

Biotopkartierung
mit Hinweisen zum Artenschutz

zum Bebauungsplan

1-103 VE

im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Auftraggeber:

GfP Gesellschaft für Planung
Ahornstraße 1
10787 Berlin

Judith Stauch

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Burgherrenstraße 3
12101 Berlin

Tel. 030 / 788 99 145
Fax 030 / 788 99 146

Berlin, Dezember 2016

1. Aufgabenstellung

Im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans 1-12 soll das vorhandene Gebäude umgebaut und das Hotel vergrößert werden. Entlang der Birkenstraße sollen sich weitere gewerbliche Betriebe ansiedeln. Da dies auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans nicht möglich ist, wurde am 29.09.2016 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-103 VE aufgestellt. Die Planaufstellung ist im Regelverfahren vorgesehen, das u. a. die Erstellung eines Umweltberichts beinhaltet. Im Vorgriff auf den Umweltbericht sollen hier die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung dargestellt werden, um eine frühzeitige Klärung und Abstimmung über die mögliche Betroffenheit der Belange des Natur- und Artenschutzes zu ermöglichen.

2. Untersuchungsgebiet

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke Stephanstraße 41/42 und Birkenstraße 22/23 sowie die angrenzenden öffentlichen Straßen. Untersuchungsgebiet ist das Plangebiet einschließlich der auf die Schutzgüter bezogenen Wirk- und Kompensationsräume unter Berücksichtigung der Reichweite der Wirkungen.

Grundlage der vorhandenen Bebauung des Plangebiets ist der seit 2009 geltende Bebauungsplan 1-12. Es handelt sich dabei um ein Sondergebiet zur vorwiegenden Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die unteren Gebäudegeschosse werden derzeit im Wesentlichen durch Einzelhändler und kleinere Dienstleistungsbetriebe genutzt. Entlang der Birkenstraße stehen Flächen teilweise leer. Die darüber liegenden Geschosse werden durch ein Hotel mit Tagungs- und Konferenzbereich sowie durch ein Fitness-Studio und einen Indoor-Spielplatz genutzt. In das Gebäude ist eine mehrgeschossige Stellplatzanlage mit ca. 550 Stellplätzen integriert. Östlich des Gebäudes verläuft eine Fahrgasse mit weiteren Stellplätzen sowie neu gepflanzten Bäumen. Ein Teil der Dachflächen wurde extensiv begrünt.

3. Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Zur Erfassung des Biotopbestandes und Einschätzung der Eignung des Plangebiets für Vorkommen von besonders geschützten Arten wurde am 01.11.2016 eine Begehung und Ersteinschätzung des Plangebiets durchgeführt. Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets werden auf der Grundlage des Umweltatlas¹ und des LaPro² eingeschätzt.

Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen sind Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biototyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biototyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt.

Die jeweiligen Biotoptypen wurden in der vorliegenden Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

¹ <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>, Datenzugriff 01.11.2016
² ebd.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

4. Beschreibung und Bewertung des Biotopbestands

Nachfolgend werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erfassten Biotoptypen dem jeweiligen Biotopcode zugeordnet, beschrieben und bewertet. In der Biotoptypenkarte wird der im November 2016 erfasste Bestand auf der Grundlage des amtlichen Lageplans zeichnerisch dargestellt. In diesem Lageplan war die vorhandene Bauung und Gestaltung der Außenanlagen noch nicht vermessungstechnisch dargestellt. Die örtliche Abgrenzung der gemäß des Bebauungsplans 1-12 errichteten Gebäude und Freiflächen kann deshalb von der zeichnerisch dargestellten Lage abweichen.

12911 Extensive Dachbegrünung

Teile der Dachflächen sind im Zuge der Erstellung des Gebäudekomplexes „Moa-Bogen“ 2010 extensiv begrünt worden. Die Vegetationsbedeckung auf kiesigem Substrat setzt sich überwiegend aus wenigen Sedum-Arten zusammen, ist teilweise lückig ausgeprägt bzw. mit Moos durchsetzt, nur stellenweise sind auch Gräser vorhanden, Kräuter nur sehr vereinzelt. Die relative Artenarmut weist auf Pflegeeingriffe hin, die regelmäßig zur Verhinderung eines Spontanbewuchses von Gehölzen durchgeführt werden. Extensiv begrünzte Dachflächen können sich zu artenreichen, artspezifisch trocken-warm geprägten wertvollen Biotopen entwickeln. Die vorgefundene Biotopfläche entspricht aufgrund der noch jungen Vegetationsbedeckung und relativer Artenarmut maximal einem mittleren Biotopwert. Potenziell könnte mit zunehmendem Reifegrad und bei extensiver, fachgerechter Pflege eine deutlich höhere naturschutzfachliche Bedeutung des Biotoptyps entstehen.

