



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-94 VE  
für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 31/33 (tlw.), 35/43, 38  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

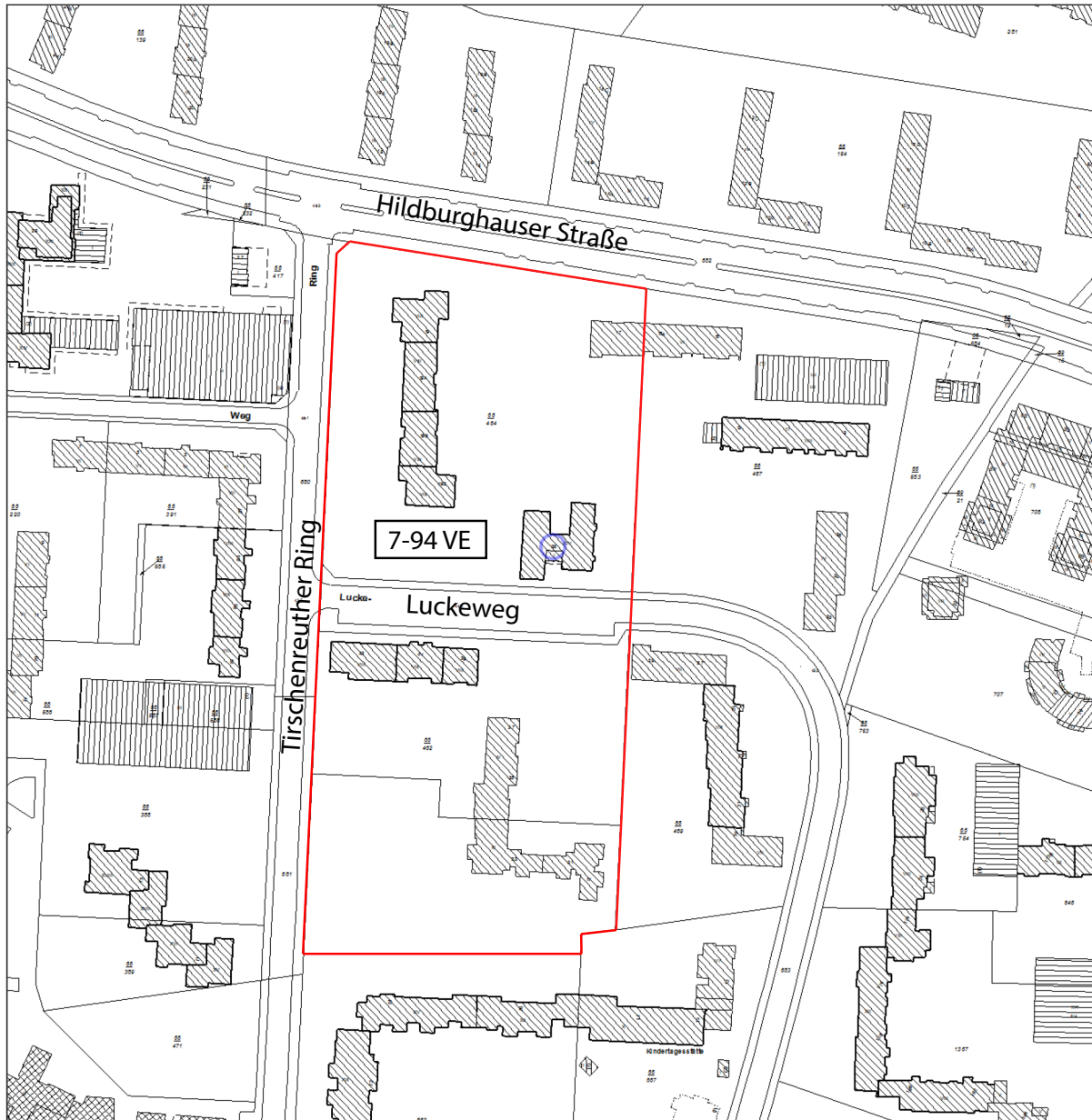


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE

Quelle: Bezirk Tempelhof-Schöneberg

### Einleitung

Auf den Grundstücken Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie auf einer Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 soll eine Nachverdichtung und Neustrukturierung stattfinden.

