichtungen, d.h. Ergänzungen durch Baulückenschließung, Aufstockung oder Neubau (auch nach Abriss)?
- Was müsste mit weiterer Verdichtung verbunden sein?
- Wo braucht es Neubau?

