

Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung	Drs. Nr: 0893/II
Vom / der Bezirksamt	Status: öffentlich
	Datum: 15.09.2003
	Verfasser: Bezirksamt

Landschaftsplan XII-L-6 Steglitz-Zentrum

Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
15.10.2003	20	BVV	Überwiesen
28.10.2003	19	Stapl	Kenntnis genommen
19.11.2003	21	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage **Landschaftsplan XII-L-6 Steglitz-Zentrum**
2. Berichterstatter Bezirksstadtrat Stäglin
3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung

1. Kenntnis genommen vom
 - a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Anhörung) gemäß § 11 Abs. 2 NatSchGBIn sowie
 - b) Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 NatSchGBIn
2. beschlossen, das Landschaftsplanverfahren XII-L-6, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs, mit geringfügigen Modifizierungen und redaktionellen Optimierungen, d.h. ohne wesentliche Änderungen, weiterzuführen.
3. beschlossen, den Entwurf zum Landschaftsplan XII-L-6 Steglitz-Zentrum, gemäß § 11 Abs. 6 NatSchGBIn öffentlich auszulegen.
Auf die beigefügte Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung sowie des Entwurfs zum Landschaftsplan (2 Karten und Begründungstext) wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Vorlage wurde in der 19. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege am 28.10.2003 beraten und zur Kenntnis genommen.
Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Dreyer
Ausschussvorsitzender

2.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

**A der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
gemäß § 11 Abs. 2 NatSchGBln (Berliner Naturschutzgesetz) sowie**

**B der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)
gemäß § 10 Abs. 2 NatSchGBln**

zum Landschaftsplan XII-L-6 Steglitz-Zentrum.

Die Ziele des Landschaftsplanes (nachf.: kurz: L-Plan) sind die Verbesserung

- der Grün- und Freifächensituation und
- des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen innerhalb bebauter Strukturen.

vorrangig ist die Verbesserung:

- des Kleinklimas,
- der Lufthygiene,
- der Bodenfunktion und
- des Wasserhaushaltes.

Das L-Plan-Verfahren wurde mit Bezirksamts-Beschluss des (ehemaligen) Bezirksamts (BA) Steglitz vom 03. Juli 2000 eingeleitet.

**zu A:
frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Allgemeines:

Die Bürgerbeteiligung (Ausstellung und Anhörung) fand statt vom 2. Juli bis einschließlich 2. August 2001.

Die Ankündigung der Bürgerbeteiligung erfolgte entsprechend der vorgeschriebenen Amtsblattveröffentlichung, der ortsüblichen Bekanntmachung in drei Tageszeitungen sowie einem Aushang in den Rathäusern. Die Ausstellung erfolgte durch 6 Informationstafeln mit Erläuterungstexten, Fotos, Karten, Plänen und einem Landschaftsplanvorentwurf.

Die Ausstellungstafeln werden im Amt verwahrt.

Gelegenheit zur Anhörung gab es zu den üblichen Sprechzeiten.

In die ausgehängte Besucherliste haben sich 35 Personen eingetragen, tatsächlich anwesend waren einige Personen mehr.

Ein zur Mitnahme bereitgestelltes Informationsfaltblatt enthielt die wesentlichen zur Planung erforderlichen Informationen.

Dem überwiegenden Teil der Besucher konnten durch mündliche Erläuterungen zusätzliche Hintergrundinformationen vermittelt werden.

Äußerungen der Bürger / Planungsbetroffenen (z.T.: im Wortlaut)

Vorbemerkung:

Das Planungsinstrumentarium Biotopflächenfaktor (BFF) wurde für das Land Berlin von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt) in Zusammenarbeit mit Bezirken (insbesondere dem ehemaligen Bezirk Tiergarten) sowie Gutachtern entwickelt, mit anderen Senatsverwaltungen abgestimmt und einer Planungsrechtlichen Überprüfung unterzogen.

Ergebnis sind u.a. sogenannte „Musterfestsetzungen“, die zur Verwendung dringend empfohlen werden.

Eine Abweichung von „Musterfestsetzungen“ ist laut Sen Stadt nicht erwünscht, da diese Musterfestsetzungen bereits aufwendig und umfänglich rechtlich abgeprüft seien und jede Änderung einer erneuten aufwendigen Abstimmung und Rechtsprüfung unterzogen werden müsste.

Einige der nachfolgenden Anregungen betreffen die Musterfestsetzungen. Insofern wurde dazu eine Stellungnahme von Sen Stadt eingeholt, deren Ergebnisse wörtlich in die Abwägungen eingeflossen sind.

Die Zielsetzung der Planung wird von allen Beteiligten begrüßt.

Anregungen (Fragen), Abwägung und Ergebnis/Beschlussempfehlung:

1. *Von Hauseigentümern wurde die potenzielle Kostenbelastung durch die naturhaushaltswirksamen Maßnahmen hinterfragt.*

Abwägung:

Nicht erforderlich. Es wurde, über die im Rahmen der Informationsausstellung gegebenen Auskünfte hinaus, nochmals mündlich klargestellt, dass Kosten und Lasten nur im Falle von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen zur Nutzungsmaßerhöhung anfallen.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Nicht erforderlich.

2. *Warum wird die intensive Dachbegrünung teilweise geringer (0,5) angerechnet als die extensive (0,7) ?*

Abwägung:

Die differenzierte Betrachtung der Dachbegrünung bei der Bewertung der Flächentypen ergibt sich aus der unterschiedlichen ökologischen Wirkung auf den Naturhaushalt und in Anlehnung an die Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss.

Extensive Dachbegrünung (d.h. Dächer, deren Begründung sich ungestört von anderen Nutzungen entwickeln kann) werden grundsätzlich, unabhängig vom Bodenauftrag, auf Grund ihrer Naturhaushaltswirksamkeit mit dem hohen Wert 0,7 berechnet.

Intensive Dachbegrünungen (d.h. Dächer, die auch der Nutzung durch z.B. Bewohner unterliegen) werden in Abhängigkeit vom Bodenauftrag z.B. wie bei Tiefgaragen und Kellerdecken unterschiedlich bewertet. Bei einem Bodenauftrag von 80 cm oder mehr werden die Flächen mit der Wertigkeit 0,7 berechnet.

Intensive Dachbegrünungen mit einem geringeren Bodenauftrag als 80 cm werden entsprechend des Flächentyps mit dem Faktor 0,5 angesetzt. Es ist davon auszugehen, dass sich derartige Begrünungen nur auf kleine z.T. sogar nur punktuelle Flächen beziehen.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregung / Frage wird nicht aufgegriffen. Eine Planänderungserfordernis resultiert hieraus nicht.

3. *Warum werden nur fensterlose begrünte Außenwände angerechnet und nicht Wände mit Fenstern ?*

Abwägung:

Fassaden mit Fenstern sind grundsätzlich aufgrund der nur beschränkten Biomassenentwicklung und aus städtebaulichen Gründen nicht in die Berechnung einzubeziehen. Gemäß Absatz 9 Nummer 4 der Festsetzungen besteht jedoch die Möglichkeit, Flächentypen, die nicht gesondert aufgeführt

sind, in die Berechnung vergleichbar einzubeziehen, sofern sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes positiv auswirken. Sollten im Einzelfall Wände mit Fenstern begrünt werden, ist daher zu prüfen, ob sich diese Begrünung aufgrund der Flächenbilanzierung derart positiv auf den Naturhaushalt auswirkt, dass sie unter diese Ausnahmereglung fällt. In diesem Fall wäre die Begrünung einer Wand mit Fenstern in die Berechnung des zu erreichenden BFF einzubeziehen.

Eine Begrünung von Fassaden (d.h. Außenwänden mit Fenstern) ist nicht in jedem Fall sinnvoll. Architektonische bzw. ästhetische Gründe können dagegen sprechen. Vorteile und Nachteile (tatsächliche und vermeintliche) einer Berankung, halten sich die Waage. Bei vorhandenen begrünter Fassaden kann nicht von einem dauerhaften Bestand ausgegangen werden, da mit Nutzungskonflikten (Erscheinungsbild) und Funktionsstörungen (Licht) sowie Sanierungsmaßnahmen (Fassade; Fenster) zu rechnen ist.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregung/Frage bewirkt keine Planänderung.

4. *Für die Ausweisung des Kreisels und des Arbeitsamtes am Händelplatz von vornherein mit dem BFF 0,3 liegt kein Grund vor. Gegebenenfalls ist der BFF sowieso durch einen hohen Überbauungsgrad auf 0,3 reduziert (was beim Kiesel sicher der Fall sein dürfte); er ist aber grundsätzlich mit 0,4 festzusetzen wie bei Schulen und übrigens auch bei dem Postgebäude in der Bergstraße.*

Abwägung:

Die Festsetzung des BFF 0,30 erfolgt für Bereiche, die nach der verbindlichen Bauleitplanung als Industrie-, Gewerbe- beziehungsweise Kerngebiet festgesetzt sind. Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist durch Festsetzung der GRZ 0,7 bis 1,0 beziehungsweise durch Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke führt zu einer Reduzierung des BFF. Um aber ein Mindestmaß an naturhaushalts-wirksamen Flächen zu erlangen, ist auch hier das Erreichen des Mindeststandards von 0,30 erforderlich. Für diese Grundstücke sind zum Erreichen des BFF in der Regel kompensatorische Maßnahmen wie Dach- und Wandbegrünungen erforderlich. Das Arbeitsamt am Händelplatz (Block Nr. 34) ist Gemeinbedarfsfläche (Sonstige Einrichtungen), hier erscheint nach Prüfung ein BFF von 0,4 zutreffend.

Das Postgelände an der Bergstraße, dessen Nutzung als Postamt im Jahre 2001 aufgegeben wurde, muss aufgrund seiner Lage im Allgemeinen Wohngebiet (nach Baunutzungsplan 1958/60) den BFF 0,4 erhalten.

Das Gebiet des „Kreisels“ (Block Nr. 77) ist laut B-Plan 89 a als Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt, insofern ist ein BFF von 0,3 richtig.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregungen zum Gebiet des „Kreisels“ wird nicht aufgegriffen
Die Anregungen zum Händelplatz und zur Post werden berücksichtigt

6. *Bei Ausnahmen nach Nummer 7 und besonders nach Nummer 9 (der Musterfestsetzungen) sollte festgehalten werden, dass der BFF nach der Maßnahme nicht unter den Ist-BFF (vor der Maßnahme) sinkt.*

Abwägung:

Die baurechtlich zulässige Ausnutzung eines Grundstückes kann der BFF nicht einschränken. Daher ist es ggf. möglich, dass der Ziel-BFF unter dem bisherigen Bestands-BFF liegt. Eine anderweitige Festsetzung ist nicht möglich, da Baurechte vorrangig sind. Jedoch sind mit der Festlegung der Mindeststandards von 0,6 auf Wohngrundstücken und 0,3 auf Gewerbegrundstücken Maßnahmen durchaus umzusetzen.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregung wird nicht aufgegriffen

7. *Bäume spielen bei der Berechnung des BFF keine Rolle. Bäumen müsste aber eine gleiche Gewichtung wie Vertikalbegrünungen zukommen, da deren Funktion und deren genutzte Bodenfreifläche vergleichbar, wenn nicht sogar besser sind. Z.B. besitzt ein Baum mit einem Kronendurchmesser von 6 m schon eine (Kugel-) Oberfläche von 113 m², dabei sind innenliegende Blattflächen nicht eingerechnet. Eine Vertikalbegrünung einer Wand dagegen ist eine reine Flächenbegrünung mit nur geringer Dicke.*

Abwägung:

Der BFF ist ein reiner Flächenwert. Qualitative Aspekte fließen nur über die Flächentypen ein. Bei der Bewertung der Anrechnungsfaktoren wurden qualitative Aspekte nicht berücksichtigt. Der Beweis, dass ein Baum eine höhere qualitative Anrechnung rechtfertigt als eine Vertikalbegrünung oder Wiese, kann nicht erbracht werden. Ein Baum kann z.B. zu Verschattungen führen, so dass die Nutzungsfläche eingeschränkt ist. Auf das Kleinklima könnte sich z.B. eine Vertikalbegrünung oder Wiese positiver auswirken als ein Baum.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregung wird nicht aufgegriffen.

8. *Ein überdachter Fahrradständer, dessen Seiten offen sind, stellt keine Beeinträchtigung dar. Das Wasser bzw. der Niederschlag erreicht trotzdem die Fläche unter dem Dach.*

Abwägung:

Entscheidend für den Berechnungsfaktor ist zunächst der Flächentyp unter dem Dach des Fahrradständers, d.h. ob z.B. offener Boden in seiner naturhaushaltwirksamen Funktion eingeschränkt wird. Wenn dies zutrifft, müsste diese Fläche dann eher als teilversiegelt bewertet werden.

Der überdachte Fahrradständer, wie im Berechnungsbeispiel dargelegt, ist kein idealtypisches Beispiel für eine Versiegelung, da z.B. bei Starkregen das Wasser unter die überdachte Fläche fließen kann bzw. bei Wind und schräg fallenden Niederschlägen auch die überdachten Bodenflächen der Versickerung zur Verfügung stehen.

Dass ein überdachter Fahrradständer, unabhängig davon, ob dessen Seiten offen sind, eine Beeinträchtigung darstellen soll, kann insofern dann in Frage gestellt werden, wenn gewährleistet ist, dass das Wasser anderweitig auf dem Grundstück versickern kann. Prinzipiell muss jedoch jede größere bzw. nennenswerte Bodenüberdeckung als nachteilig für die Evapotranspirationsleistung des Bodens gesehen werden.

Eine versiegelte Fläche, deren Abflusswasser nicht direkt angrenzend im Boden versickern kann, bzw. deren Abflusswasser in die Kanalisation abgeführt wird, schlägt sich jedoch in jedem Fall negativ in der Bilanzierung nieder.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregung wird nicht aufgegriffen.

9. *Es wird beantragt, alle B-Pläne, die noch nicht verwirklicht sind – z.B. Randbebauung Düppelstr. und Körnerstr. Ecke Knausstr. – bei der Biotopflächensicherung in Betracht zu ziehen.*

Abwägung:

Maßgeblich ist der beschlossene Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes. Innerhalb dessen wird prinzipiell für sämtliche Grundstücke eine BFF-Festsetzung getroffen. Für Sondernutzungen wie z.B. Polizei und Feuerwehr können Ausnahmen vorgenommen werden.

Für die Bebauung an der Düppelstr. ist aufgrund der laut B-Planentwurf beabsichtigten Kerngebietsfestsetzung (bisher Straßenland) ein BFF von 0,3 vorzusehen. Für die Körner Ecke Knausstr. wäre 0,6 anzusetzen.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregungen werden aufgegriffen.

Fazit:

Aus den vorgetragenen Anregungen, ist weder eine Ablehnung gegenüber der Planung noch ein Erfordernis zur Änderung maßgeblicher Planinhalte zu entnehmen. Die geringfügigen Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen entsprechend der vg. Abwägungsergebnisse werden vorgenommen. Insgesamt resultiert aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung **kein Änderungsbedarf an wesentlichen Planinhalten.**

zu B:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorbemerkung:

Mit Schreiben (Anzahl 41) vom 25. April 2002 sind die Träger öffentlicher Belange (kurz: TöB) sowie vier bezirkliche Ämter um Stellungnahme zum L-Plan XII-L-6 gebeten worden.

37 TöB wurden beteiligt, von denen 11 als anerkannte Verbände nach § 29 NatSchGBIn gelten. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen zur Stellungnahme jeweils an Stadtplanungs-, Bauaufsichts-, Umwelt- und Wirtschaftsamt gesandt.

Der überwiegende Teil der Träger ist von der Planung nicht tangiert und hat in entsprechenden Kurzmitteilungen seine Zustimmung signalisiert.

Schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und sonstigen Hinweisen liegen von folgenden Trägern vor:

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / und sonstige relevante Ämter	Schreiben vom	Zustimmung / Anmerkungen	abwägungsrelevante Anregungen
1.	Berliner Feuerwehr	--		
2.	Berliner Gaswerke -GASAG-	16.05.2002	✓	--
3.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR-	--		
4.	Berliner Verkehrsbetriebe -BVG-	14.05.2002	--	--
5.	Berliner Wasserbetriebe	16.05.2002	✓	--
6.	BEWAG	24.05. u. 05.06.2002	--	--
7.	Der Polizeipräsident in Berlin	13.06.2002	--	--
8.	Handwerkskammer Berlin	--		
9.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin	--		
10.	Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit	23.05.2002	--	--
11.	Oberpostdirektion Berlin	--		
12.	Senatsverwaltung für Finanzen (Haushalt.)	27.05.2002	--	--
13.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E und V	7.06. u. 23.05.2002	✓	✓
14.	Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie	--		
15.	Oberfinanzdirektion Berlin	--		
16.	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. für nachf. Nr. 16-26	31.05.2002	✓	✓
17.	Naturschutzbund Deutschland - - Landesverband Berlin e.V.		✓	✓
18.	Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.		✓	✓
19.	Deutsche Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde (DGHT)		✓	✓
20.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		✓	✓
21.	Volksbund Naturschutz e.V.		✓	✓

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / und sonstige relevante Ämter	Schreiben vom	Zustimmung / Anmerkungen	abwägungsrelevante Anregungen
22.	Landesjagdverband Berlin e.V.		✓	✓
23.	Baumschutzgemeinschaft		✓	✓
24.	Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin e.V.		✓	✓
25.	Grüne Liga Berlin		✓	✓
26.	Touristenverein "Die Naturfreunde"		✓	✓
27.	Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz	10.06.2002	--	--
28.	Senatsverwaltung für Inneres	--		
29.	Sen. für Bildung, Jugend und Sport	30.05.2002	✓	✓
30.	Sen. für Wirtschaft , Arbeit und Frauen	29.05.2002	✓	✓
31.	Landesverwaltungsamt	15.05.2002	--	--
32.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit	--		
33.	Bundeseisenbahnvermögen	--		
34.	Bauamt im Konsistorium der evangelischen Kirche	--		
35.	Bischöfliches Ordinariat	--		
36.	Stadtplanungsamt	28.05.2002	✓	✓
37.	Bauaufsicht	30.05.2002	--	--
38.	Umweltamt	?07.2002	✓	✓
39.	Amt für Wirtschaft(WIV L)	--		

Die Stellungnahmen ergeben eine grundsätzliche Zustimmung zum L-Plan und seinen wesentlichen Inhalten und Zielsetzungen. SenStadt gibt einige detaillierte formale und inhaltliche Hinweise, die, soweit zutreffend, aufgegriffen werden, die jedoch überwiegend nicht von wesentlicher Bedeutung sind und im folgenden daher nur zum Teil benannt und behandelt werden.