Der Eigentümer beabsichtigt die bestehende Wohnbebauung mit mehreren 6 bis 8-geschossigen Neubauten zu ergänzen, wobei ein sanierungsbedürftiges Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll. Es sollen Wohnnutzungen, darunter betreutes Wohnen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein Kinderladen und in untergeordnetem Maße Büroräume ermöglicht werden. Die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität sowie die Realisierung von Spielplätzen werden ebenfalls angestrebt.

Die vorhandenen Wohngebäude sollen dabei unverändert, bis auf den Rückbau des Gebäudes Luckeweg 31/37, in die neue Bebauung integriert werden.

Gegenwärtig ist der Geltungsbereich mit einem 4-geschossigen (Luckeweg 31/37), einem 6-geschossigen (Hildburghäuser Straße 17), zwei 8-geschossigen (Luckeweg 39/43 und Hildburghäuser Straße 19, 19a-c) und einem 14-geschossigen Gebäude (Luckeweg 38) bebaut.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da nach dem geltenden Planungsrecht die angestrebte Neubebauung nicht genehmigungsfähig ist. Gegenwärtig wird das Planungsrecht durch den Bebauungsplan XIII-104 aus dem Jahr 1968 sowie durch den Bebauungsplan XIII-156 aus dem Jahr 1973 vorgegeben.

## Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Marienfelde im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Es liegt zwischen der Hildburghäuser Straße, dem Tirschenreuther Ring und dem Luckeweg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und besteht aus den Grundstücken Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie aus einer Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33.

Das Plangebiet ist im Norden mit mehreren Buslinien an den ÖPNV angebunden. Mit diesen ist die nächstgelegene S-Bahnstation Buckower Chaussee erreichbar. Die Hildburghäuser Straße übernimmt im Straßengefüge Berlins eine übergeordnete Funktion.

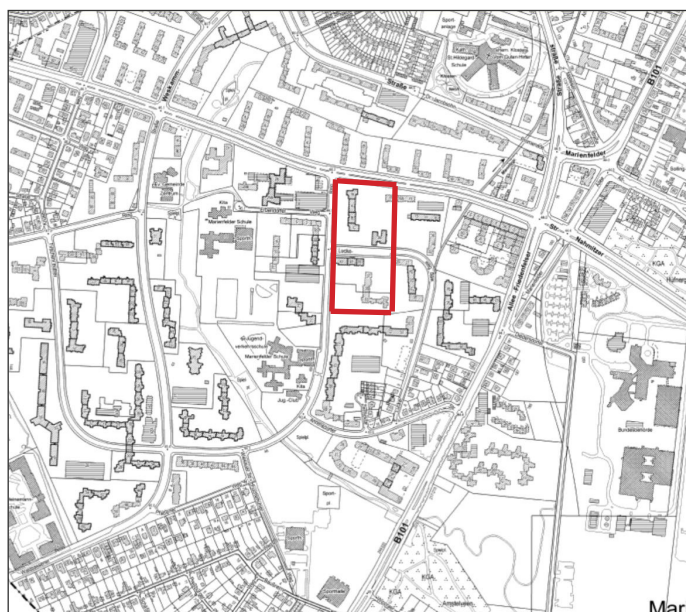


Abb. 2: Stadträumliche Einordnung mit Geltungsbereich

Quelle: Geoportal Berlin / K5 – SW



Abb. 3: Luftbild Umgebung mit Geltungsbereich

Quelle: Geoportal Berlin / DOP20RGB

## Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin sowie in der Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die Hildburghäuser Straße wird als übergeordnete Verkehrsverbindung dargestellt. Gemäß der Ausführungsvorschriften zum FNP sind Bauflächen dann „als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke [...] genutzt werden beziehungsweise werden sollen“.

Der Baunutzungsplan weist die Fläche als Baulandreserve aus.