Verkehrsflächen

12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

12621 Überwiegend versiegelter Stadtplatz mit Bäumen

12611 Pflasterstraße

12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken

Östlich des Gebäudekomplexes wurde eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer mit wasserdurchlässiger Befestigung angelegt (12652). Bei den Straßen handelt es sich um die mit Steinpflaster befestigte Fahrbahn der Stephanstraße (12611), die asphaltierte bzw. bituminös befestigte Fahrbahn der Birkenstraße (12612) einschließlich der dazu gehörenden, überwiegend mit Betonpflaster befestigten Gehwege. Die neu errichtete Fahrgasse mit Stellplätzen östlich des Gebäudekomplexes wurde ebenfalls dem Biotoptyp 12612 zugeordnet.

Der Biotopwert all dieser Verkehrsflächen ist sehr gering. Die vollständig versiegelten Straßenflächen haben sämtliche Biotopfunktionen verloren und wirken sich darüber hinaus aufgrund ihrer Barriere- und Isolationswirkung negativ auf angrenzende Pflanzen- und Tierlebensräume aus. Lediglich dem unversiegelten Weg kann aufgrund seiner Verzahnung mit belebter Bodenfläche noch eine gewisse Biotopfunktion zugerechnet werden, die allerdings innerhalb der 5-stufigen Skala ebenfalls nicht über die Wertstufe sehr gering hinaus geht.

Bebaute Flächen

12310 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen

12330 Gemeinbedarfsflächen

Bei den als Biotoptyp 12310 dargestellten Flächen handelt es sich um nicht begrünzte Gebäudeflächen des überwiegend durch Einzelhandel und ein Hotel genutzten Gebäudekomplexes.

plexes. Das östlich des Verbindungsweges liegende Gebäude mit dem Biotopcode 12330 dient als Stadtteilzentrum. Der Biotopwert dieser Flächen ist sehr gering.

Gärtnerisch gestaltete Freiflächen

10272 Anpflanzung von Sträuchern

10276 Anpflanzung von Stauden

Die linienförmigen Freiflächen entlang des Durchgangswegs sind zum Teil mit verschiedenartigen Sträuchern, teilweise mit Stauden bepflanzt. Die Sträucher sind meist ca. 1 – 2 m hoch in einem guten Entwicklungszustand. Aufgrund des noch kurzen Entwicklungszeitraums ist der Biotopwert bisher gering. Längerfristig ist jedoch insbesondere aufgrund der Verbindung mit den Baumpflanzungen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen möglich.

Bäume und Baumreihen

071251 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände

071252 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, jüngere Bestände

071520 sonstige Einzelbäume

Mehr als 10 Jahre alte Baumreihen werden bereits den älteren Baumreihen zugeordnet, so auch die entlang der Stephanstraße gepflanzte ca. 20 Jahre alte Linden-Baumreihe, deren Biotopwert altersentsprechend mit mittel bewertet wird.

Die entlang des Verbindungswegs gepflanzten Bäume sind den jüngeren Baumreihen zuzuordnen. Sie befinden sich in einem guten Entwicklungs- und Pflegezustand, ihr Biotopwert ist aber bisher noch gering. Geringen Biotopwert haben bisher auch die drei Bäume, die im Rahmen des Vorhabens „Moa-Bogen“ auf dem Stadtplatz an der Ecke Stephan- / Birkenstraße gepflanzt worden sind.

Weitere Einzelbäume unterschiedlichen Alters mit mittlerem bis hohem Biotopwert sind als Straßenbäume (Birken) in der Birkenstraße und auf Privatgrundstücken an der Grenze des Geltungsbereichs vorhanden, deren Biotopwert mittel bis hoch ist.