Die Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) der einzelnen TöB werden im folgenden sinngemäß in – *Kursivschrift* - wiedergegeben. Im Anschluss daran wird dazu jeweils die Abwägung vorgenommen und ein Ergebnis festgestellt:

Nr. 13 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Diese Stellungnahme erfolgt in der Doppel-Funktion als Träger sowie auch als direkt Verfahrensbeteiligter (übergeordnete Fachbehörde)

Anregung:

1. redaktionelle Hinweise:

diverse

2. inhaltliche Hinweise:

Für Feuerwehrstandort und Kirchengrundstücke ist kein BFF festzulegen

Abwägung :

zu 1.: keine erforderlich

zu 2.: keine möglich

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

zu 1.: Die redaktionellen Hinweise, Korrekturen und Aktualisierungen werden im Hinblick auf die seitens Sen Stadt erbetenen Vereinheitlichung von BFF-Festsetzungen aufgegriffen.

zu 2.: Hinweise werden aufgegriffen

Nr. 18 Naturschutzbund Deutschland - - Landesverband Berlin e.V.

Anregung (Frage):

Der Text ist bezogen auf Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unverändert.

Aus formalen Erfordernissen wird die Abwägung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hier nochmals wiedergegeben:

Warum wird die intensive Dachbegrünung teilweise geringer (0,5) angerechnet als die extensive (0,7) ?

Abwägung (Erläuterung):

Die differenzierte Betrachtung der Dachbegrünung bei der Bewertung der Flächentypen ergibt sich aus der unterschiedlichen ökologischen Wirkung auf den Naturhaushalt und in Anlehnung an die Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss.

Extensive Dachbegrünung (d.h. Dächer, deren Begrünung sich ungestört von anderen Nutzungen entwickeln kann) werden grundsätzlich, unabhängig vom Bodenauftrag, auf Grund ihrer Naturhaushaltswirksamkeit mit dem hohen Wert 0,7 berechnet.

Intensive Dachbegrünungen (d.h. Dächer, die auch der Nutzung durch z.B. Bewohner unterliegen) werden in Abhängigkeit vom Bodenauftrag z.B. wie bei Tiefgaragen und Kellerdecken unterschiedlich bewertet. Bei einem Bodenauftrag von 80 cm oder mehr werden die Flächen mit der Wertigkeit 0,7 berechnet.

Intensive Dachbegrünungen mit einem geringeren Bodenauftrag als 80 cm werden entsprechend des Flächentyps mit dem Faktor 0,5 angesetzt. Es ist davon auszugehen, dass sich derartige Begrünungen nur auf kleine z.T. sogar nur punktuelle Flächen beziehen.

Warum werden nur fensterlose begrünte Außenwände angerechnet und nicht Wände mit Fenstern ?

Abwägung (Erläuterung):

Fassaden mit Fenstern sind grundsätzlich aufgrund der nur beschränkten Biomassenentwicklung und aus städtebaulichen Gründen nicht in die Berechnung einzubeziehen. Gemäß Absatz 9 Nummer 4 der Festsetzungen besteht jedoch die Möglichkeit, Flächentypen, die nicht gesondert aufgeführt sind, in die Berechnung vergleichbar einzubeziehen, sofern sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes positiv auswirken. Sollten im Einzelfall Wände mit Fenstern begrünt werden, ist daher zu prüfen, ob sich diese Begrünung aufgrund der Flächenbilanzierung derart positiv auf den Naturhaushalt auswirkt, dass sie unter diese Ausnahmereglung fällt. In diesem Fall wäre die Begrünung einer Wand mit Fenstern in die Berechnung des zu erreichenden BFF einzubeziehen.

Eine Begrünung von Fassaden (d.h. Außenwänden mit Fenstern) ist nicht in jedem Fall sinnvoll. Architektonische bzw. ästhetische Gründe können dagegen sprechen. Vorteile und Nachteile (tatsächliche und vermeintliche) einer Berankung, halten sich die Waage. Bei vorhandenen begrünten Fassaden kann nicht von einem dauerhaften Bestand ausgegangen werden, da mit Nutzungskonflikten (Erscheinungsbild) und Funktionsstörungen (Licht) sowie Sanierungsmaßnahmen (Fassade; Fenster) zu rechnen ist.

Für die Ausweisung des Kreisels und des Arbeitsamtes am Händelplatz von vornherein mit dem BFF 0,3 liegt kein Grund vor. Gegebenenfalls ist der BFF sowieso durch einen hohen Überbauungsgrad auf 0,3 reduziert (was beim Kiesel sicher der Fall sein dürfte); er ist aber grundsätzlich mit 0,4 festzusetzen wie bei Schulen und übrigens auch bei dem Postgebäude in der Bergstraße.

Abwägung (Erläuterung):

Die Festsetzung des BFF 0,30 erfolgt für Bereiche, die nach der verbindlichen Bauleitplanung als Industrie-, Gewerbe- beziehungsweise Kerngebiet festgesetzt sind. Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist durch Festsetzung der GRZ 0,7 bis 1,0 beziehungsweise durch Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke führt zu einer Reduzierung des BFF. Um aber ein Mindestmaß an

naturhaushalts-wirksamen Flächen zu erlangen, ist auch hier das Erreichen des Mindeststandards von 0,30 erforderlich. Für diese Grundstücke sind zum Erreichen des BFF in der Regel kompensatorische Maßnahmen wie Dach- und Wandbegrünungen erforderlich.

Das Arbeitsamt am Händelplatz (Block Nr. 34) ist Gemeinbedarfsfläche (Sonstige Einrichtungen), hier erscheint nach Prüfung ein BFF von 0,4 zutreffend.

Das Postgelände an der Bergstraße, dessen Nutzung als Postamt im Jahre 2001 aufgegeben wurde, muss aufgrund seiner Lage im Allgemeinen Wohngebiet (nach Baunutzungsplan 1958/60) den BFF 0,4 erhalten.

Das Gebiet des „Kreisels“ (Block Nr. 77) ist laut B-Plan 89 a als Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt, insofern ist ein BFF von 0,3 richtig. Der Hinweis wird nicht aufgegriffen.

Bei Ausnahmen nach Nummer 7 und besonders nach Nummer 9 (der Musterfestsetzungen) sollte festgehalten werden, dass der BFF nach der Maßnahme nicht unter den Ist-BFF (vor der Maßnahme) sinkt.

Abwägung :

Die baurechtlich zulässige Ausnutzung eines Grundstückes kann der BFF nicht einschränken. Daher ist es ggf. möglich, dass der Ziel-BFF unter dem bisherigen Bestands-BFF liegt. Eine anderweitige Festsetzung ist nicht möglich, da Baurechte vorrangig sind. Jedoch sind mit der Festlegung der Mindeststandards von 0,6 auf Wohngrundstücken und 0,3 auf Gewerbegrundstücken Maßnahmen durchaus umzusetzen.

Ergebnis/ Beschlussempfehlung:

Die Anregung kann nicht aufgegriffen werden, da die Festsetzungstexte laut Anweisung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht verändert werden dürfen.

Nr. 29 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport

Anregung:

Laut StEP „Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Schulen und Sportflächen (StEP 1) –Darstellungskarten“ von 1995 ist auf dem Grundstück der Sachsenwaldschule eine Sporthallenerweiterung um zwei Hallen geplant. Die Festsetzung des BFF für dieses Grundstück darf nicht zu Auflagen führen, die bei einer Sporthallenerweiterung unverhältnismäßige Kostenerhöhungen zur Folge hätten.

Abwägung:

Die Freiflächen von Schulgrundstücken werden in der Regel intensiv als Pausenflächen und für den Schulsport genutzt. Die damit verbundenen Anforderungen an die Belagsarten der Freiflächen schränken die Möglichkeiten zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen erheblich ein. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes beitragen. Gegenüber Änderungen im Bestand sind an Neubauten höhere ökologische Anforderungen zu stellen, da diese Anforderungen von Beginn an in der Konzeption berücksichtigt werden können. Unter Berücksichtigung der Nutzungsbelange wird für den Fall der Errichtung neuer Schulen ein Biotopflächenfaktor von 0,40 festgesetzt.

Ergebnis: / Beschlussempfehlung

Im Falle eines Neubaus für Sporthallen würde hier ein BFF von 0,4 zum Tragen kommen. Die Größe des Schulgrundstückes bietet ausreichend Potenziale um diesen Wert zu erfüllen.

Nr. 30 Senatsverwaltung für Wirtschaft , Arbeit und Frauen

Gegen die geplanten Festsetzungen des Landschaftsplanentwurfes bestehen ... dann keine Bedenken, sofern es bei einem BFF von max. 0,3 bleibt.

(Anmerkung : gemeint sind damit, laut telefonischer Nachfrage, Gewerbestandorte auf landeseigenen Grundstücken)

Abwägung :

Für Grundstücke, die ... gewerblichen Zwecken dienen, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Freifläche als Arbeits- oder Lagerfläche sowie Grundstücke, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen:

Diese Grundstücke, deren Freiflächen im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, erfordern in der Regel ein hohes Maß an versiegelten Flächen. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Als Ergebnis der Abwägung der Ansprüche des Naturhaushaltes und der gewerblichen Nutzung an die Freiflächen wird der Mindeststandard Biotopflächenfaktor 0,30 festgesetzt. Der Mindeststandard kann ohne erhebliche Einschränkung der gewerblichen Nutzung realisiert werden.

Für Grundstücke, die vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderen kerngebietstypischen Nutzungen genutzt werden:

Diese Grundstücke sind in der Regel durch einen hohen bis sehr hohen Überbauungsgrad gekennzeichnet. Darüber hinaus bestehen im Freiraum hohe Flächenansprüche für Stellplatznutzungen beziehungsweise notwendige Erschließungsflächen.

Wenngleich die Stellplatz- und Erschließungsflächen in gewissem Umfang über Potenziale zur Berücksichtigung der Wirksamkeit für den Naturhaushalt verfügen, sind die Möglichkeiten zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen begrenzt. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Als Ergebnis der Abwägung der Ansprüche des Naturhaushaltes und der Nutzungsanforderungen an das Grundstück wird der Mindeststandard Biotopflächenfaktor 0,30 festgesetzt. Die sehr hohe Überbauung der Grundstücke mit derartigen Nutzungen macht häufig die Durchführung kompensatorischer Maßnahmen erforderlich. Im Übrigen gelten die Regelungen für jeden Eigentümer, also auch für das Land Berlin.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregung kann und braucht, im Sinne des Einwenders auch nicht berücksichtigt werden.

Nr. 36 Stadtplanungsamt

Der Überschrift „Bebauungspläne im Verfahren“ auf S. 23 des Begründungstextes ist der Bebauungsplan XII-203 „Rathauspassagen“ hinzuzufügen.

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird aufgegriffen.

Nr. 38 Umweltamt

Die textlichen Festsetzungen in der Nummer 2 Abs. 2 sind um folgenden Satz zu ergänzen:

*„Freigestellt sind ebenfalls Vorhaben, bei denen eine Entsiegelung zu einer Grundwassergefährdung durch die Freisetzung von Bodenschadstoffen führen würde.“
(Begründung siehe unten.)*

In der Begründung zum Landschaftsplan ist ein neuer Punkt III.2.3. – Boden einzufügen (die folgende Nummerierung verschiebt sich entsprechend).

„Im Geltungsbereich des L-Planes liegen Grundstücke, bei denen es auf Grund der gewerblichen Vornutzung möglicherweise zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Das Umweltamt des Bezirkes führt derartige Informationen in einem Bodenbelastungskataster zusammen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen kann bei bestimmten Bodenverunreinigungen eine Gefahr für das Grundwasser entstehen, da die Schadstoffe dann aus dem Boden mobilisiert werden und zu einer Gefahr für das Grundwasser werden. Bei großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen (größer als 100 m²) ist daher durch den Grundstückseigentümer zunächst eine Anfrage beim Umweltamt zu stellen, ob für das betreffende Grundstück der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne von § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz vorliegt. Sollte ein solcher Verdacht entstehen, ist zunächst eine Bodenuntersuchung in Absprache mit dem Umweltamt erforderlich.“

Begründung:

Spätestens seit dem Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes besteht die rechtliche Verpflichtung, die Funktion des Bodens zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit als möglich vermieden werden.

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befinden sich dem Umweltamt bekannte Flächen mit einem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten. Auf diesen Flächen ist mit Bodenverunreinigungen aufgrund ihrer Nutzungshistorie und gewerblich-industrieller Nutzung zu rechnen. Eine Entsiegelung kann problematisch sein, da es möglicherweise zu einer Grundwasserbelastung kommt. Dieser Zielkonflikt ist im Einzelfall zu bewältigen.

In der beiliegenden Tabelle (hier nicht beiliegend) sind die dem Umweltamt bekannten Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten zusammengestellt. Die Auflistung ist aus Datenschutzgründen nur für den Dienstgebrauch bestimmt. Sie darf im Rahmen des Planverfahrens nicht öffentlich werden.

Da für das Gebiet keine flächendeckende historische Recherche vorliegt, können unter Umständen weitere Flächen unter den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen /Altlasten fallen. Daher ist eine Abfrage beim Umweltamt nach dem aktuellen Erkenntnisstand unverzichtbar.

Abwägung :

Die vorgeschlagene zusätzliche Festsetzung ist plausibel und erforderlich und wird darüber hinaus durch den nachfolgend genannten Hinweis ergänzt, der den Festsetzungen „angehängt“ ist:

„Für gewerblich genutzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen kann die Anlage der Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Fläche ohne Versickerungsfähigkeit aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich sein.“

Dieser Hinweis fehlte aus redaktionellen Gründen bei dem zur Trägerbeteiligung vorliegenden Festsetzungen des Planentwurfs.

Ergebnis / Beschlussempfehlung:

Die Anregung wird insofern aufgegriffen, dass die Begründung zum L-Plan um den o.g. empfohlenen Textbaustein erweitert wird, eine zusätzliche Textliche Festsetzung mit der Nr. 9.2 und in einer entsprechenden Begründung erläutert sowie ein Hinweis als Anhang zu den Festsetzungen aufgenommen wird, der den benannten Sachverhalt berücksichtigt.

Die Empfehlung einer zusätzlichen textlichen Festsetzung wird aufgenommen.

Zusammenfassung,

Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Den vorliegenden Stellungnahmen ist eine grundsätzliche Zustimmung zum Landschaftsplanentwurf zu entnehmen.

Die im Einzelnen vorgetragenen Hinweise, Empfehlungen und Anregungen werden, soweit zutreffend, in die Planung einfließen.

Aufgrund des v.g. sowie aufgrund aktualisierter Bearbeitungsvorgaben, -empfehlungen für die Aufstellung von L-Plänen (z.B. digitale Planbearbeitung mit „Yade L-Plan“) wird der Entwurf zum XII-L-6 für das weitere Verfahren - Erstellung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung - in Bezug auf Formales und inhaltliche Details überarbeitet.

Eine Notwendigkeit zur Änderung von wesentlichen Inhalten des Planes ist nicht gegeben.

Landschaftsplan XII-L-6

- Steglitz Zentrum -




im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Ortsteile Steglitz und Lichterfeld

Festsetzungskarte

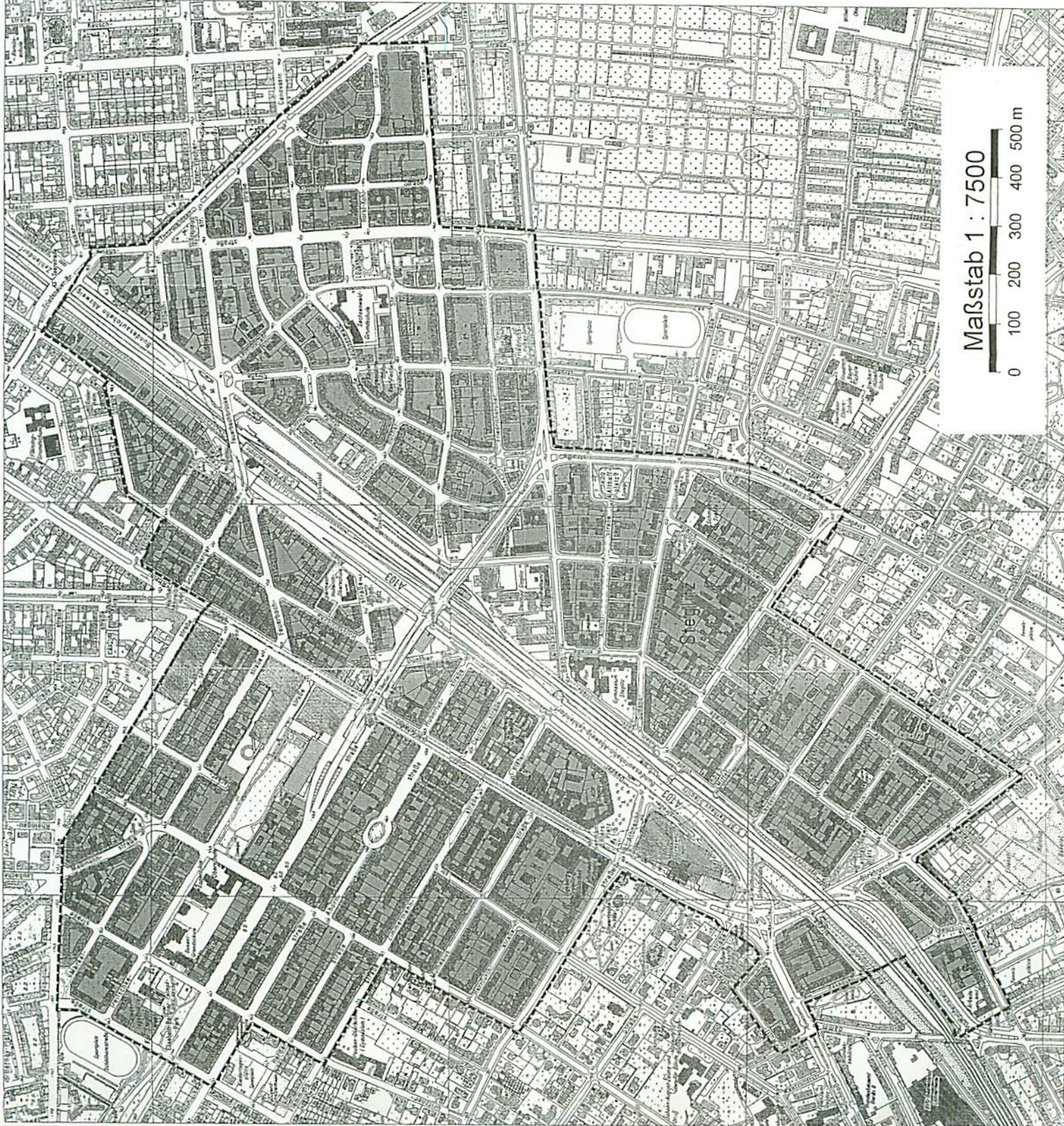
Zeichenerklärung

--- Abgrenzung des Geltungsbereiches

Festsetzungen:

-  Ziel-BFF 0,6 (0,3 - 0,6)* für Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung
-  Ziel-BFF 0,4 (0,3)* für Standorte von Schulen
-  Ziel-BFF 0,3 für Standorte von Einzelhandelschwerpunkten, Einzelhandelschwerpunkten, öffentlicher Verwaltung, Gewerbe und technischer Infrastruktur
-  Abgrenzung zwischen unterschiedlichen BFF-Festsetzungen

* In Klammern gesetzte Zahlen, des Ziel-BFF weisen auf einen abweichenden BFF-Wert nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen hin



Maßstab 1 : 7500

Landschaftsplan XII-L-6

- Steglitz Zentrum -
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Ortssteile Steglitz und Lichterfelde








Bestands- und Bewertungskarte

Zeichenerklärung

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Biotopwertigkeit
gut (hoch)

-  Biotop der Grünanlagen
-  Biotop der Sportanlagen und Kinderspielfläche
-  Biotop der Blockrandbebauung
-  Biotop der geschlossenen und halboffenen Blockbebauung
-  Biotop der geschlossenen Bebauung
-  Biotop der Gemeindeflächen
-  Biotop der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

schlecht (niedrig) well:

- Reduzierung und stärkere Isolierung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Abnahme der Vielfalt von Lebensräumen
- Abnahme der Artenvielfalt
- Verminderung der Vernetzungsmöglichkeit

Naturhaushalt

Versiegelung
gut (relativ)




-  Versiegelungsgrad bis 50 %
-  Versiegelungsgrad bis 70 %
-  Versiegelungsgrad bis 80 %
-  Versiegelungsgrad bis 100 %

schlecht (hoch) well:

- Zunahme der ökologischen Belastung
- fernende / eingeschränkte Versickerung und Verdunstung
- Störung / Fehlen der Bodenfunktionen

Blockfreiflächenstrukturen

gut

-  Blöcke mit hohen Freiflächenanteilen, hohen Versiegelungs- und Nutzungsgraden, Entwicklungspotenzial vorwiegend durch Bereitstellung qualitativer Mängel
-  Blöcke mit Mittelmengen, Mittelmengen, unzureichende Grünbereiche, geringes Entwicklungspotenzial
-  Blöcke mit geringen Freiflächenanteilen, Höfe unternehmender, 60% isoliert, geringe Grünausstattung, geringe Vernetzung

schlecht well:

- Abnahme der Nutzbarkeit
- Verschlechterung der Grünausstattung
- geringe Vernetzung



Maßstab 1 : 7500
0 100 200 300 400 500 m

**BEGRÜNDUNG ZUM
LANDSCHAFTSPLAN XII-L-6
STEGLITZ-ZENTRUM**

**ZUR FESTSETZUNG DES
BIOTOPFLÄCHENFAKTORS
(BFF)**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Naturschutz- und Grünflächenamt

INHALTSVERZEICHNIS

I.	GELTUNGSBEREICH DES LANDSCHAFTSPLANES	3
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
III.	PLANVERFAHREN	8
III.1	Planerfordernis	8
III.2	Bestand und Bewertung	10
III.2.1	Naturräumliche Gliederung	10
III.2.2	Bebauungsstrukturen und naturhaushalts-wirksame Flächen	11
III.2.3	Versiegelung	12
III.2.4	Grundwasser	12
III.2.4.1	<i>Flurabstand und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers</i>	13
III.2.4.2	<i>Oberflächennahes Grundwasser</i>	13
III.2.5	Oberflächengewässer/ Entwässerung	14
III.2.6	Stadtklima	14
III.2.7	Biotop- und Artenschutz	15
III.3	Ziele des Landschaftsplanes	15
III.4	Funktion des Biotopflächenfaktors	16
III.4.1	Methodische Grundlagen	16
III.4.2	Einzelne Verfahrensschritte	19
III.5	Differenzierung des BFF nach Art der Nutzung und Überbauungsgrad	20
III.6	Vereinbarkeit der landschaftsplanerischen Ziele mit anderen Planungen	20
III.6.1	Übergeordnete Planungen	20
III.6.2	Berücksichtigung bestehenden Baurechts	22
III.6.3	Bestandschutz	23
III.7	Angemessenheit	24
III.8	Bisheriger Planungs- und Verfahrensablauf	25
IV.	PLANINHALT UND EINZELBEGRÜNDUNGEN	26
IV.1	Grafische Festsetzungen	26
IV.2	Textliche Festsetzungen	27
IV.3	Rechtslage	37

ANHANG

- (1) Biotopflächenfaktoren im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Steglitz - Zentrum -
- (2) Zulässiges Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahlen (GRZ)
- (3) Festgesetzte Bebauungspläne
- (4) Karte verbindliche Bauleitplanung

i. Geltungsbereich des Landschaftsplanes

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes XII-L-6 wird wie folgt begrenzt:

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches folgt der nördlichen Bezirksgrenze von der Paulsenstraße nach Osten über die Kreuznacher, Born-, Schloß-, Rhein-, Peschke-, Holsteinische, Frege- und Saarstraße bis zur Friedenauer Brücke.

Die östliche Begrenzung beginnt an der Friedenauer Brücke und verläuft entlang der Bezirksgrenze über die Knaustraße sowie Thorwaldsenstraße, im weiteren Verlauf über Göttinger Straße, Kniephofstraße, Bismarckstraße, Bergstraße, Filandastraße, Neue Filandastraße und mit einem westlichen Versatz entlang der Albrechtstraße, und knickt dann nach Süden in die Breite Straße.

Die südliche Begrenzung folgt, von Osten nach Westen, über die Birkbuschstraße und knickt dann ab nach Südwesten in die Schützen- und, in der Fortsetzung, Gelieustraße zum Händelplatz.

Die westliche Begrenzung verläuft von Süden nach Norden vom Wolfensteindamm, die Wannseebahn und Kolonie Fronhofer Straße querend entlang der Straße Am Bäkequell, Schloßstraße nach Westen, Braillestraße nach Norden, Wulffstraße nach Osten, Grenzbauerstraße nach Südosten und wiederum der Schloßstraße nach Nordosten bis zum Herman-Ehlers-Platz. Hier knickt sie nach Westen in die Grunewaldstraße, und dann nach Norden in die Lepsiusstraße weiter über die Flemmingstraße, die Gritznerstraße in die Forststraße über die Paulsenstraße nach Norden, über die Schildhornstraße nach Osten und dann wieder über die Gritznerstraße nach Norden und trifft dann wieder auf den Ausgangspunkt Ecke Kreuznacherstraße.

Sämtliche Straßen entlang der Geltungsbereichsgrenze gehören mit ihrem Straßenland zur Fläche des Geltungsbereichs. Ausgenommen hiervon sind gegebenenfalls Straßen entlang der Bezirksgrenzen. Die Innenkante der Grenzlinie bildet die Geltungsbereichsgrenze.

II. Textliche Festsetzungen

Nummer 1 Verordnungszweck

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushalts-wirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als "Biotopflächenfaktor" im Sinne der Nummer 3 und 4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung durch Angabe des Biotopflächenfaktors für einen jeweils räumlich abgegrenzten Teilbereich als Dezimalzahl sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen.

Nummer 2 Biotopflächenfaktor

(1) Bei Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, darf der sich aus den Nummern 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor den festgesetzten Biotopflächenfaktor nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nummer 6 oder Nummer 7 vorliegen. Im Falle der Änderung baulicher Anlagen gilt dies nur, wenn mit der Änderung zusätzliche Aufenthaltsräume geschaffen werden oder sich der im Sinne von Nummer 5 zu bestimmende Überbauungsgrad des Grundstücks erhöht. Die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors erforderlichen Maßnahmen sind vorrangig auf der Grundfläche durchzuführen. Dabei sollen vorhandene Vegetationsflächen berücksichtigt werden.

(2) Im Falle der Nutzungsänderung ohne Änderung der baulichen Anlagen besteht keine Pflicht zur Umsetzung des festgesetzten Biotopflächenfaktors. Vorhaben, im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die aus Gründen des Umweltschutzes durchgeführt oder durchgeführt werden müssen, sind von der Einhaltung des Biotopflächenfaktors freigestellt.

Nummer 3 Berechnungsmethode

Der Biotopflächenfaktor eines Grundstücks ist die Verhältniszahl, die sich aus dem Verhältnis der nach den folgenden Sätzen rechnerisch zu ermittelnden naturhaushalts-wirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird einzelnen Flächentypen gemäß Nummer 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt zugewiesen. Die auf dem Grundstück vorzufindenden Flächentypen gemäß Nummer 4 sind nach ihrer Größe in Quadratmetern gesondert zu erfassen und mit dem zugehörigen Anrechnungsfaktor zu multiplizieren. Die sich danach für jeden Flächentyp gesondert ergebenden Werte sind zu addieren. Die Summe ist in Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel

$$\text{BFF} = \frac{(\dots \text{ m}^2 \text{ Flächentyp a} \cdot \text{Anrechnungsfaktor x}) + (\dots \text{ m}^2 \text{ Flächentyp b} \cdot \text{Anrechnungsfaktor y}) + \dots}{\dots \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}}$$

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf beziehungsweise abzurunden.

Nummer 4 Flächentypen

Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors nach Nummer 3 sind für die einzelnen Flächentypen folgende Anrechnungsfaktoren zu verwenden:

(1) Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden (Verfügbarkeit als Standort für Vegetationsentwicklung und als Lebensraum für Tiere ohne Beurteilung der Qualität der Vegetation) haben den Anrechnungsfaktor 1,0.

(2) Halboffene Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenschotter, Holzpflaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine und Rasenklinker (auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität - zum Beispiel Feuerwehrezufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.

(3) Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/ Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen im Sinne von Absatz 2 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen oder Dachflächen haben den Anrechnungsfaktor 0,3.

(4) Begrünte Dachflächen und sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden sind wie folgt zu unterscheiden:

- a) Dachflächen von oberirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen mit extensiver Begrünung, nicht aber von Hochhäusern im Sinne der Bauordnung Berlin, haben den Anrechnungsfaktor 0,7. Intensiv genutzte Dachbegrünung wird nach Maßgabe der Buchstaben b) und c) angerechnet.
- b) Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, insbesondere auf Kellerdecken / Tiefgaragen mit einem Bodenauftrag von weniger als 80 Zentimeter sowie Hochbeete, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
- c) Flächen im Sinne von b) mit einem Bodenauftrag von 80 Zentimeter und mehr haben den Anrechnungsfaktor 0,7.

(5) Bei nicht begrünten Dächern wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, soweit das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücksfreiflächen flächenhaft über Vegetation versickert wird. Die Anrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Versickerungsfläche nach ihrer Größe den überwiegenden Teil der Grundstücksfreifläche beansprucht und hierdurch die Nutzung der Grundstücksfreifläche für die Bewohner des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versickerungsmulden müssen frei von Bodenverunreinigungen sein.

(6) Flächen begrünter fensterloser Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünter Mauern (Vertikalbegrünung) sind bis zu einer Höhe von zehn Metern mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Dies entspricht in etwa der Fläche, die innerhalb von zehn Jahren von Selbstklimmern berankt wird. Bei der Begrünung mit einem Rankgerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankgerüst abdeckt, jedoch maximal bis zu zehn Metern Höhe. Die Anrechnung erfolgt für das Grundstück mit der Bebauung, dessen Flächen begrünt werden.

(7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/ oder wasserundurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten/ Pflasterung (mit gebundenem Unterbau oder mit Fugenverguss), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilversiegelte Flächen im Sinne von Absatz 3 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen oder Dachflächen sind nicht anzurechnen.

(8) Flächentypen, die hier nicht genannt sind, können auf den Biotopflächenfaktor angerechnet werden, soweit sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes positiv auswirken. Der Anrechnungsfaktor ist in diesen Fällen entsprechend den Absätzen 1 bis 7 zugrundeliegenden Bewertungskriterien zu ermitteln.

Nummer 5 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad -ÜBG- eines Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das heißt, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung des Überbauungsgrades nicht anzurechnen. Der Überbauungsgrad ist auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

Nummer 6 Minderung bei Bauvorhaben nach § 29 des Baugesetzbuchs

(1) Bei Vorhaben im Sinne von Nummer 2 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor,

auf 0,30, soweit

- a) die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
- b) das Grundstück ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder
- c) das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderer kerngebietstypischer Nutzungen oder
- d) das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Bau- und Betriebshöfe, Standorte der Post mit Auslieferungsverkehr beziehungsweise solche Standorte, die einen Fahrzeugpark vorhalten)

genutzt werden soll.

(2) Bei Neuerrichtung von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs verringert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor auf 0,40, soweit das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren genutzt werden soll.

(3) Weitergehende Regelungen nach Festsetzung Nummer 7 bleiben unberührt.

Nummer 7 Minderung bei Änderung bestehender Anlagen

(1) Im Falle der Änderung bestehender baulicher Anlagen ist eine Unterschreitung der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen bis zu dem sich aus den Absätzen 2 bis 4 ergebenden Biotopflächenfaktor zulässig. Bestimmungsfaktor hierfür ist neben der Art der Nutzung des Grundstücks der zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Überbauungsgrad im Sinne von Festsetzung Nummer 5.

(2) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit

- a) das Grundstück ausschließlich für Wohnungen (auch in Wohnheimen), oder
- b) die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
- c) das Grundstück ausschließlich oder überwiegend für öffentliche Einrichtungen, die kulturellen oder sozialen Zwecken dienen (zum Beispiel Bibliotheken, Freizeitheime, nicht-kirchliche Versammlungsstätten, Behinderteneinrichtungen, Hallenbäder, Hallensportanlagen)

genutzt wird, bei einem

Überbauungsgrad von 0,38 bis 0,49 auf 0,45 (BFF),
 Überbauungsgrad ab 0,50 auf 0,30 (BFF).

- (3) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor in diesem Fall unabhängig vom Überbauungsgrad auf 0,30, soweit das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren, genutzt wird.
- (4) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit das Grundstück für Kindertagesstätten genutzt wird, bei einem
- Überbauungsgrad von 0,30 bis 0,49 auf 0,45 (BFF),
 Überbauungsgrad ab 0,50 auf 0,30 (BFF).

Dies gilt auch, wenn das Grundstück zugleich auch anderen Nutzungen dient, soweit die Freiflächen des Grundstücks überwiegend durch die Kindertagesstätte genutzt werden.

Nummer 8 Minderung bei Baudenkmalern

Bei Grundstücken mit Baudenkmalern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

Nummer 9 Sonstige Ausnahmen

(1) Eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors ist zulässig, soweit die Ausnutzung des bestehenden Baurechts dies im Einzelfall ausnahmsweise erfordert oder seine Einhaltung nur mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist.

(2) Eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors ist ebenfalls zulässig, wenn die Entsiegelung im Einzelfall zu einer Grundwassergefährdung durch die Freisetzung von Bodenschadstoffen würde.

Nummer 10 Befestigung von Wegen und Plätzen

Flächen, die nach ihrer Lage und Zweckbestimmung ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen oder dem Aufenthalt von Personen dienen, sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegenstehen.

Nummer 11 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nummer 12 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfaßt alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für Grundstücke öffentlicher Grünflächen oder Sportanlagen, die ganz oder überwiegend für Nutzungen im Freien ausgelegt sind sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend durch Einrichtungen der Sicherheit und Ordnung (z.B. Feuerwehr) oder Kirchen und kirchliche Gemeindeeinrichtungen genutzt werden.

Hinweis:

Für gewerblich genutzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen kann die Anlage der Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Fläche ohne Versickerungsfähigkeit aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich sein.

III. Planverfahren

III.1 Planerfordernis

Das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz und das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) als verbindliches Landesgesetz stellen die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Landschaftsplanes dar.

Entsprechend den allgemeinen Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

§ 2 des Bundesnaturschutzgesetzes benennt u.a. die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach denen die allgemeinen Ziele zu verwirklichen sind:

„Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftliche Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten;

.... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.“

Nach § 8 (1) des NatSchGBln sind Landschaftspläne insbesondere für Bereiche aufzustellen, die u.a.

- nachhaltigen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind.

Das Planungsgebiet, insbesondere dessen größeren Anteile nördlich der Achse Grunewaldstraße/ Albrechtstraße sind der südwestliche Teil der hier über die Ringbahn hinausgehenden Innenstadt. Trotz der bereits peripheren Lage des Bezirks außerhalb des S-Bahn- Innenrings, sind die baulich verdichteten Teile des Ortsteiles Steglitz aufgrund vergleichbarer städtebaulicher Strukturen, der Innenstadt zuzuordnen. Diese Charakterisierung wird gestützt durch die gesamtstädtischen Einzelhandelsfunktionen entlang der Schloßstraße.

Einwohnerdichte:

Das Plangebiet ist dicht besiedelt. Die Einwohnerdichten der Blöcke liegen laut Umweltatlas zu jeweils ca. einem Viertel in den Kategorien zwischen 71-250, 151- 250, 251-350 und 351-450 Einwohnern/ ha, wobei die Dichteverteilungen von Norden nach Süden abnehmen.

Ohne sich hier für das Plangebiet auf einen statistisch exakten Durchschnittswert festlegen zu müssen, lässt sich an den genannten Zahlen eine sehr hohe Einwohnerdichte ablesen. Dies lässt sich dadurch untermauern, dass laut Umweltatlas die Einwohnerdichte der Innenstadt mit 127 Einwohnern/ ha als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen ist. (Nur die Pariser Innenstadt ist mit 199 Einwohnern auf gleicher Fläche dichter bewohnt).

Hohe Siedlungsdichte verursacht starke Umweltbelastungen, z.B. Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr oder Luftbelastungen durch Heizungsanlagen. Als Ausgleich für die Bewohner sind nur wenige und meist kleine öffentliche und private Grünanlagen vorhanden, die aufgrund ihrer starken Frequentierung meist überlastet und somit in Ihrer Reproduktions- und Kompensationsleistung reduziert sind.

„Bis zum Jahr 2010 wird mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in Berlin um bis zu 300 000 Einwohner gerechnet. Der benötigte Wohnraum soll zu 90% durch Verdichtung der vorhandenen Baustruktur, wie Aufstockung vorhandener Gebäude, Dachgeschossausbau, Baulückenschließung, Verdichtung von Gebieten der offenen Bauweise, Ergänzung von Nachkriegsbauten etc., geschaffen werden.

Niedrige Einwohnerdichtewerte ergeben sich nicht nur durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil und geringen Bebauungsgrad, sondern können auch auf einen hohen Anteil gewerblicher Nutzung, von Handels- und Dienstleistungsbetrieben oder Gemeinbedarfs-einrichtungen etc. beruhen, da auch deren Grundstücksfläche in die Berechnung der Einwohnerdichte einfließt¹ (z.B.: nördl. Schildhorn- und Schloßstraße).

Baustrukturen:

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch geschlossene Blockbebauungen, mit gründerzeitlichem Schwerpunkt.