5. Hinweise auf geschützte Teile von Natur und Landschaft und Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange

Der Baumbestand ist nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Hierzu gehören auch Ersatzpflanzungen unabhängig von deren Stammumfang.

Eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung hinsichtlich potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten (Fassaden- und Gebäudebrütern) erfolgte im Rahmen der örtlichen Begehung am 1. November 2016. Dabei wurden keinerlei Anhaltspunkte festgestellt die auf ortsfeste Niststätten für Vogelarten oder auf Fledermausquartiere an Fassaden oder auf Dachflächen hinweisen.


Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten können aufgrund der Lage und derzeitigen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

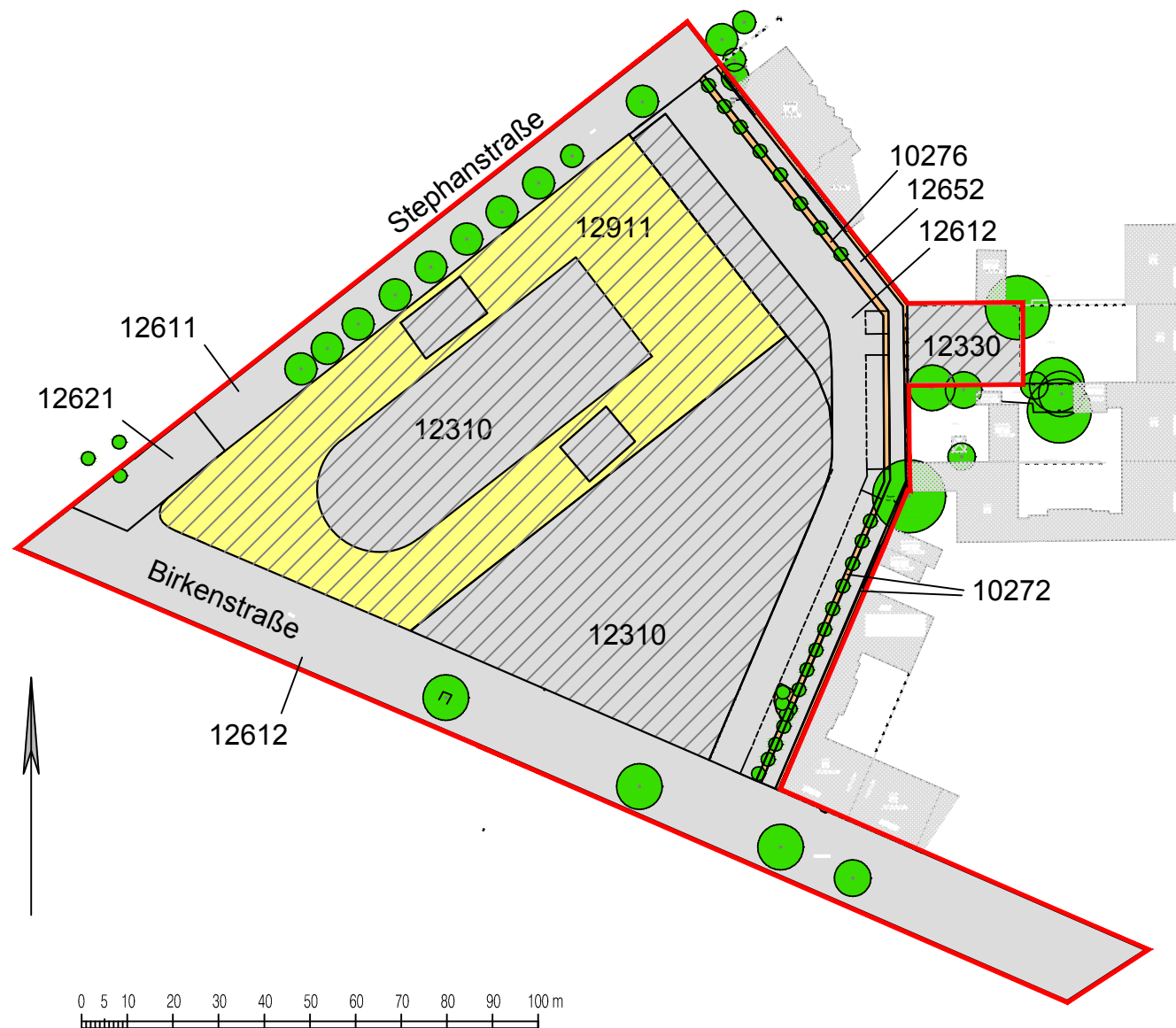
Kartengrundlage:
 Amtlicher Lageplan
 für das Grundstück/Bauvorhaben
 Stephanstraße 37-43
 Birkenstraße 22-28