Standorte des Einzelhandels, Handwerks und anderen gewerblichen Nutzungsformen befinden sich in Verbindung mit Gemeinbedarfs-, Verwaltungs- und konfessionellen Einrichtungen innerhalb der überwiegend geschlossenen Wohnblöcke. Diese Nutzungsvielfalt und -überlagerung hat eine Belastung des Naturhaushaltes, eine biotische Verarmung und eine Beeinträchtigung der Freiraumqualitäten des Wohnumfeldes bewirkt.

Die starke ökologische Belastung, die aus vielfältigen Nutzungsansprüchen auf engem Raum resultiert, wird durch den entwicklungsbedingten Druck zur Intensivierung der Flächennutzung sowohl im Bereich des Wohnens als auch auf den Standorten von Gewerbe und Infrastruktur noch verschärft. Gleichzeitig werden durch die Reduzierung der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale den flächigen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes immer engere Grenzen gesetzt.

Die Nähe zur Schloßstraße mit ihren Einzelhandelsfunktionen lässt Nutzungsverdichtungen und -veränderungen, eine Umstrukturierung der Bevölkerung mit Zunahme von Geschäfts- und Ein- und Zweipersonenhaushalten bei gleichzeitigem Rückgang der Haushalte mit Familien und Kindern erwarten.

Die städtebaulichen Vorgaben zur baulichen Verdichtung innerhalb der Stadt, mit dem Ziel, die Peripherie vor Zersiedlung zu bewahren, bewirkt zwangsläufig eine zusätzliche Belastung des Naturhaushaltes in der Stadt. Auch dadurch, dass letzte freie Flächen in Anspruch genommen werden. Die Bebauungen kriegsbedingter Lücken als auch die insbesondere notwendige Reparatur der durch den Bau der Stadtautobahn (Westtangente) aufgerissenen Block- und Quartiersstrukturen mit ihren gestalt- und wohnwertverbessern-

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie: Umweltatlas Berlin, Kapitel 06.06. - Einwohnerdichte -

den Auswirkungen, bewirken dennoch, infolge der Bebauungen, eine weitere Belastung des Naturhaushaltes.

Städtebauliche Verdichtung im Umfeld der Schloßstraße findet statt und ist zu erwarten aufgrund eines Zuzugsdrucks in die Stadtteile mit attraktiven Wohnquartieren, hier aufgrund der hohen Infrastruktur- und Urbanitätsqualitäten, aber auch aufgrund periodisch wiederkehrender Wohnungsknappheit mit der Folge einer weitergehenden baulichen Ausnutzung der Grundstücke durch Dachausbau, Baulückenschließung. Städtebaulich gewünscht oder zu erwarten ist Verdichtung für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen entlang der Stadtautobahn mit Schwerpunkt um den U-/ S- Bahnhof Steglitz für Büronutzungen und Dienstleistungen und entlang der Schloßstraße für Einzelhandel.

Das Ziel zum Abbau infrastruktureller Defizite ist durch die Bauleitplanung, Gesetze, Verordnungen, Investitionsplanungen und vergleichbare Instrumentarien bis auf die Ebene unmittelbarer Maßnahmen geregelt.

Die Problemlagen des Naturhaushaltes sind für Berlin u.a. im Umweltatlas dargelegt, deren Abbau z.T. im Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm programmatisch vorgegeben.

Rechtsverbindliche Regelungen und unmittelbare Maßnahmen zur Stützung und Entwicklung des Naturhaushaltes sind für die belasteten Quartiere des Bezirks Steglitz-Zehlendorf nicht gegeben.

Da weitere Flächen für die Neuanlage öffentlicher Grünanlagen nicht in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen, um ökologisch entlastend wirken zu können, kann die ökologische Situation im Planungsgebiet nur durch die Erhöhung des Anteils an naturhaushaltswirksamen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche erreicht werden.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes für die gesamten im Zusammenhang bebauten Bereiche des Planungsgebietes zielt darauf ab, dass durch die Summierung von Einzelmaßnahmen innerhalb des Gebietes ein spürbarer Belastungsabbau erreicht werden kann.

III.2 Bestand und Bewertung

III.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Landschaftsplangebiet liegt auf der Teltowhochfläche, deren Bild ursprünglich durch Kiefernwälder, Landwirtschaft und Pfuhe gekennzeichnet war. So zeigen alte Karten auf dem heutigen Steglitz-Zehlendorfer Gebiet eine Vielzahl von untereinander unabhängigen, kleinen Pfuhen. Erhalten sind nur noch wenige Pfuhe, da viele im Laufe der Jahre zugeschüttet und überbaut wurden. Als Relikte sind die Südender Pfuhe erhalten geblieben, deren Größe aber bei weitem nicht mehr der ursprünglichen Ausdehnung entspricht.

Am Fichtenberg - im ehemaligen Schloßparkteich - lag die Quelle der Bäke, die ein kleines Tal ausgebildet hat. Zwei kleine Nebengräben speisten einst die Bäke. Sie sind heute verschwunden und nur noch im Bereich des Stadtparks nach Starkregen als wassergefüllte Senke zu erleben. Der Bäketalraum ist weitgehend durch die beidseitig „herandrängende“ Bebauung überformt, Moorflächen und Feuchtwiesen sind durch Grundwasserabsenkungen trockengelegt und durch Aufschüttungen verändert worden.

Zwei natürliche Erhebungen zeichnen sich noch heute ca. 30 und 15 m hoch gegenüber dem ansonsten flachen Umland ab: der Fichtenberg und die Rauhen Berge (Bergfriedhof).

Vom dörflichen Siedlungskern ist nur noch der alte Dorffriedhof und das ehemalige Gutshaus erhalten, die optisch jedoch nicht mehr die Lage des ehemaligen Dorfes vermitteln.

Alte Landstraßen sind in ihrem Verlauf noch überwiegend erhalten, sind jedoch gestalterisch völlig verändert worden, so dass man sie heute nicht mehr als ehemalige Dorfverbindungsstraßen erkennen kann.¹

III.2.2 Bebauungsstrukturen und naturhaushalts-wirksame Flächen

Die Ausstattung mit Freiflächen innerhalb der bebauten Bereiche und damit der Anteil der naturhaushalts-wirksamen Flächen ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sehr unterschiedlich. Dies gilt auch kleinräumig bezogen auf Einzelgrundstücke.

Der Geltungsbereich des L-Planes weist folgende Bebauungs- und Nutzungsstrukturen auf:

- Blockbebauung der Gründerzeit, die noch zum großen Teil mit Seitenflügel und Hinterhäusern ausgestattet sind beidseitig der Ahornstraße und östlich der Schloßstraße,
- Blockbebauung der Gründerzeit mit überwiegend Wohnnutzung mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden, gemischt mit Neubauten der 50er-80er („Nachkriegszeit“) sowie der 90er Jahre direkt östlich der Schloßstraße, südlich der Zimmermannstraße/ nördlich der Flemmingstraße sowie zwischen Berg- und Südendstraße
- sowie die Blöcke der Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Handel und Dienstleistung auf der westlichen Seite der Schloßstraße, mit Schwerpunkt nördlich der Schildhornstraße (hier: Kaufhäuser, Forum Steglitz u.ä.).
- 2 Blöcke zwischen Albrecht- und Südendstraße gehören zur Blockbebauung der Gründerzeit mit überwiegend Wohnnutzung mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden.
- Blockrandbebauung der 20er und 30er Jahre östlich der Bahn/ nördlich der Bergstraße sowie zwei Blöcke nördlich der Treitschkestraße.

Die jeweiligen Freiraumstrukturen stellen sich wie folgt dar:

- Die **geschlossene Blockbebauung der Gründerzeit** mit überwiegend Wohnnutzung ausgestattet zum großen Teil mit **Seitenflügel und Hinterhäusern** ist in der Regel gekennzeichnet durch verwinkelten Blockinnenraum, enge, stark versiegelte Hinterhöfe, Gestaltung z.T. mit kleinen Schmuckbeeten und/ oder einem vereinzelt Baum.
- Die **geschlossene Blockbebauung** mit überwiegend Wohnnutzung mit **geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden** ist bei überwiegendem Altbaubestand, bzw. im nicht sanierten Fall, gekennzeichnet durch Blockinnenräume, die durch Zäune, Mauer und Schuppen gegliedert und aufgeteilt sind. Häufig Vorgärten. Die Hof-

¹ AGS / K. Neumann: Bereichsentwicklungsplanung Steglitz 1 (Arbeitsbericht)

flächen sind entweder gärtnerisch angelegt oder gewerblich genutzt und entsprechend versiegelt.

- Bei höherem Neubauanteil, bzw. im sanierten Fall, sind die Blöcke in der Regel gekennzeichnet, im negativen Fall, durch Lagerflächen oder Stellplätze mit geringem Grünanteil oder im positiven Fall, durch großzügig gestaltete Blockinnenhöfe mit Wegen, Spielplätzen, Zierrasen und Aufenthaltsraum für die Bewohner.
- Die Freiraumstruktur der **Blockrandbebauung der 20er und 30er Jahre** ist gekennzeichnet durch zusammenhängenden Blockinnenraum oder unterteilte Blockfläche mit langgestreckten Freiflächen; Gestaltung durch Zierrasen mit locker verteilten Räumen und Hecken entlang von Häusern, Spielbereichen und Mülleimerstellplätzen.

III.2.3 Boden und Versiegelung

Im Geltungsbereich des L-Planes liegt durch die intensive Flächennutzung ein hoher Versiegelungsgrad vor. Der Versiegelungsgrad von Blöcken der verdichteten Blockbebauung liegt im Bereich nördlich der Achse Grunewald-/ Albrechtstraße überwiegend sehr hoch bei 70-80 %, in den Blöcken entlang der Schildhornstraße extrem hoch bei 90-100%. Gleiches gilt für die Blöcke beidseitig der drei parallelen Hauptverkehrsachsen (Bahn, Autobahn, Schloßstraße). Südlich der Albrechtstraße liegt der Versiegelungsgrad überwiegend zwischen 50 und 80%. In Einzelfällen bis zu 100%.¹ Ein hoher Versiegelungsgrad bringt diverse ökologische Belastungen mit sich

Die gravierendsten Folgen sind das Fehlen von Lebensräumen für Flora und Fauna, Beeinträchtigungen des Stadtklimas sowie die weitgehende Zerstörung von Bodenfunktionen und - damit verbunden - eine eingeschränkte Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hohem Oberflächenabfluss in die Kanalisation.

Im Geltungsbereich des L-Planes liegen Grundstücke, bei denen es auf Grund der gewerblichen Vornutzung möglicherweise zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Das Umweltamt des Bezirkes führt derartige Informationen in einem Bodenbelastungskataster zusammen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen kann bei bestimmten Bodenverunreinigungen eine Gefahr für das Grundwasser entstehen, da die Schadstoffe dann aus dem Boden mobilisiert werden und zu einer Gefahr für das Grundwasser werden. Bei großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen (größer als 100 m²) ist daher durch den Grundstückseigentümer zunächst eine Anfrage beim Umweltamt zu stellen, ob für das betreffende Grundstück der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne von § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz vorliegt. Sollte ein solcher Verdacht entstehen, ist zunächst eine Bodenuntersuchung in Absprache mit dem Umweltamt erforderlich.

III.2.4 Grundwasser

Die mögliche Neubildungsrate von qualitativ gutem Grundwasser ist angesichts eines Verbrauchs von derzeit ca. 240 Litern pro Kopf und Tag (einschl. industriellem Verbrauch) einer der bedeutsamsten Faktoren bei der Bewertung des Naturhaushaltes. Alle unverseigelten Flächen dienen direkt oder indirekt der Grundwasserneubildung. In den hochverdichteten Innenstadtgebieten mit den vielfältigen, insbesondere den unterschiedlichen gewerblichen Flächennutzungen, ist die Gefahr der Kontamination des Sickerwassers und

¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie: Umweltatlas Berlin, Karte 01.02

damit der Verschmutzung des Grundwassers besonders groß. Dem Schutz und der Entwicklung des komplexen Wirkungsgefüges „Wasserhaushalt“ kommt daher höchste Bedeutung zu.

III.2.4.1 Flurabstand und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Die Grundwasserflurabstände sind im Geltungsbereich überwiegend größer als 10 m. Entlang des Teltowkanals erstreckt sich über den Stadtpark bis zur Schloßstraße eine Zone mit einem Flurabstand von 4-10 m. Es lassen sich zwei kleinere Gebiete mit Flurabständen von 2-4 bzw. 0,5-2 m ausgrenzen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit der Grundwasserstockwerke hängt in erster Linie von der Sickergeschwindigkeit - also vom geologischen Aufbau der Deckschichten und von ihrer Mächtigkeit ab.

Das Plangebiet gehört zur Teltower Hochfläche, einer flachwelligen Landschaftsform, die keine größeren Höhenunterschiede aufweist und durch weichseleiszeitliche Grundmoränenablagerungen aus Geschiebemergeldecksand geprägt ist.

Es handelt sich hier um Sande und Kiese mit Ein- oder Wechsellagerung von Geschiebemergel, -lehm.

Demzufolge weist das Gebiet eine mittlere bis hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Die überwiegenden Flächen mit Schwerpunkt nördlich der Achse Grunewaldstr./ Albrechtstr. weisen dabei eine mittlere Empfindlichkeit auf. Die Flächen südlich dieser Achse eine mittlere Empfindlichkeit.

III.2.4.2 Oberflächennahes Grundwasser

Oberflächennahes Grundwasser ist zunächst das pflanzenverfügbare Grundwasser. Es steht über viele, sehr verschiedene Grundwasserleiter mit tieferen Grundwasserhorizonten (Trinkwassergewinnung) in Verbindung.

„Nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist nicht nur das Grundwasser innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen, sondern aus Gründen der Umweltvorsorge, die gesamte Grundwasserressource vor jeder vermeidbaren Beeinträchtigung flächendeckend zu schützen“.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich 3 Grundwassermessstellen, deren Messergebnisse in Bezug zu den Grenzwerten der Trinkwasserversorgung bzw. zur EG-Richtlinie für Trinkwasser gebracht werden. Die Grenzwerte werden hier für 3 der 5 Schadstoffgruppen weit überschritten bzw. erreichen Höchstwerte. Sie erreichen nachstehende Grenzwerte:¹

- Chloride 25% des Grenzwertes
- Sulfate 100-150% des Grenzwertes
- Ammonium bis zu 150-200% des Grenzwertes
- Nitrate 25% des Grenzwertes

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie: Umweltatlas Berlin, Kapitel 02.04., 02.05 und 02.07 - Grundwasser-

- AOX (absorbierbare halogenierte Kohlenwasserstoffe 150-200 % des Grenzwerts)

III.2.5 Oberflächengewässer/ Entwässerung

Das Plangebiet verfügt über keine Oberflächengewässer.

Die Entsorgung von Regen- und Abwasser erfolgt für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Trennsystem. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation mit Einleitung in die Gewässer (mit Schmutzwasserkanalisation). Die Einleitung erfolgt hier in den Bäkekanal bzw. den Teltowkanal.

Das Regenwasser aus der Trennkanalisation ist durch Staub, Luftschadstoffe, Abrieb der Straßendecke und Autoreifen, Ölverluste, Laub, Exkremente, Streugut usw. stark verunreinigt.

Signifikant wird dieses Problem beim Bäketeich (südlich außerhalb des Plangebietes). Eine schwarze Färbung und entsprechende starke faulige Geruchsemissionen sind häufig der Fall. Inwieweit das in den vergangenen Jahren gebaute Regenwasserrückhalte- und Absetzbecken im Bäkepark zu einer Verbesserung geführt hat, ist nicht bekannt. Im Herbst 1998 wurde mit der Entschlammung des Bäketeichs begonnen.

III.2.6 Stadtklima

Das Klima setzt sich aus einer Reihe von Faktoren wie Temperatur- und Feuchteverhältnisse, Niederschlagsverteilung, Schwülegefährdung und Windverhältnisse zusammen. Diese Faktoren werden sowohl von der Bau-, Freiflächen- und Vegetationsstruktur der verschiedenen Stadtgebiete, wie auch durch die Lage der Gebiete innerhalb der Stadt beeinflusst.

Auf diese Art und Weise lassen sich Stadtgebiete in klimatische Entlastungsbereich (Voranggebiet Klimaschutz) und in Belastungsgebiete untergliedern. Des weiteren werden Luftaustauschbereiche, also Gebiete die aufgrund ihrer Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Ausdehnung bevorzugte Flächen für den bodennahen Frischlufttransport darstellen, aufgezeigt.

Der Ortsteil Steglitz zählt zur klimatisch belasteten Innenstadtzone, die durch vergleichbar hohe Temperaturen und geringe relative Luftfeuchtigkeit mit der Möglichkeit zur Ausbildung von Schwülezone gekennzeichnet ist. Die Luft wird durch Industrie, Hausbrand und Verkehr belastet.

Überwiegende Anteile des Plangebietes sind, laut UMWELTATLAS klimatische Belastungsbereiche. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch hohen Versiegelungsgrad, hohe Baudichte, geringen Vegetationsanteil, hohe Mitteltemperaturen, geringe Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden, hohe Schwülegefährdung, schlechte Wind- und Austauschverhältnisse, z.T. hohe Immissionsbelastung.

Der Schwerpunkt der Belastungsbereiche liegt in der nördlichen Hälfte.

Insbesondere die Blöcke entlang der Achsen Schloßstraße und Schildhornstraße sowie der Bereich nördlich der Bergstraße sind laut UMWELTATLAS gekennzeichnet durch "Sehr hohe stadtklimatische Veränderung, höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, mit dem Erfordernis von dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller, auch kleiner, Freiflächen".

III.2.7 Biotop- und Artenschutz

Quantität und Qualität der in einem Gebiet vorhandenen Biotoptypen wird bestimmt durch die Raumstruktur. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm unterscheidet die im Land Berlin vorhandenen Raumstrukturen (Biotopentwicklungsräume) in städtisch geprägte Räume, siedlungsgeprägte Räume und Landschaftsräume. Davon weist das Plangebiet nur diejenigen der erstgenannten Gruppe auf. Es sind im nördlichen Teil nahezu ausschließlich und im südlichen Teil noch überwiegend Biotope der geschlossenen und halboffenen Blockbebauung.

- Die Freiflächen der verdichteten Blockbebauung verfügen über eine geringe qualitative und quantitative Ausstattung und haben nur eingeschränkte Entwicklungspotentiale innerhalb des Bestandes. Es sind Blöcke mit einem hohen Anteil an allseitig umbauten Höfen bzw. Grundstücke mit gewerblich genutzten Hofflächen. Die Freiflächen sind klein, häufig stark isoliert und der Anteil an Vegetationsflächen ist gering. Die Schaffung von naturhaushalts-wirksamen Flächen bei Erhalt der Bausubstanz ist schwierig und häufig nur durch kompensatorische Maßnahmen, wie Einbeziehung der Dachflächen und vertikalen Flächen möglich. Die Bewertung der Freiflächen gilt auch für die privaten und öffentlichen Kinderspielplätze, da sie, ihrem Zweck entsprechend, durch intensive Nutzung und auch durch häufige bauliche Änderungen und unterhaltungs- und pflegebedingte Maßnahmen, als naturhaushalts-wirksame Fläche im allgemeinen nur geringe Bedeutung erlangen können.
- Die Freiflächen der Zeilen- und halboffenen Blockbebauung zählen zu den städtisch geprägten Biotopen mittlerer Qualität. Dazu gehören auch Gemeinbedarfseinrichtungen mit Parkbaumbestand. Die Nutzungsintensität auf diesen Flächen variiert stark, jedoch weisen sie allgemein hohe Entwicklungspotentiale auf.

III.3 Ziele des Landschaftsplanes

Mit dem Landschaftsplan XII-L-6 zur Festsetzung des BFF in den verdichteten Stadtquartieren des Bezirks Steglitz-Zehlendorf wird das Ziel verfolgt, durch die Schaffung und Sicherung von naturhaushalts-wirksamen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche zum Abbau der ökologischen Belastungen in diesen überwiegend innerstädtisch geprägten Bereichen des Bezirks beizutragen und einer weiteren Verschlechterung der ökologischen Situation durch den sich gegenwärtig vollziehenden Entwicklungs- und Nachverdichtungsprozess entgegenzuwirken.

Da die vorhandene Grünflächenausstattung im Plangebiet, ausgenommen die südöstlichen Randbereiche, sehr gering ist, die Möglichkeit zum ökologischen Ausgleich durch die Schaffung weiterer großflächiger Grünanlagen nicht gegeben ist und von der Beibehaltung der vorhandenen baulichen Dichten auszugehen ist, muß für eine ökologische Entlastung gesorgt werden, vor allem das Potential kleinteiliger Maßnahmen auf den Baugrundstücken selber ausgeschöpft werden.

Mit der Festsetzung eines ökologischen Standards für die einzelnen Grundstücke - dem Biotopflächenfaktor BFF - soll das Maß der ökologischen Mindestanforderungen innerhalb verdichteter Baustrukturen formuliert werden. Der BFF kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden und lässt sich daher an die Gegebenheiten auf dem jeweiligen Grundstück anpassen.

Mit Hilfe dieses Standards wird das Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für bebaute Bereiche instrumentalisiert.

III.4 Funktion des Biotopflächenfaktors

Der BFF zielt darauf ab, die natürlichen Bodenfunktionen, den Boden- und Grundwasserhaushalt sowie die Biotopfunktionen der Grundstücksfläche zu sichern und zu entwickeln und einen Beitrag zum Abbau stadtklimatischer Belastungen zu leisten.

Um den Umfang der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den Baugrundstücken der Berliner Innenstadt bestimmen zu können, wird als Kriterium die Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt zugrunde gelegt. Je höher der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen auf einem Grundstück ist, desto höher ist der Zielerfüllungsgrad für den BFF.

Mit der Festsetzung des BFF für die verdichteten Baugebiete des Bezirks wird das Ziel verfolgt, die ökologische Situation in diesen Stadtquartieren zu verbessern. Der BFF trägt der Problemlage der Gebietsstruktur sowohl in der Formulierung der Zielgrößen als auch in der Bewertung der Flächentypen in hohem Maße Rechnung:

- Innerhalb der stark verdichteten Bebauung mit z.T. vielfältiger Nutzungsmischung ist der Anteil nicht überbauter Grundstücksflächen in der Regel sehr gering bei gleichzeitig hohen Nutzungsanforderungen an diese Flächen (Erschließungs-, Wirtschafts-, Spiel- und Lagerflächen). Daher ist ein bestimmter Anteil versiegelter Flächen erforderlich.
- Verschiedene Befestigungen und Bodenbeläge haben aber eine unterschiedliche Wirksamkeit für den Naturhaushalt, so daß die Ausgestaltung der versiegelten Flächen stärker ökologisch orientiert werden kann.
- Vor dem Hintergrund nur begrenzt zur Verfügung stehender Grundflächen mit Anschluss an den gewachsenen Boden gewinnt die Ausschöpfung des Potentials vertikaler Flächen und der Dächer, das ein Mehrfaches der nicht überbauten Grundstücksflächen betragen kann, besonders an Bedeutung.

Der Biotopflächenfaktor benennt Flächenanteile, ist also ein ausschließlich quantitativer Wert, wengleich qualitative Aspekte der Flächenausprägung als Maßstab für die Faktorbildung indirekt über die Flächenwertigkeit mit einfließen. Der BFF deckt damit nicht die qualitativen Anforderungen der Landschaftsplanung z.B. hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung von Flächen oder Zusammensetzung der Bepflanzung ab. Ähnlich den städtebaulichen Kennwerten in der Bauleitplanung, die zwar Art und Maß der Nutzung regeln, aber damit den städtebaulichen und architektonischen Entwurf nicht überflüssig machen, entbindet der BFF nicht von der gesonderten Freiraumgestaltung und der Konkretisierung sonstiger landschaftsplanerischer Inhalte, ggf. in ergänzenden Landschaftsplänen.

III.4.1 Methodische Grundlagen

Beurteilung der Wertigkeit verschiedener Flächentypen für den Naturhaushalt:

Die in der Berliner Innenstadt auf Baugrundstücken vorkommenden Flächentypen lassen sich im Hinblick auf ihre Wertigkeit für den Naturhaushalt typisieren.

Die Bewertung der einzelnen Flächentypen erfolgt auf der Grundlage wissenschaftlicher Erkenntnisse im Bereich der ökologischen Forschung^{1, 1, 2}. Im Rahmen der Überlegun-

¹ Im Kontext mit der Verabschiedung der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung vom 06.02.1985 wurden zahlreiche Forschungsvorhaben initiiert, die gerade im Bereich der Grundlagenwissenschaften zu einzelnen Bodenfunktionen in erheblichem Umfang zu vergleichbaren Forschungsergebnissen geführt haben. Besonders von Bedeutung sind hier die Forschungsarbeiten zur Versickerbarkeit und zur Evapotranspiration von einzelnen Bodenbelägen. Ein Defizit besteht lediglich im Bereich der ökosystemaren, integrierten Betrachtung der einzelnen Funktionen. In der Regel werden die Naturhaushaltsfunktionen nur sektoral analysiert und bewertet, nicht aber in ihrer Wechselbeziehung.

gen zur Bodenschutzkonzeption stellte die Bodenversiegelung einen der Forschungsschwerpunkte in den vergangenen Jahren dar.

Um die in der Berliner Innenstadt anzutreffenden Flächentypen in ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt zu beurteilen, ist es zunächst erforderlich, die Kriterien zu ermitteln, nach denen der Naturhaushalt als komplexes ökologisches System bewertet werden kann.

Gemäß §§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz ist der Naturhaushalt durch folgende Bestandteile definiert:

- ☉ Bodenfunktion
- ☉ Klimafunktion und Lufthygiene
- ☉ Wasserhaushaltsfunktion
- ☉ Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.

Die Naturhaushaltsfunktion der in der Innenstadt vorkommenden Flächentypen ist hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu bewerten. Die Wertskala orientiert sich an dem Zielerfüllungsgrad der jeweiligen Naturhaushaltsfunktion. Die Ziele für die einzelnen Naturhaushaltsfunktionsbereiche sind wie folgt definiert:

- ☉ Sicherung der Bodenfunktion
- ☉ Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene
- ☉ Sicherung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes
- ☉ Erhöhung der Verfügbarkeit von Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Um Beurteilen zu können, inwieweit die Ziele für die einzelnen Naturhaushaltsfunktionen von den jeweiligen Flächentypen erfüllt werden, sind Parameter zu benennen, die folgende Bedingungen erfüllen müssen:

- möglichst komplexe Abbildung der jeweiligen Naturhaushaltsfunktion
- Vorliegen von Forschungsergebnissen, die es erlauben, einzelne Flächentypen der Innenstadt nach diesen Parametern zu beurteilen
- Handhabbarkeit der Beurteilung durch Beschränkung auf die repräsentativen Parameter
- Operationalisierbarkeit der Beurteilung durch eindeutige Zuordnung der Naturhaushaltsfunktionen zu einem Flächentyp.

Folgende Parameter wurden für die Beurteilung des Grades der Zielerfüllung herangezogen:

¹ Das gewählte Verfahren wird von Jarass (1987) als Modell für die Ermittlung von Umweltstandards vorgeschlagen. Jarass (1987, S. 1226) macht deutlich, daß bei der Ermittlung von Umweltstandards jeweils zwei Komponenten eine Rolle spielen, die sachverständige Aussage und die wertende Entscheidung. Für die gerichtliche Kontrollrolle ist die Tragfähigkeit der Sachverständigenaussage von wesentlicher Bedeutung. Für das Ermitteln des Sachverständigen-Urteils wird eine ausreichende Sachkompetenz eingefordert. Hierfür wird vorgeschlagen, den Umweltstandard durch ein „unabhängiges Gremium“ zu konzipieren, in dem Sachverständige der einschlägigen Fachdisziplinen vertreten sind. Nützlich ist nach Jarass eine Beteiligung der Fachöffentlichkeit, ein Begründungszwang, möglicherweise das Erfordernis der Einstimmigkeit (vergl. hierzu Salzwedel 1987). Vor diesem Hintergrund ist das gewählte Verfahren mit zu beurteilen.

² Als Gutachter wurden zwei Landschaftsplanungsbüros (Landschaft Planen & Bauen und Becker Gisecke Mohren Richard) ausgewählt, die durch zahlreiche Arbeiten in der Berliner Innenstadt über eine umfassende Sachkompetenz ausgewiesen sind. Hinzugezogen wurde zusätzlich die Arbeitsgemeinschaft Umweltplanung, die durch Arbeiten auf dem Gebiet Bodenver- und entsiegelung ausgewiesen ist.

☞ Evapotranspirationsleistung:

Eine hohe Evapotranspiration verbessert in der Regel die klimatische Situation (Verdunstung, Abkühlung). Der Abflussbeiwert für Niederschlagswasser auf den unterschiedlichen Auffangflächen wird reduziert und die Gefahr verringert, dass Regenwasserüberläufe der Mischwasserkanalisation in Betrieb gesetzt werden. Damit wird die Belastung der Oberflächengewässer mit Abwässern minimiert.

☞ Staubbindungsfähigkeit:

In klimatisch und lufthygienisch stark belasteten Gebieten ist eine Minderung der Staubanteile in der Luft von großer Bedeutung. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß mit der Erhöhung des Vegetationsanteils die Staubbindungskapazität ansteigt.

☞ Versickerungsfähigkeit und Speicherkapazität des Niederschlagswassers:

Eine hohe Versickerungsrate stützt die natürlichen Bodenfunktionen und erhöht die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig wird der Abflussbeiwert reduziert.

☞ Gewährleistung des Erhaltes bzw. der Entwicklung der Bodenfunktion hinsichtlich Filterung, Pufferung und Transformation von Schadstoffen:

Je höher der Versiegelungsgrad, die Störung der Bodenfunktionen und die Abnahme des Humusanteils ist, um so geringer ist die Wirksamkeit der Bodenfunktionen. Die Bodenfunktionen sind bei einer Vollversiegelung des Bodens gänzlich außer Kraft gesetzt. Bei teilversiegelten Flächen kann die Filterung bereits eingeschränkt erfolgen. Die Transformations- und Pufferkapazität steigt an, je höher der Anteil organischen Substanzen und die biologische Aktivität des Bodens ist. Diese sind bei Vegetationsflächen in der Regel am höchsten.

☞ Verfügbarkeit einer Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere:

Vollversiegelte Flächen stellen einen extremen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar, der nur noch von wenigen Arten besiedelt werden kann. Bei teilversiegelten Flächen können zwischen den Fugen Standorte für Pflasterritzgesellschaften entstehen und das Bodenleben wird aktiviert. Erst bei offenen, durchwurzelbaren Böden entstehen funktionsfähige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Mit Zunahme der Zielerfüllung steigt die Wertigkeit eines Flächentyps für die jeweilige Naturhaushaltsfunktion. Dabei wurde die Erfüllung der Naturhaushaltsfunktionen des Flächentyps in sechs Stufen von keine bis sehr hohe Bedeutung für die jeweilige Naturhaushaltsfunktion beschrieben.

Die einzelnen Parameter werden hinsichtlich ihrer Wertigkeit gleich gewichtet. Damit kann durch Summenbildung der einzelnen Parameter ein Mittelwert für den durchschnittlichen Wert eines Flächentyps für die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gebildet werden. Durch diese Berechnung werden die Anrechnungsfaktoren für die einzelnen Flächentypen bestimmt.

Hierbei ist kritisch anzumerken,

- ☞ dass je nach Lagebeziehung und Standortbedingungen Nuancierungen auftreten können,
- ☞ dass in Abhängigkeit zur Nutzungs- und Pflegeintensität in einem gewissen Spektrum Abweichungen stattfinden können,
- ☞ dass es gerade bei dem Parameter Lebensraum von Pflanzen und Tieren, erhebliche qualitative Unterschiede geben kann.

Es wird jedoch davon ausgegangen, da es sich um einen Aggregationswert handelt, dass Nuancierungen und Abweichungen nach oben und unten durch die Summenbildung ausgeglichen werden. Da beim Parameter Vegetation tatsächlich eine erhebliche Varianz in der Wertigkeit auftreten kann, wird nicht der Anspruch verfolgt, diese Varianz zu bewerten, sondern es wird festgestellt, ob das Potential für die Lebensraumfunktion vorhanden ist. Für den Fall, dass innerhalb des Gebietes besondere Wertigkeiten vorhanden sind, sind hierfür gesonderte Festsetzungen und Darstellungen in einem zweiten Landschaftsplan innerhalb des Geltungsbereichs zu regeln.

III.4.2 Einzelne Verfahrensschritte

Die Wertigkeit einzelner Flächentypen wurde in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt für den Musterplan Moabiter Werder ¹ nach folgenden Verfahrensschritten bestimmt:

- Literaturrecherche und Auswertung durch Gutachtergruppe;
- Auf der Grundlage von aktuellen Forschungsarbeiten Ermittlung von Flächentypen, die im Hinblick auf ihre Wirksamkeit für den Naturhaushalt vergleichbar sind;
- Durchführung von Einzelgesprächen mit Fachexperten unterschiedlicher Fachdisziplinen zur Bewertung von einzelnen Naturhaushaltsfunktionen (Boden, Wasser, Luft/ Klima sowie Lebensraum) Überprüfung der getroffenen Aussagen;
- Durchführung von Expertengesprächen, um fachübergreifend unterschiedliche Bewertungen der Einzeldisziplinen zu verifizieren oder falsifizieren. Hierbei wurden schwerpunktmäßig die Summenwerte (Anrechnungsfaktoren) behandelt.
- Überarbeitung der Einzelergebnisse und Zusammenfassung der Einzelfaktoren zu einem Summenwert.
- Der Summenwert wurde in verschiedenen Fachkreisen diskutiert ². Eine grundsätzliche und gleichzeitig fundierte Infragestellung der Einschätzung der Flächentypen ist bisher nicht bekannt.

¹ Pilotprojekt und Musterlandschaftsplan II-L-10. - Moabiter Werder - Bezirksamt Tiergarten von Berlin 1996

² Die Einzelwertungen wurden von mehreren Wissenschaftlern der TU Berlin, FB 14 Landschaftsentwicklung, Institut für Ökologie auf folgenden Fachgebieten geprüft:

- FG Angewandte Bodenkunde (Prof. Dr. Renger)
- FG Botanik/Vegetationskunde (Prof. Dr. Bornkamm)
- FG Klimatologie (Prof. Dr. Horbert)

Zusätzlich wurden Herrn Dr. Barthfelder, der seine Dissertation zusammen mit M. Köhler über „Experimentelle Untersuchungen an Fassadenbegrünungen“ (TU Berlin 1987) geschrieben hat, die Ergebnisse vorgelegt. ³ Zum Beispiel im Rahmen von zwei Expertengesprächen in Hamburg und Berlin im Rahmen des vom BMBau geförderten Forschungsprojekts „Ökologische Standards in der städtebaulichen Planung“ im Rahmen von Beteiligungsverfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. Träger öffentlicher Belange in Berlin. Gleichzeitig wurden die Wertigkeiten häufig als Grundlage für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit gem. Eingriffsregelung herangezogen. Die Wertigkeiten der Flächentypen wurden nach allgemeiner Kenntnis bisher nicht infrage gestellt.

III.5 Differenzierung des BFF nach Art der Nutzung und Überbauungsgrad

Der BFF ist als ökologischer Sanierungswert für die hochverdichteten Bestandsgebiete entwickelt worden. Zur Sanierung der vorhandenen ökologischen Defizite sind differenzierte Regelungen erforderlich, die sowohl die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur als auch deren ökologische Potenziale berücksichtigen. Der BFF wird daher für bestimmte Nutzungs- und Bebauungsstrukturen differenziert festgesetzt. Die formulierten BFF-Größen vermitteln somit zwischen den ökologischen Sanierungserfordernissen und -potentialen einerseits und dem Veränderungsspielraum, der innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Nutzungen gegeben ist.

Als BFF-Zielgröße wird daher nicht der technisch maximal realisierbare BFF, sondern ein herabgesetzter Wert festgesetzt, der das Ergebnis einer Abwägung verschiedener Belange darstellt, insbesondere dem Belang des Bestandsschutzes und der Zumutbarkeit der erforderlichen Maßnahmen.

Die bestimmten Zielgrößen wurden durch umfassende empirische Untersuchungen und gebietsbezogene Planspiele abgesichert.¹

Für BFF-Werte gilt grundsätzlich, dass

sie den baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sowie den bauleitplanerischen Vorgaben nicht entgegenstehen,

sie die bestehende Nutzung des Grundstückes nicht unzumutbar beeinträchtigen und

die Zumutbarkeit der dem Grundstückseigentümer oder dem Nutzungsberechtigten aufgegebenen Maßnahmen gewährleistet ist.

Die BFF-Zielgrößen differenzieren zwischen einzelnen der BauNVO entlehnten Nutzungstypen und dem jeweiligen Überbauungsgrad im Bestand bzw. der zulässigen GRZ für den Neubau. Die jeweiligen Werte sind Mindestgrößen. Ihre Spanne liegt zwischen 0,30 und 0,60. Der Wert 0,30 stellt den Mindeststandard dar, der auch bei hohen Überbauungsgraden und intensiver Freiflächennutzung nicht unterschritten werden sollte. Bei dem Wert handelt es sich um eine planerisch normative Setzung. Er leitet sich aus den empirischen Untersuchungen ab und stellt das Maß der naturhaushalts-wirksamen Maßnahmen dar, das auch auf extrem genutzten Grundstücken technisch realisierbar ist. Der Wert 0,60 stellt die Obergrenze der BFF-Werte dar. Bei Erreichen dieses Wertes ist eine weitgehende Belastungsminderung innerhalb bebauter Strukturen gegeben. Dieser Wert korrespondiert mit den GRZ-Festsetzungen im Sinne des Bauplanungsrechtes.