Zeichenerklärung:

- | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Laub- u. Nadelbaum
mit Stammumfang u. Krone | Rosensprengerventil | Telefonzelle | Befestigungsarten:
unbefestigt | Bauweise:
M = mauer |
| Gas- u. Wasserschläuber | Bank | überhöht. Verteilerkasten | teilbefestigt (R/Vst.) | H = Holz |
| Revisionschächte | Wasserhahn | Wasserhahn | befestigt | Wk = Wohnhaus |
| Kabelstuhlschacht | Polter | Schild, Tafel | Plansignaturen: | Slp = Schluppen |
| Bereich- u. Fettabscheider | Unter- u. Oberflurhydrant | Anschlagsröhre | abzurückende
bauliche Anlagen | Gd = Garage |
| Regenwasserabläufe | Hochspannungsmast | Flüchtmast | vorhandene
bauliche Anlagen | TG = Tiefgarage |
| Verkehr- u. Straßenschild | Pumpe | Fahnenmast | geplante
bauliche Anlagen | Fl = Flachdach |
| Ampel u. Ampelkasten | Denkmal | Sprinklerbrunnen | vorhandene
öffentl. Verkehrsfläche | Sz = Satteldach |
| Bushaltestelle | | | geplante
öffentl. Verkehrsfläche | Wd = Walddach |
| Schranke | | | Flächen mit Baukasten | Kr = Krüppeldach |
| | | | Begleitlinie
des Baugrundstückes | Pu = Puttdach |
| | | | Abstandsflächenbegrenzung | Md = Mansarddach |
| | | | Geltungsbereich f. B-Plan | Zd = Zeltdach |
| | | | | Sh = Sheddach |
| | | | | Bh.D. = Berliner Dach |
| | | | | Bedachung: |
| | | | | Pp = Papp |
| | | | | Pf = Pfannen |
| | | | | Sch = Schiefer |
| | | | | Az = Asphalt-Zement |
| | | | | Kz = Kies |
| | | | | Mt = Metall |

Legende

- | Code | Biotoptyp, Untertyp - Bewertung |
|----------------------------|---|
| 12911 | Extensive Dachbegrünung* - mittel |
| 12652
12621 | Verkehrsflächen:
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung* - sehr gering
überwiegend versiegelter Stadtplatz mit Bäumen* - sehr gering
(Neupflanzungen Bäume gesondert bewertet) |
| 12611
12612 | Pflasterstraße - sehr gering
Straßen mit Asphalt oder Betondecken - sehr gering |
| 12310
12330 | Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen
(nicht begrünte Gebäudeflächen einschl. Parkhaus) - sehr gering
Gemeinbedarfsflächen (hier: Stadtteilzentrum) - sehr gering |
| 10272
10276 | Gärtnerisch gestaltete Freiflächen*:
Anpflanzung von Sträuchern (ca. 1 m hoch) - gering
Anpflanzung von Stauden - gering |
| 071251
071252
071520 | Bäume und Baumreihen:
Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen,
ältere Bestände (>10 Jahre) - mittel
Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen,
jüngere Bestände* - gering
sonstiger Einzelbaum - mittel bis hoch
Neupflanzungen* - gering |
- * = Darstellung ohne vermessungstechnische Grundlage im amtlichen Lageplan
-  Geltungsbereichsgrenze des B-Planentwurfs (Untersuchungsgebiet)



Biotoptypenkarte zum
 Bebauungsplan 1-103 VE

gezeichnet: Dezember 2016
 Zeitpunkt der Erfassung: 01.11.2016

Judith Stauch
 Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
 Burgherrenstraße 3
 12101 Berlin
 Tel. 030 / 788 99 145

im Auftrag von:
 GfP Gesellschaft für Planung
 Ahornstraße 1
 10787 Berlin