III.6 Vereinbarkeit der landschaftsplanerischen Ziele mit anderen Planungen

III.6.1 Übergeordnete Planungen

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplans für die verdichteten Baugebiete im Bezirk Steglitz-Zehlendorf leitet sich aus den Aussagen der übergeordneten Planungen des Flächennutzungsplans (FNP), und des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms (LaPro Berlin) ab.

¹ Die planerisch normative Setzung wurde abgesichert durch umfassende empirische Untersuchungen aus verschiedenen Stadtteilen der Berliner Innenstadt (West). Die Bestimmung der BFF-Werte erfolgt vergleichbar der städtebaulichen Bestimmung der baulichen Dichtewerte durch eine planerische Setzung (siehe BFF-Gutachten S. 28 ff).

Der Landschaftsplan baut auf diesen übergeordneten Planungen auf und dient auch der Umsetzung der Entwicklungsziele dieser übergeordneten Planungen.

• **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm 1994 (LaPro)**

Nach § 8 (1) des NatSchG Bln sind die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen auf der Grundlage des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms näher darzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die starke ökologische Belastung der Berliner Innenstadt, die aus den vielfältigen Nutzungsansprüchen auf engem Raum resultiert, wird durch den Druck zur Intensivierung der Flächennutzung sowohl im Bereich des Wohnens als auch auf Standorten von Gewerbe und Infrastruktur noch verschärft. Gleichzeitig werden durch die Reduzierung der zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale den flächigen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes immer engere Grenzen gesetzt.

Eine wesentliche Zielsetzung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms Berlins ist daher der Abbau der bestehenden ökologischen Belastungen im Innenstadtbereich, zu der auch die den Geltungsbereich des L-Planes umfassenden verdichteten Quartiere im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, insbesondere die gründerzeitlichen Baugebiete es Ortsteiles Steglitz, zu zählen sind.

Dies soll neben Maßnahmen des technischen Umweltschutzes auch erreicht werden durch eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Forderung der Biotopentwicklung. Dabei sollen die bestehenden Flächennutzungen nicht in Frage gestellt, sondern Anforderungen zur Verbesserung der ökologischen Situation unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung formuliert werden.

Für die Innenstadtbereiche und damit auch für den Geltungsbereich des Landschaftsplans fordert das LaPro aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas einen höheren Anteil naturhaushalts-wirksamer Flächen. Dies soll erreicht werden durch die Beseitigung unnötiger Versiegelungen sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung. Dies gilt besonders für die als „Schwerpunktgebiet Entsiegelung“ dargestellten Bereiche.

Der Landschaftsplan, der nach § 8 (1) des NatSchG Bln insbesondere für Bereiche aufzustellen ist, die u.a. nachhaltigen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind, dient der Umsetzung dieser im LaPro '94 formulierten Ziele und Maßnahmen.

• **Flächennutzungsplan 1994 (FNP)**

Eines der wichtigsten Leitbilder des FNP, der sparsame Umgang mit der Fläche, soll durch den Vorrang der Bestandsentwicklung von der Stadterweiterung und durch eine angemessene, stadtverträgliche Dichteentwicklung erreicht werden. Dazu sollen die vorhandenen Wohn- und Gewerbegebiete stadt- und umweltverträglich verdichtet werden. Gleichzeitig sind vor allem zur Verringerung der bestehenden hohen stadtklimatischen Belastung insbesondere in den dicht bebauten Gebieten der Innenstadt, zu denen das Plangebiet zählt, Maßnahmen zur Entsiegelung des Bodens und zur Bepflanzung erforderlich.

Die Festsetzung des BFF im Landschaftsplan für die verdichteten Baugebiete des Bezirks entspricht den Anforderungen und ermöglicht die Umsetzung des Leitsatzes:

„Bei Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Stadt muss die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch zur ökologischen Entlastung der Großstadt und für Versorgungsfunktionen wie die Trinkwassergewinnung durch integrierten Umwelt-

und Biotopschutz gewährleistet werden". (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Stand Juli 1994, Seite 36).

III.6.2 Berücksichtigung bestehenden Baurechts

Nach § 8 Abs. 4 NatSchG Bln dürfen Festsetzungen eines Landschaftsplans denen eines Bebauungsplans (B-Plan) nicht widersprechen.

Im Geltungsbereich des XII-L-6 gilt unterschiedliches Baurecht:

- ☉ der Baunutzungsplan von 1958/60,
- ☉ einfache Bebauungspläne,
- ☉ qualifizierte Bebauungspläne

Baunutzungsplan

Für große Flächenbereiche im Planungsgebiet ist noch der Baunutzungsplan (BNP) von 1958/60 gültig, da hier noch keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Der übergeleitete BNP gilt in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung '58 und der übergeleiteten Fluchtlinienfestsetzungen seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (1960) praktisch als Bebauungsplan weiter. Die Festsetzungen des BNP sind solange gültig bis sie durch einen B-Plan ersetzt werden.

Der BNP sieht für das Plangebiet als Art der Nutzung

- ☉ allgemeines Wohngebiet
- ☉ gemischtes Gebiet und
- ☉ beschränktes Arbeitsgebiet vor.

(Siehe Karte „Aussagen des verbindlichen Bauleitplanung“)

Westlich der Bahntrasse weist der Baunutzungsplan überwiegend gemischtes Gebiet aus. Lediglich der Bereich westlich der Gritznerstraße, der Bereich südlich der Zimmermannstraße (Mit Ausnahme der Schloßstraßenbebauung) und die Blöcke seitlich der Fregestraße sind im BNP als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Östlich der Bahntrasse ist der Block nördlich Kniephofstraße (an der S-Bahntrasse) und die Blöcke zwischen Albrecht-, Südend- und Plantagenstraße sowie östlich der S-Bahntrasse bis zur Breiten Straße als gemischtes Gebiet ausgewiesen. Der Block östlich der S-Bahntrasse und nördlich der Bergstraße und der Block begrenzt durch die Poschingerstraße, Menckenstraße, Lothar-Bucher-Straße und Körnerstraße sind als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Der restliche Teil ist allgemeines Wohngebiet mit Ausnahme der Bebauung an der Albrechtstraße, gemischtes Gebiet.

Maß der Nutzung

Für das Plangebiet ist nahezu gänzlich die Baustufe IV/3 festgelegt (GFZ 1,2; GRZ 0,3; BMZ 4,8) ausgewiesen. Einzige Ausnahme ist der Bereich östlich der Plantagenstraße; hier ist III/3 (GFZ 0,9; GRZ 0,3; BMZ 3,6) ausgewiesen.

Bebauungspläne

Festgesetzte Bebauungspläne:

Für das Plangebiet sind insgesamt 18 Bebauungspläne festgesetzt (Siehe Anhang). Acht dieser B-Pläne wurden bezüglich einer neuen Fassung der Baunutzungsverordnung (vom 26.11.1968) teilweise durch den Textbebauungsplan XII-A ersetzt. Zwei Bebauungspläne wurden durch nachfolgende B-Pläne ersetzt: B-Pläne, die nur Festsetzungen zum Straßenland enthielten, wurden nicht einbezogen.

Für 16 B-Pläne ist die BauNVO vom 28.11.1968, für einen die BauNVO vom 15.09.1977 und für einen weiteren die BauNVO vom 23.01.1990 anzuwenden. Hinsichtlich der Überbaubarkeit innerhalb der verschiedenen Baugebietskategorien gibt es daher kaum nennenswerte Unterschiede in den vier Teilbereichen. Häufig wurde das Maß der Nutzung in den B-Plänen durch die Baugrenzen bestimmt.

Bebauungspläne im Verfahren:

Im Geltungsbereich des Landschaftsplans befinden sich derzeit die vier B-Pläne (XII 103-1, XII 115-2, XII 95-1, XII-203), und ein vorhabenbezogener B-Plan (VE-4) im Verfahren.

Der größte Teil der festgesetzten Pläne regelt den Erhalt von Nutzungen (z.B. Gemeinbedarfseinrichtungen) oder Nutzungsänderungen (z.B. Kinderspielplätze auf bestehenden Baulücken in allgemeinem Wohngebiet und vor allem die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien.) Eine Überprüfung dieser B-Pläne ergab, daß eine Umsetzung des nach der jeweiligen Nutzungskategorie festgesetzten BFF möglich ist, wenngleich in Gebieten mit Bestandsschutz überwiegend kompensatorische Maßnahmen (Dach- und Wandbegrünung) zum Tragen kommen.

Für Gemeinbedarfsstandorte, Gewerbe-, Misch- und Industriegebiete sowie für Kerngebiete wird das Maß der Nutzung überwiegend durch die Angabe der GRZ festgelegt. Aufgrund umfangreichen empirischen Materials zum Verhältnis von GRZ und BFF entstehen bei Grundstücken mit GRZ-Festsetzung keine Konflikte mit dem festgesetzten BFF, da die BFF-Zielwerte sich an der GRZ orientieren.

Der höheren Überbaubarkeit von Kerngebietsgrundstücken wird Rechnung getragen, indem der BFF für diese Bereiche auf maximal 0,30 festgesetzt wird.

III.6.3 Bestandschutz

Mit Hilfe des Biotopflächenfaktors soll ein Beitrag zur Minderung der ökologischen Belastungen innerhalb dicht bebauter Strukturen geleistet werden. Der BFF kommt im Falle der Neuerrichtung bzw. der Erweiterung und erheblichen baulichen Änderung bestehender Anlagen zur Anwendung.

An die ökologische Verträglichkeit von Neubauten in verdichteten Bestandsgebieten sind besondere Anforderungen zu stellen. Entsprechend werden für Neubauten höhere BFF-Werte mit einem BFF von 0,60 als Obergrenze festgesetzt. Bei Erreichen dieses Wertes ist eine weitgehende Belastungsminderung innerhalb bebauter Strukturen gegeben. Die Werte für Neubauten korrespondieren mit den GRZ-Festsetzungen im Sinne des Bauplanungsrechts.

Innerhalb des Bestandes kommt der BFF im Falle der Erweiterung und Änderung baulicher Anlagen zum Tragen. Im Bestand werden die nach verbindlicher Bauleitplanung und die nach Neuregelung der GRZ nach BauNVO zulässigen Überbauungsgrade zum Teil erheblich überschritten.

Die festgesetzten BFF-Werte für Veränderungen im Bestand unterschreiten die Werte für den Neubau. Abgestuft nach Art der Nutzung und Überbauung, orientieren sie sich am Bestand und lassen sich auf den Bestandsflächen realisieren. Allerdings ist bei Grundstücken mit sehr hohen Überbauungsgraden die ausschließliche gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht ausreichend, so daß weitere strukturspezifische Potentiale für den ökologischen Ausgleich wie Dach- und Vertikalbegrünung mit in Anspruch genommen werden müssen, um einen Mindeststandard und damit eine Minderung ökologischer Belastungen zu erreichen.

Zum Erreichen des BFF sind Maßnahmen der Freiraumgestaltung durchzuführen bis hin zur Dach- und Vertikalbegrünung. Die festgesetzten BFF-Werte erfordern keinen Eingriff in die vorhandenen Nutzungen.

Eine generelle Umsetzung des BFF auf Grundlage des § 43a NatSchG Bln ist nicht angestrebt. Der BFF soll bei wesentlichen baulichen Veränderungen umgesetzt werden, vorrangig bei Maßnahmen, die bodenwirksam sind, bzw. bei denen es zu einer Vergrößerung des umbauten Raumes kommt. Dadurch wird ein Eingriff in die geschützten Bestandsgebiete ausgeschlossen.

III.7 Angemessenheit

Die Stadtentwicklung ist gemäß Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz grundsätzlich an Zielen der Umweltverträglichkeit zu orientieren. Dies umfasst zum einen den Abbau von Belastungen in hochverdichteten Gebieten mit ökologischen Defiziten.

Zum anderen muss auch bei der Verdichtung der bestehenden Stadt die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zur ökologischen Entlastung durch integrierten Umwelt- und Biotopschutz gewährleistet sein. Diesen Grundsätzen wird durch den Flächennutzungsplan, das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und die GRZ-Neuregelung der Baunutzungsverordnung Rechnung getragen.

Unter ökologischen Gesichtspunkten stellt ein BFF von 0,60 einen adäquaten Ausdruck dieser Form des integrierten Umwelt- und Biotopschutzes dar, der die mit Bebauung einhergehenden Belastungen soweit mindert, daß keine ökologischen Belastungsgebiete entstehen.

Ein BFF von 0,60 kann jedoch nicht immer innerhalb des Bestandes bzw. im Rahmen des bauplanungsrechtlich Zulässigen, mit einem angemessenen Aufwand und ohne Einschränkungen der Grundstücksnutzung erreicht werden. Deshalb ist eine Stufung des BFF vorgenommen worden. Grundsätzlich muss jedoch ein Mindest-BFF von 0,30 erreicht werden, um in den Bestandsgebieten einen Mindeststandard an ökologischen Qualitäten zu sichern.

Die bei Neubauvorhaben durchzuführenden Maßnahmen umfassen in der Regel die gärtnerische Anlage von nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Ausgestaltung der Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen. Bei Grundstücken mit hohem Überbauungsgrad sind zum Erreichen des Mindeststandards zum Teil Dach- und Vertikalbegrünungen vorzunehmen. Dies entspricht den Standards umweltverträglichen innerstädtischen Bauens. Der finanzielle Mehraufwand ist in der Regel bei frühzeitiger planerischer Berücksichtigung zumutbar und angemessen.

Bei baulichen Veränderungen im Bestand sind ebenfalls vorrangig, Maßnahmen auf der Grundfläche auszuführen, d.h. die gärtnerische Anlage der nicht überbauten und versiegelten Flächen und die Befestigung notwendiger versiegelter Flächen unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien. Auf Grundstücken mit hohen Überbauungsgraden sind darüber hinaus zum Erreichen des Mindeststandards häufig Dach- und Vertikalbegrünungen erforderlich. In Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen (z.B. Dachausbau, Dachaufstockung) sind auch hier die ökologischen Anforderungen frühzeitig zu berücksichtigen. Auch hier gilt, daß der finanzielle Mehraufwand bei frühzeitiger planerischer Berücksichtigung zumutbar und angemessen ist.

Die Angemessenheit der zum Erreichen des BFF erforderlichen Maßnahmen kann im Einzelfall dann nicht gegeben sein, wenn ausschließlich kostenaufwendige Maßnahmen zum Erreichen des BFF erforderlich werden und der Aufwand im Verhältnis zur Investition überzogen ist. Derart kostenaufwendige Maßnahmen rechtfertigen sich nur bei größeren Investitionen. Für diese Fälle ist eine einzelfallbezogene Beurteilung der Angemessenheit erforderlich.

III.8 Bisheriger Planungs- und Verfahrensablauf

Die Mitteilung über die Planungsabsicht gem. § 9 NatSchGBIn erfolgte mit Datum 15.03.1999.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 11 NatSchGBIn (Ausstellung und Anhörung) fand statt vom 2. Juli bis einschließlich 2. August 2001. Die Ankündigung der Bürgerbeteiligung erfolgte durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin, in drei Tageszeitungen sowie einen Aushang in den Rathäusern. Die vorgebrachten Äußerungen wurden in die Abwägung eingestellt. Ihnen war weder eine Ablehnung gegenüber der Planung noch ein Erfordernis zur Änderung der Planungsinhalte zu entnehmen. Insofern resultierten aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Änderungen an wesentlichen Planinhalten.

- Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. April 2002 um Stellungnahme zum L-Plan XII-L-6 gebeten worden.

37 TöB wurden beteiligt, von denen 11 als anerkannte Verbände nach § 29 NatSchGBIn gelten. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen zur Stellungnahme jeweils an Stadtplanungs-, Bauaufsichts-, Umwelt- und Wirtschaftsamt gesandt.

Der überwiegende Teil der Träger ist von der Planung nicht tangiert und hat in entsprechenden Kurzmitteilungen seine Zustimmung signalisiert.

Schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und sonstigen Hinweisen liegen vor:

Den vorliegenden Stellungnahmen ist eine grundsätzliche Zustimmung zum Landschaftsplanentwurf zu entnehmen.

Die im Einzelnen vorgetragenen Hinweise, Empfehlungen und Anregungen werden, soweit zutreffend, in die Planung einfließen.

Aufgrund des v.g. sowie aufgrund aktualisierter Bearbeitungsvorgaben, -empfehlungen für die Aufstellung von L-Plänen (z.B. digitale Planbearbeitung mit „Yade L-Plan“) wurde der Entwurf zum XII-L-6 für das weitere Verfahren - Erstellung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung - in Bezug auf Formales und inhaltliche Details überarbeitet.

Eine Notwendigkeit zur Änderung von wesentlichen Inhalten des Planes ist nicht gegeben.

IV. Planinhalt und Einzelbegründungen

Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist es, im Rahmen der Stadtentwicklung innerhalb bebauter Strukturen einen Mindeststandard naturhaushalts-wirksamer Flächen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktors werden diese Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege instrumentalisiert. Innerhalb der dicht bebauten Strukturen der Gründerzeitviertel im Bezirk können bei Erreichen des Wertes BFF 0,60 die ökologischen Belastungen weitgehend gemindert werden. Dieses Ziel wird in der Plangrafik deutlich, wo für große Bereiche ein BFF von 0,60 festgesetzt ist.

Eine Reduzierung des BFF gegenüber diesem Standard durch die grafischen und textlichen Festsetzungen erfolgt, um den Erhalt der bestehenden Strukturen zu gewährleisten und die Nutzungen eines Grundstücks nicht einzuschränken und um die vorhandenen ökologischen Potentiale von Bauungs- und Nutzungsstrukturen entsprechend auszus schöpfen und damit unzumutbare Härten in Bezug auf den Maßnahmenumfang auszugleichen, die darin begründet sind, daß erhebliche Kosten entstehen und im Abgleich mit den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Auch bei Einbeziehung und unter Abwägung dieser Belange wird als Untergrenze ein BFF von 0,30 festgesetzt, um eine Mindestausstattung naturhaushalts-wirksamer Flächen innerhalb hochverdichteter baulicher Strukturen zu erreichen und um nicht unverhältnismäßig hohe ökologische Belastungen zuzulassen.

IV.1 Grafische Festsetzungen

Bereiche mit der Festsetzung BFF 0,60

Begründung:

Die Festsetzung des BFF 0,60 erfolgt für Bereiche mit überwiegender Wohnungsnutzung, für die nach der verbindlichen Bauleitplanung die zulässige GRZ maximal 0,4 beträgt, beziehungsweise B-Pläne im Verfahren sind, die die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vorsehen. Innerhalb dieser Bereiche ist der grundstücksbezogene BFF von 0,60 bei Neubauvorhaben beziehungsweise bei baulicher Änderung geringüberbauter Grundstücke mit Wohnnutzung beziehungsweise Gemeinbedarfseinrichtungen zu erreichen.

Der BFF von 0,60 kann nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen reduziert werden. Auf die Möglichkeit weisen die Werte in Klammern hin.

Grundstücke mit Festsetzungen BFF 0,40

Begründung:

Die Festsetzung des BFF 0,40 erfolgt für alle bestehenden Schulgrundstücke für den Fall einer Neubebauung (Ersatzbau). Bei allen bestehenden Schulstandorten handelt es sich um baulich intensiv genutzte, in die vorhandene Blockbebauung eingepasste Standorte. An die Freiflächen bestehen hohe Nutzungsanforderungen (Pausenhoffläche, Sportfreiflächen). Die Entwicklungsräume zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen sind aufgrund dieser notwendigen intensiven Nutzung begrenzt. Ein BFF von 0,60 kann auf diesen Standorten nicht erreicht werden. Gegenüber Änderungen im Bestand, (vgl. Nr. 7 (3) Hinweis in Klammern), sind an Neubauten höhere ökologische Anforderungen zu stellen, da diese Anforderungen von Beginn an in der Konzeption berücksichtigt werden können. Dies gilt analog für alle neu zu entwickelnden Schulstandorte. Der BFF von 0,40 kann nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen weiter reduziert werden. Auf die Möglichkeit weist der Wert in Klammern hin.

Bereiche mit der Festsetzung BFF 0,30

Begründung:

Die Festsetzung des BFF 0,30 erfolgt für Bereiche, die nach der verbindlichen Bauleitplanung als Industrie-, Gewerbe- beziehungsweise Kerngebiet festgesetzt sind. Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist durch Festsetzung der GRZ 0,7 bis 1,0 beziehungsweise durch Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke führt zu einer Reduzierung des BFF. Um aber ein Mindestmaß an naturhaushalts-wirksamen Flächen zu erlangen, ist auch hier das Erreichen des Mindeststandards von 0,30 erforderlich. Für diese Grundstücke sind zum Erreichen des BFF in der Regel kompensatorische Maßnahmen wie Dach- und Wandbegrünungen erforderlich.

IV.2 Textliche Festsetzungen

Nummer 1 Verordnungszweck

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushalts-wirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als "Biotopflächenfaktor" im Sinne der Nummer 3 und 4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung durch Angabe des Biotopflächenfaktors für einen jeweils räumlich abgegrenzten Teilbereich als Dezimalzahl sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen.

Begründung:

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf den Baugrundstücken naturhaushalts-wirksame Flächen anzulegen. Der in der Planzeichnung und durch die ergänzenden textlichen Festsetzungen festgesetzte Biotopflächenfaktor wichtet die verschiedenen naturhaushalts-wirksamen Flächen und bestimmt den Umfang der naturhaushalts-wirksamen Flächen, der auf den einzelnen Grundstücken erreicht werden soll.

Die in der Festsetzungskarte in Klammern angegebenen Dezimalzahlen haben lediglich Hinweischarakter. Sie sollen zum besseren Verständnis verdeutlichen, daß von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen abgewichen werden kann.

Nummer 2 Biotopflächenfaktor

Bei Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, darf der sich aus den Nummern 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor den festgesetzten Biotopflächenfaktor nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nummer 6 oder Nummer 7 vorliegen. Im Falle der Änderung baulicher Anlagen gilt dies nur, wenn mit der Änderung zusätzliche Aufenthaltsräume geschaffen werden oder sich der im Sinne von Nummer 5 zu bestimmende Überbauungsgrad des Grundstücks erhöht. Die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors erforderlichen Maßnahmen sind vorrangig auf der Grundfläche durchzuführen. Dabei sollen vorhandene Vegetationsflächen berücksichtigt werden.

Im Falle der Nutzungsänderung ohne Änderung der baulichen Anlagen besteht keine Pflicht zur Umsetzung des festgesetzten Biotopflächenfaktors. Vorhaben, im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die aus Gründen des Umweltschutzes durchgeführt oder durchgeführt werden müssen, sind von der Einhaltung des Biotopflächenfaktors freigestellt.

Begründung:

Der Biotopflächenfaktor soll bei der Errichtung beziehungsweise wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen umgesetzt werden, vorrangig bei Maßnahmen mit Umweltrelevanz, die den Anteil überbauten und versiegelten Bodens erhöhen beziehungsweise bei denen es zu einer Erhöhung des umbauten Raumes kommt. Die Festsetzungen sollen nicht generell gemäß § 17 NatSchG Bln, sondern durch eine den Baugenehmigungen beigefügten Auflage umgesetzt werden.

Baumaßnahmen führen in der Regel zu einem Verlust an realen oder potentiellen ökologischen Kompensationsflächen und verursachen neue Belastungen für den Naturhaushalt. Um eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen Situation gegenüber dem Status quo zu vermeiden, sind daher an die Errichtung und wesentliche Änderung baulicher Anlagen erhöhte Anforderungen zur Minimierung der zusätzlichen Belastung zu stellen.

Maßnahmen zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen auf Baugrundstücken sind vorrangig auf der Grundfläche durchzuführen. Damit soll der besonderen ökologischen Bedeutung von Maßnahmen Rechnung getragen werden, die mit Anschluss an den anstehenden Boden durchgeführt werden und somit nachhaltig die natürlichen Bodenfunktionen und den Boden- und Grundwasserhaushalt stützen sowie Voraussetzungen für die Entwicklung ausdauernder Pflanzenbestände bilden. Abweichungen von diesem Grundsatz können aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes bei gewerblich genutzten Freiflächen erforderlich werden (siehe Hinweis).

Nur wenn die Grundstücke aufgrund hoher Überbauungsgrade beziehungsweise intensiver Nutzungsansprüche nicht genügend Möglichkeiten zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen auf der Grundfläche zulassen, können andere Maßnahmen, wie Dachbegrünung, Wandbegrünung, Regenwasserversickerung durchgeführt werden.

Reine Nutzungsänderungen werden nicht als relevante Maßnahmen zur Berechnung des Biotopflächenfaktors eingestuft, weil sie ohne wesentliche Änderung der baulichen Anlage nicht den Anteil überbauten und versiegelten Bodens erhöhen.

Bei Maßnahmen, die aufgrund umweltschutzrechtlicher Auflagen ihrerseits zur Verbesserung der ökologischen Situation beitragen, wird aus Gründen der Zielkongruenz und der Verhältnismäßigkeit auf eine zusätzliche Umsetzung des Biotopflächenfaktors verzichtet.

Werden aus Gründen des Umweltschutzes freiwillig bauliche Veränderungen vorgenommen, wären die durch die Umsetzung des festgesetzten Biotopflächenfaktors zusätzlich entstehenden Kosten eine nicht gewollte Doppelbelastung für den Planbetroffenen.

Nummer 3 Berechnungsmethode

Der Biotopflächenfaktor eines Grundstücks ist die Verhältniszahl, die sich aus dem Verhältnis der nach den folgenden Sätzen rechnerisch zu ermittelnden naturhaushalts-wirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird einzelnen Flächentypen gemäß Nummer 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt zugewiesen. Die auf dem Grundstück vorzufindenden Flächentypen gemäß Nummer 4 sind nach ihrer Größe in Quadratmetern gesondert zu erfassen und mit dem zugehörigen Anrechnungsfaktor zu multiplizieren. Die sich danach für jeden Flächentyp gesondert ergebenden Werte sind zu addieren. Die Summe ist in Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel:

$(\dots \text{ m}^2 \text{ Flächentyp a} \cdot \text{Anrechnungsfaktor x}) + (\dots \text{ m}^2 \text{ Flächentyp b} \cdot \text{Anrechnungsfaktor y}) + \dots$

BFF =

$\frac{\dots \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}}{\dots}$

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

Begründung:

Der Biotopflächenfaktor ist ein neues rechtliches Instrument. Die zugrundegelegten Begrifflichkeiten sind in sonstigen Rechtsverordnungen und Gesetzen bisher nicht definiert. Ihre Definition ist daher Teil der Festsetzungen.

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma auf- beziehungsweise abzurunden, da der Biotopflächenfaktor laut Definition eine Verhältniszahl und das Ergebnis daher in der Regel eine Kommazahl ist. Bei mehr als zwei Stellen hinter dem Komma würde eine Genauigkeit suggeriert, die in den Werten nicht enthalten ist.

Nummer 4 Flächentypen

Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors nach Nummer 3 sind für die einzelnen Flächentypen folgende Anrechnungsfaktoren zu verwenden:

(1) Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden (Verfügbarkeit als Standort für Vegetationsentwicklung und als Lebensraum für Tiere ohne Beurteilung der Qualität der Vegetation) haben den Anrechnungsfaktor 1,0.

(2) Halboffene Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenschotter, Holzpflaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine und Rasenklinker (auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität - zum Beispiel Feuerwehrezufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.

(3) Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/ Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen im Sinne von Absatz 2 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen oder Dachflächen haben den Anrechnungsfaktor 0,3.

(4) Begrünte Dachflächen und sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden sind wie folgt zu unterscheiden:

a) Dachflächen von oberirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen mit extensiver Begrünung, nicht aber von Hochhäusern im Sinne der Bauordnung Berlin, haben den Anrechnungsfaktor 0,7. Intensiv genutzte Dachbegrünung wird nach Maßgabe der Buchstaben b) und c) angerechnet.

- b) *Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, insbesondere auf Kellerdecken/ Tiefgaragen mit einem Bodenauftrag von weniger als 80 Zentimeter sowie Hochbeete, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.*
- c) *Flächen im Sinne von b) mit einem Bodenauftrag von 80 Zentimeter und mehr haben den Anrechnungsfaktor 0,7.*

(5) Bei nicht begrüntem Dächern wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, soweit das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücksfreiflächen flächenhaft über Vegetation versickert wird. Die Anrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Versickerungsfläche nach ihrer Größe den überwiegenden Teil der Grundstücksfreifläche beansprucht und hierdurch die Nutzung der Grundstücksfreifläche für die Bewohner des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versickerungsmulden müssen frei von Bodenverunreinigungen sein.

(6) Flächen begrünter fensterloser Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünter Mauern (Vertikalbegrünung) sind bis zu einer Höhe von zehn Metern mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Dies entspricht in etwa der Fläche, die innerhalb von zehn Jahren von Selbstflimmern berankt wird. Bei der Begrünung mit einem Rankgerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankgerüst abdeckt, jedoch maximal bis zu zehn Metern Höhe. Die Anrechnung erfolgt für das Grundstück mit der Bebauung, dessen Flächen begrünt werden.

(7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/ oder wasserundurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten/ Pflasterung (mit gebundenem Unterbau oder mit Fügenverguss), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilversiegelte Flächen im Sinne von Absatz 3 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen oder Dachflächen sind nicht anzurechnen.

(8) Flächentypen, die hier nicht genannt sind, können auf den Biotopflächenfaktor angerechnet werden, soweit sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes positiv auswirken. Der Anrechnungsfaktor ist in diesen Fällen entsprechend den Absätzen 1 bis 7 zugrundeliegenden Bewertungskriterien zu ermitteln.

Begründung:

Die charakteristischerweise in der Berliner Innenstadt auf Baugrundstücken vorkommenden Flächentypen und solche, die nachhaltig zur Verbesserung der ökologischen Situation in dicht bebauten Strukturen beitragen können, sind hinsichtlich ihrer Naturhaushaltswirksamkeit typisiert worden.

Die Wertigkeit der einzelnen Flächentypen leitet sich ab aus ihrem Zielerfüllungsgrad für die einzelnen Naturhaushaltsbestandteile: Boden, Klima und Lufthygiene, Wasserhaushalt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Zielerfüllungsgrad wurde anhand der Parameter

- ☞ Evapotranspirationsleistung,
- ☞ Staubbindungsfähigkeit,
- ☞ Versickerungsfähigkeit und Speicherkapazität des Niederschlagswassers
- ☞ Gewährleistung des Erhaltes beziehungsweise der Entwicklung der Bodenfunktion und

⇒ Verfügbarkeit einer Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

unter Auswertung neuerer Forschungsergebnisse ermittelt.

Auf die weiteren Ausführungen hinsichtlich der methodischen Grundlagen zur Berechnung des Biotopflächenfaktors in Kapitel III.4.1 *Methodische Grundlagen* wird zur Vermeidung von Wiederholungen ausdrücklich hingewiesen.

Dachbegrünungen auf Hochhäusern werden nicht als naturhaushalts-wirksame Fläche angerechnet, da sie keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben. Kleinklima und Lufthygiene lassen sich durch die Begrünung von Hochhausdächern nicht wesentlich verbessern, da mit zunehmender Höhe die Windgeschwindigkeit größer wird und sich damit die Staubbindungskapazität verringert. Die erhöhte Baumasse führt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft. Durch die zunehmende Windgeschwindigkeit ist die Verfügbarkeit einer begrünten Hochhausdachfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stark reduziert.

Nummer 5 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad -ÜBG- eines Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das heißt, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung des Überbauungsgrades nicht anzurechnen. Der Überbauungsgrad ist auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

Begründung:

Der Überbauungsgrad bestimmt neben der Nutzung des Grundstücks wesentlich das Potential zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen. Dabei werden bauliche Nebenanlagen nicht in die Berechnung des Überbauungsgrades einbezogen. Das gleiche gilt für die sonstigen nach der novellierten Baunutzungsverordnung (1990) § 19 Absatz 4 auf die Grundflächenzahl -GRZ- anzurechnenden Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Grundstücksunterbauungen). Diese Anlagen stellen gerade durch die Art ihrer baulichen Ausgestaltung ein Potential zur Schaffung von naturhaushalts-wirksamen Flächen dar.

Nummer 6 Minderung bei Bauvorhaben nach § 29 des Baugesetzbuchs

(1) *Bei Vorhaben im Sinne von Nummer 2 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor, auf 0,30, soweit*

- a) *die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder*
- b) *das Grundstück ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder*
- c) *das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderer kerngebietstypischer Nutzungen oder*
- d) *das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Bau- und Betriebshöfe, Standorte der Post mit*

Auslieferungsverkehr beziehungsweise solche Standorte, die einen Fahrzeugpark vorhalten)

genutzt werden soll.

(2) Bei Neuerrichtung von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs verringert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor auf 0,40, soweit das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren genutzt werden soll.

(3) Weitergehende Regelungen nach Festsetzung Nummer 7 bleiben unberührt.

Begründung:

Grundstücke, die dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dienen, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Freifläche als Arbeits- oder Lagerfläche sowie

Grundstücke, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen.

Grundstücke, deren Freiflächen im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, erfordern in der Regel ein hohes Maß an versiegelten Flächen. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Als Ergebnis der Abwägung der Ansprüche des Naturhaushaltes und der gewerblichen Nutzung an die Freiflächen wird der Mindeststandard Biotopflächenfaktor 0,30 festgesetzt. Der Mindeststandard kann ohne erhebliche Einschränkung der gewerblichen Nutzung realisiert werden.

Grundstücke, die vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderen kerngebietstypischen Nutzungen genutzt werden.

Diese Grundstücke sind in der Regel durch einen hohen bis sehr hohen Überbauungsgrad gekennzeichnet. Darüber hinaus bestehen im Freiraum hohe Flächenansprüche für Stellplatznutzungen beziehungsweise notwendige Erschließungsflächen.

Wenngleich die Stellplatz- und Erschließungsflächen in gewissem Umfang über Potentiale zur Berücksichtigung der Wirksamkeit für den Naturhaushalt verfügen, sind die Möglichkeiten zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen begrenzt. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Als Ergebnis der Abwägung der Ansprüche des Naturhaushaltes und der Nutzungsanforderungen an das Grundstück wird der Mindeststandard Biotopflächenfaktor 0,30 festgesetzt. Die sehr hohe Überbauung der Grundstücke mit derartigen Nutzungen macht häufig die Durchführung kompensatorischer Maßnahmen erforderlich.

Technische Infrastruktur

Auf Grundstücken von Standorten der technischen Infrastruktur sind die Möglichkeiten zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen im allgemeinen gering. In der Regel werden die Grundstücksfreiflächen durch Stellplätze, Fahrzeugpark, Lager- und Arbeitsflächen beansprucht. Andererseits erfordert das Ziel der Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die Ausschöpfung auch begrenzter Möglichkeiten auf den Grundstücken, um die Belastungswirkungen, die von solchen Standorten der technischen Infrastruktur ausgehen, zu vermindern. Die Überprüfung der Standorte der technischen Infrastruktur im Sinne der Verordnung ergab, daß die Entwicklungsbedingungen zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen denen gewerblich genutzter Grundstücke vergleichbar sind.

Die Festsetzung des Biotopflächenfaktors von 0,30 trägt den begrenzten Möglichkeiten auf den Grundstücken Rechnung und gewährleistet auch auf Grundstücken der technischen Infrastruktur einen Mindestanteil an Flächen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes.

Schulen

Die Freiflächen von Schulgrundstücken werden in der Regel intensiv als Pausenflächen und für den Schulsport genutzt. Die damit verbundenen Anforderungen an die Belagsarten der Freiflächen schränken die Möglichkeiten zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen erheblich ein. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes beitragen. Gegenüber Änderungen im Bestand, vergleiche Nummer 7 (3), sind an Neubauten höhere ökologische Anforderungen an die Freiflächen zu stellen, da diese Anforderungen von Beginn an in der Konzeption berücksichtigt werden können. Unter Berücksichtigung der Nutzungsbelange wird für den Fall der Errichtung neuer Schulen ein Biotopflächenfaktor von 0,40 festgesetzt.

Nummer 7 Minderung bei Änderung bestehender Anlagen

(1) Im Falle der Änderung bestehender baulicher Anlagen ist eine Unterschreitung der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen bis zu dem sich aus den Absätzen 2 bis 4 ergebenden Biotopflächenfaktor zulässig. Bestimmungsfaktor hierfür ist neben der Art der Nutzung des Grundstücks der zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Überbauungsgrad im Sinne von Festsetzung Nummer 5.

(2) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit

- a) das Grundstück ausschließlich für Wohnungen (auch in Wohnheimen), oder
- b) die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
- c) das Grundstück ausschließlich oder überwiegend für öffentliche Einrichtungen, die kulturellen oder sozialen Zwecken dienen (zum Beispiel Bibliotheken, Freizeithäuser, nicht-kirchliche Versammlungsstätten, Behinderteneinrichtungen, Hallenbäder, Hallensportanlagen)

genutzt wird, bei einem

Überbauungsgrad von 0,38 bis 0,49 auf 0,45 (BFF),

Überbauungsgrad ab 0,50 auf 0,30 (BFF).

(3) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor in diesem Fall unabhängig vom Überbauungsgrad auf 0,30, soweit

das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren, genutzt wird.

(4) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit das Grundstück für Kindertagesstätten genutzt wird, bei einem

Überbauungsgrad von 0,30 bis 0,49 auf 0,45 (BFF),

Überbauungsgrad ab 0,50 auf 0,30 (BFF).

Dies gilt auch, wenn das Grundstück zugleich auch anderen Nutzungen dient, soweit die Freiflächen des Grundstücks überwiegend durch die Kindertagesstätte genutzt werden.

Begründung zu Nummer 7 (1):

Für einzelne Nutzungen wird der Biotopflächenfaktor für den Fall der Änderung baulicher Anlagen zusätzlich nach dem bestehenden Überbauungsgrad differenziert. Für die Festsetzung des Biotopflächenfaktors wird der Überbauungsgrad vor Beginn der Maßnahmen zugrundegelegt. Damit wird den bestehenden hohen Dichten, die nach früherem Baurecht realisiert wurden und für die Bestandsschutz gilt, Rechnung getragen.

Begründung zu Nummer 7 (2):

Grundstücke, die ausschließlich für Wohnungen (auch in Wohnheimen) genutzt werden sowie

Grundstücke, die dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dienen, deren Freiflächen nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Bei reinen Wohngrundstücken und Wohnheimen beziehungsweise bei Mischnutzungen ohne gewerbliche Nutzung der Grundstücke ist der Rahmen zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Freiflächen primär durch den Überbauungsgrad bestimmt, entsprechend ergibt sich eine Stufung der Werte des Biotopflächenfaktors. Die Stufung des Überbauungsgrades leitet sich ab aus empirischen Untersuchungen der verschiedenen Bebauungsstrukturen. Die gewerblichen Nutzungen dieser Grundstücke stellen keine oder nur unbedeutende Nutzungsanforderungen an den Freiraum dar.

Auf Grundstücken mit einem hohen bis sehr hohen Überbauungsgrad (Überbauungsgrad $> 0,50$) sind die Spielräume zur Entwicklung naturhaushalts-wirksamer Flächen beschränkt. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Die sehr hohe Überbauung der Grundstücke mit derartigen Nutzungen macht häufig die Durchführung kompensatorischer Maßnahmen erforderlich. Als Ergebnis der Abwägung der Ansprüche des Naturhaushaltes und der Zumutbarkeit des Maßnahmeumfanges wird der Mindeststandard Biotopflächenfaktor 0,30 festgesetzt.

Grundstücke mit einem vergleichsweise geringeren Überbauungsgrad (Überbauungsgrad 0,38 bis 0,49) besitzen grundsätzlich gute Voraussetzungen zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen auf der Grundfläche. Vor dem Hintergrund der bestehenden ökologischen Belastungen im Geltungsbereich des Landschaftsplans sind diese Voraussetzungen im Rahmen des Zumutbaren zu nutzen. Der Biotopflächenfaktor wird auf 0,45 festgesetzt. Auf Grundstücken mit hoher Stellplatznutzung ist davon auszugehen, daß Maßnahmen der Vertikal- und Dachbegrünung notwendig werden, um den Biotopflächenfaktor zu erreichen.

Aufgrund der Anforderungen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes und der hohen ökologischen Belastungen sowie vor dem Hintergrund, dass mit der Durchführung der Maßnahmen keine Nutzungseinschränkungen für den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten verbunden sind, ist der Umfang der erforderlichen Maßnahmen angemessen und zumutbar.

Gemeinbedarf

Zur Festsetzung des Biotopflächenfaktors werden in dieser Gruppe unterschiedliche Nutzungen des Gemeinbedarfs zusammengefasst, da die Nutzungsansprüche an den Freiraum bei gleichem Überbauungsgrad vergleichbar sind.

Die in der Regel geringen Nutzungsansprüche an den Freiraum erlauben in Abhängigkeit vom Überbauungsgrad die Schaffung eines den Grundstücken mit Wohnnutzung vergleichbaren Flächenanteils mit hoher Wertigkeit für den Naturhaushalt. Vor dem Hintergrund der bestehenden ökologischen Belastungen im Geltungsbereich des Landschafts-

plans sind diese Voraussetzungen im Rahmen des Zumutbaren zu nutzen. Dem wurde durch eine gestufte Festsetzung der Werte des Biotopflächenfaktors Rechnung getragen.

Begründung zu Nummer 7 (3):

Bei allen bestehenden Schulstandorten handelt es sich um baulich intensiv genutzte, in die vorhandene Blockbebauung eingepasste Standorte. Die Freiflächen der Schulgrundstücke werden in der Regel intensiv als Pausenflächen und für den Schulsport genutzt. Die damit verbundenen Anforderungen an die Belagsarten der Freiflächen schränken die Möglichkeiten zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen erheblich ein. Gleichzeitig sollen aber auch diese Grundstücke zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes beitragen. Unter Berücksichtigung der Nutzungsbelange wird für den Fall der baulichen Änderung im Sinne von Nummer 2 dieser Verordnung für bestehende Schulgrundstücke der Mindeststandard Biotopflächenfaktor 0,30 festgesetzt.

Begründung zu Nummer 7 (4):

Der Umfang der festgesetzten naturhaushalts-wirksamen Flächenanteile auf den Grundstücken bestimmt sich bei Änderung baulicher Anlagen im Unterschied zur Neubebauung auch nach dem bestehenden Überbauungsgrad der Grundstücke. Der nicht überbaute Teil eines Grundstückes stellt ein wesentliches Potential zur Schaffung naturhaushalts-wirksamer Flächen dar.

Die Nutzungsansprüche an den Freiraum gering überbauter Grundstücke lassen einen hohen Anteil an Vegetationsflächen (das heißt Flächen hoher Wertigkeit) zu, die als Rasenflächen genutzt werden können. Diese Möglichkeit ist zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes zu nutzen. Bei Grundstücken mit vergleichsweise hohem Überbauungsgrad erfordern die bestehenden Nutzungsansprüche ein höheres Maß an befestigten Flächenanteilen beziehungsweise Sandspielflächen. Dennoch ist zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes auch auf diesen Grundstücken ein Mindestmaß an naturhaushalts-wirksamen Flächenanteilen umzusetzen.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücksfreiflächen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Gegebenenfalls sind Maßnahmen der Vertikal- und Dachbegrünung einzubeziehen.

Nummer 8 Minderung bei Baudenkmalern

Bei Grundstücken mit Baudenkmalern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

Begründung:

Da an die Gebäude und gegebenenfalls Freiflächen von Denkmälern besondere Anforderungen des Denkmalschutzes gestellt werden, sind in der Regel Restriktionen gegeben, vor allem für die kompensatorischen Maßnahmen wie Dach- und Vertikalbegrünung, die dazu führen können, daß der Biotopflächenfaktor nicht umgesetzt ist. Die unter Wahrung des Denkmalschutzes möglichen Maßnahmen sind jedoch voll auszuschöpfen. Wenn solche Restriktionen aufgrund des Denkmalschutzes bestehen, kann der Biotopflächenfaktor gemindert werden.

Nummer 9 Sonstige Ausnahmen

Eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors ist zulässig, soweit die Ausnutzung des bestehenden Baurechts dies im Einzelfall ausnahmsweise erfordert oder seine Einhaltung nur mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist.

- (2) *Eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors ist ebenfalls zulässig, wenn die Entsiegelung im Einzelfall zu einer Grundwassergefährdung durch die Freisetzung von Bodenschadstoffen würde.*

Begründung zu Nummer. (9.1):

Im Einzelfall können Restriktionen oder Nutzungsansprüche auf dem Grundstück dazu führen, daß die Umsetzung des Biotopflächenfaktors nicht oder nicht vollständig möglich ist. Es ist jedoch der Nachweis zu erbringen, daß die Voraussetzungen für die Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors gegeben sind. Eine Festsetzung dieses Ausnahmetatbestandes ist deshalb erforderlich, weil zum einen Festsetzungen eines Landschaftsplans bestehendes Baurecht nicht einschränken beziehungsweise ausschließen können; zum anderen soll die Möglichkeit eingeräumt werden, bei unangemessen hohem Aufwand, der im Einzelfall nachzuweisen ist, den Biotopflächenfaktor zu unterschreiten. Unangemessen hoher Aufwand liegt dann vor, wenn die Kosten zur Umsetzung des Biotopflächenfaktors im Einzelfall außer Verhältnis zu den Kosten der baulichen Veränderung stehen.

Begründung zu Nummer. (9.2):

Spätestens seit dem Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes besteht die rechtliche Verpflichtung, die Funktion des Bodens zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit als möglich vermieden werden.

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befinden sich dem Umweltamt bekannte Flächen mit einem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten. Auf diesen Flächen ist mit Bodenverunreinigungen aufgrund ihrer Nutzungshistorie und gewerblich-industrieller Nutzung zu rechnen. Eine Entsiegelung kann problematisch sein, da es möglicherweise zu einer Grundwasserbelastung kommt. Dieser Zielkonflikt ist im Einzelfall zu bewältigen.

Da für das Gebiet keine flächendeckende historische Recherche vorliegt, können unter Umständen weitere Flächen unter den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen /Altlasten fallen. Daher ist eine Abfrage beim Umweltamt nach dem aktuellen Erkenntnisstand unverzichtbar.

Bei großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen (größer als 100 m²) ist daher durch den Grundstückseigentümer zunächst eine Anfrage beim Umweltamt zu stellen, ob für das betreffende Grundstück der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne von § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz vorliegt. Sollte ein solcher Verdacht entstehen, ist zunächst eine Bodenuntersuchung in Absprache mit dem Umweltamt erforderlich.

Nummer 10 Befestigung von Wegen und Plätzen

Flächen, die nach ihrer Lage und Zweckbestimmung ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen oder dem Aufenthalt von Personen dienen, sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegenstehen.

Begründung:

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserflurabständen ist im Bereich nördlich der Achse Grunewaldstr./ Albrechtstr. eine mittlere und südlich davon im Bereich beidseitig des Hindenburgdammes eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grund-

wassers gegeben. Zur Vermeidung eines Schadstoffeintrags in den Boden ist sicherzustellen, daß keine Beläge verwendet werden, von denen Schadstoffe ausgehen können.

Da der Geltungsbereich des Landschaftsplanes kein Trinkwasserschutzgebiet ist, ist eine Gestaltung der Erschließungs- und Aufenthaltsflächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen in der Regel möglich. Eine Gliederung durch Vegetationsflächen soll darüber hinaus die Naturhaushalts-Wirksamkeit dieser befestigten Flächen erhöhen.

Nummer 11 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nummer 12 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für Grundstücke öffentlicher Grünflächen oder Sportanlagen, die ganz oder überwiegend für Nutzungen im Freien ausgelegt sind sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend durch Einrichtungen der Sicherheit und Ordnung (Feuerwehr) oder Kirchen und kirchliche Gemeindeeinrichtungen genutzt werden.

Begründung:

Grundstücke öffentlicher Grünflächen oder Sportanlagen, die ganz oder überwiegend für Nutzungen im Freien ausgelegt sind, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Landschaftsplanes. Eine Festsetzung des Biotopflächenfaktors für überwiegend nicht bebaute Flächen ist nicht zweckmäßig.

Für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend durch Einrichtungen der Sicherheit und Ordnung (Feuerwehr) oder Kirchen und kirchliche Gemeindeeinrichtungen genutzt werden sind standardisierte Aussagen nicht möglich. Eine einzelfallbezogene Festsetzung ist aufgrund der spezifischen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen nicht zweckmäßig.

Hinweis:

Für gewerblich genutzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen kann die Anlage der Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Fläche ohne Versickerungsfähigkeit aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich sein.

IV.3 Rechtslage

Berliner Naturschutzgesetz -NatSchGBIn- in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert durch das Neunte Gesetz zur Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes vom 3. Juli 2003 (GVBl. S. 254).

ANHANG 1

**Biotopeflächenfaktoren im Geltungsbereich des Landschaftsplanes
Steglitz - Zentrum**

	Ziel-BFF bei baulicher Veränderung ohne Änderung des vor- handenen ÜBG		Ziel-BFF bei Neubaumaßnahmen	
	ÜBG	BFF	ÜBG	BF
Wohnbaugrundstücke • ausschließliche Wohnnutzung bzw. Mischnutzung ohne gewerbliche Nutzung der Freifläche	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,50	0,60 0,45 0,30		0,60
Gewerbliche Nutzung • reines Gewerbe und Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung der Freifläche		0,30		0,30
Öffentliche und private Verwaltung • Handelsbetriebe sowie zentrale Einrich- tungen der Wirtschaft, der Verwaltung u.a. kerngebietstypische Nutzungen		0,30		0,30
Öffentliche Einrichtungen, die kulturellen und sozialen Zwecken dienen (außer Schulen und Kitas)	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,50	0,60 0,45 0,30		0,60
Allgemeinbildende Schulen, Berufsschu- len, Schulzentren		0,30		0,40
Kindertagesstätten	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,50	0,60 0,45 0,30		0,60
Technische Infrastruktur		0,30		0,30

ANHANG 2

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahlen (GRZ)

Baugebiet	BauNVO 1990	BauNVO 1977	BauNVO 1968	BauNVO 1962	BNP 1960
Rechts- grundlage	BauGB 1986	BBauG 1976	BBauG 1960	BBauG 1960	
WA	0,4	0,4	0,4	bei 1-2 Vollgeschossen: 0,4, bei 3 und mehr: 0,3	0,3
MI	0,6	0,4	0,4	bei 1-2 Vollgeschossen: 0,4, bei 3 und mehr: 0,3	0,3
MK	1,0	1,0	1,0	bei 1-2 Vollgeschossen: 0,8, bei 3 und mehr: 0,6	0,3
GE	0,8	0,8	0,8	bei 1-2 Vollgeschossen: 0,8, bei 3 und mehr: 0,6	0,3
GI	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6

Anhang 3

Festgesetzte Bebauungspläne

B-Plan-Nr.	Datum der Festsetzung	Art und Maß der baulichen Nutzung
XII-42	03.06.1958	öffentliche Freifläche - Kinderspielplatz private Grünfläche
XII-56	30.12.1966	WA: Baugrenze, BauO vom 21.11.1958 ersetzt durch Textbebauungsplan XII-A, Flachdächer vorgeschrieben private Grünfläche: Garagen zulässig Straßenland Abwasserleitungen
XII-80	28.08.1961	WA: BauNVO vom 26.11.1968 nach Textbebauungsplan XII-A, BauO vom 21.11.1958, GRZ 0,3, Baugrenze, Arbeitsamt öffentliche Grünfläche private Grünfläche
XII-89 A	12.12.1974	MK private Verkehrsflächen, Omnibusbahnhof Flächen für Garagen
XII-90	02.05.1963	ersetzt durch XII-173 vom 09.08.1971 öffentliche Grünfläche - kirchliche Nutzung
XII-93	29.05.1963	ersetzt durch XII-196 vom 01.09.1971 WA: GRZ 0,3, BauO vom 21.11.1958 BauNVO vom 26.11.1968 nach Textbebauungsplan XII-A MI: GRZ 0,3 BauO vom 21.11.1958, 2 Tankstellen - U-Bahn-Halle - Kindertagesstätte Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke private Grünfläche Albrechtstraße 22-25, Auto-Gewerbe zulässig
XII-96	15.03.1966	öffentliche Straßen, Wege, Plätze öffentlicher Parkplatz, Parkhaus
XII-96-1	29.03.1989	Grünfläche - Parkanlage

B-Plan-Nr.	Datum der Festsetzung	Art und Maß der baulichen Nutzung
XII-103	09.04.1962	BauO vom 21.11.1958, BauNVO vom 26.11.1968 nach Textbebauungsplan XII-A WA: Baugrenze Straßenplanung Westtangente MI: GRZ 0,3 öffentlicher Vorbehaltsbauplatz (Reichsbahn) öffentliche Freifläche, Kinderspielplatz private Freifläche öffentliche Grünfläche
XII-104	11.06.1963	MI: BauO vom 21.11.1958 - BauNVO vom 26.11.1968 nach Textbebauungsplan XII-A Gemeinbedarfsfläche (BSR), Baugrenze - BMZ 3,6 m ³ /m ² öffentliche Grünfläche private Grünfläche
XII-109	23.06.1966	WA: BauNVO vom 26.11.1968 nach XII-A GRZ 0,3, Baugrenze, Schule und Anlagen für kulturelle Zwecke, Tankstelle GRZ 0,3 öffentliche Grünfläche - Parkanlage und Tummelplatz private Grünfläche öffentliche Straßen, Wege, Plätze Teich
XII-115	08.12.1965	teilweise ersetzt durch XII-115-1 BauNVO vom 26.06.1962 ersetzt durch BauNVO vom 26.11.1968 nach Textbebauungsplan XII-A Begrenzung von Gemeinbedarfsfläche WA: GRZ 0,3, Baugrenze MK: GRZ 0,3 - Stellplatzgebäude private nicht überbaubare Fläche öffentliche Grünanlage, Parkplatz, Straßen, Wege, Plätze
XII-115-1	03.07.1973	MK: BauNVO vom 26.11.1968, Baugrenze - Turmrestaurant
XII-116	29.11.1964	BauNVO vom 26.11.1968 nach Textbebauungsplan XII-A WA: Baugrenze, GRZ 0,3 GE: Baugrenze, GRZ 0,5, Straßendurchbruch Westtangente private Grünfläche öffentliche Grünfläche, Spiel- und Tummelplatz, Straßen, Wege, Plätze

B-Plan-Nr.	Datum der Festsetzung	Art und Maß der baulichen Nutzung
XII-170	19.04.1972	MK: BauNVO vom 26.11.1968, Baugrenze-Karstadt Fläche für Stellplätze
XII-173	09.08.1971	WA: BauNVO vom 26.11.1968, Baugrenze, Stellplätze in drei Ebenen
XII-215	21.11.1978	BauNVO vom 15.09.1977 Fläche für Gemeinbedarf - Schule, Baugrenze, GRZ 0,4, Bebauungstiefe 60 m Grünfläche - Parkanlage
XII-250	16.03.1991	BauNVO vom 23.01.1990 Fläche für Gemeinbedarf Kitt GRZ 0,3, Baugrenze Kirche BMZ 2,4, Stellplätze Grünfläche - Spielplatz - Parkanlage
XII-A	09.07.1971	Textbebauungsplan XII-A ergänzt unter anderem die B-Pläne -51, -55, -56, -77, -80, -98, -99, -103, -104, -115, -116, -140 bezüglich der BMZ, GFZ und GRZ-Berechnung nach BauNVO vom bezüglich der Bebauungstiefe nach § 23 Abs. 4 BauNVO, bezüglich der Baugrenzen nach BauNVO und bezüglich der nicht überbaubaren Fläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO sowie der Stellplätze nach § 12 Abs. 1-3 BauNVO