Im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans 7-94 VE liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne XIII-104 und XIII-156.

Der Bebauungsplan XIII-104 umfasst die Grundstücke Hildburghäuser Straße 9 und 25c (teilweise) und wurde am 26.04.1968 festgesetzt. Die Bestandsgebäude (4 bis 7-geschossig sowie ein 14-Geschosser) wurden entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen innerhalb eines reinen Wohngebiets errichtet. Dazwischen befinden sich drei Flächen für Stellplätze, wobei in der Planergänzungsbestimmung weitere benötigte Stellplätze zulässig sind. Der Großteil der Fläche wurde als „nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzung“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan XIII-156, der eine Teilfläche des Geländes zwischen dem Luckeweg, der Ahrensdorfer Straße, der künftigen Straße 460 (heutige Ahrensdorfer Straße), dem Tirschenreuther Ring und der Straße 447 sowie die künftige Straße 460 im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Marienfelde umfasst, wurde am 10.08.1973 festgesetzt. Die Bestandsgebäude (4 bis 15-geschossig sowie ein Ensemble aus 1 bis 2-Geschossern) wurden innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets errichtet. Im zentralen Bereich der Wohnbebauung befindet sich eine ausgewiesene Fläche für Stellplätze. Die restliche Fläche, die den Großteil ausmacht, wurde als „nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzung“ festgesetzt.

Es existiert kein im Verfahren befindlicher oder bereits festgesetzter Landschaftsplan.

In der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler.

## Projekt- und Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-94 VE soll hinsichtlich der Nutzungsart Festsetzungen treffen, die planungsrechtlich Wohnnutzung sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine Höhenentwicklung von 6 bis zu 8 Geschossen ermöglichen.

Aus dem gegenwärtig vorliegenden städtebaulichen Entwurf leitet sich der Neubau von 292 Wohnungen ab, wobei 48 Wohnungen des Grundstücks Luckewegs 31/37 rückgebaut werden. Der derzeit im Plangebiet vorhandene Wohnungsbestand liegt bei 288 Wohneinheiten. Somit wären nach Umsetzung des Vorhabens ca. 532 Wohneinheiten im Planungsgebiet vorhanden.

Es befinden sich 111 PKW-Stellplätze im Bestand. Durch den Neubau entfallen ca. 85 Stellplätze. Eine neu geplante Tiefgarage soll Platz für ca. 274 PKW- und 400 Fahrradstellplätze bereitstellen. Somit befinden sich nach Umsetzung des Vorhabens ca. 300 PKW-Stellplätze im Planungsgebiet.

Da die Planungen die Geschossfläche Wohnen von 5.000 m<sup>2</sup> überschreiten, wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewandt.

Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur (z. B. Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen) werden im weiteren Aufstellungsverfahren ermittelt und entsprechend bedient.



Abb. 4: Masterplan

Quelle: BBP, 2018

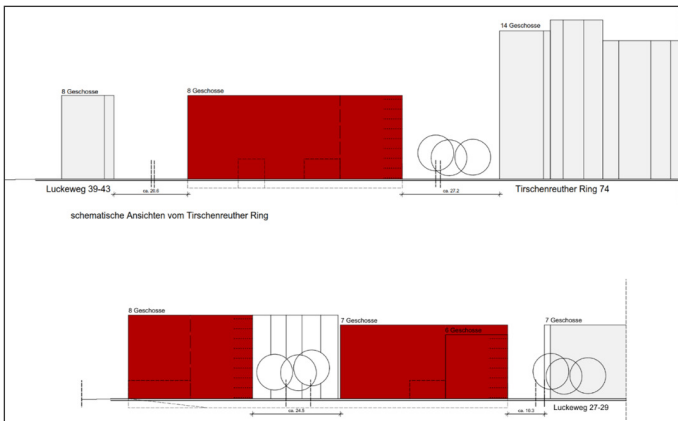


Abb. 5: Ansichten (oben West, unten Süd) des südlichen Baufeldes

Quelle: BBP, 2018

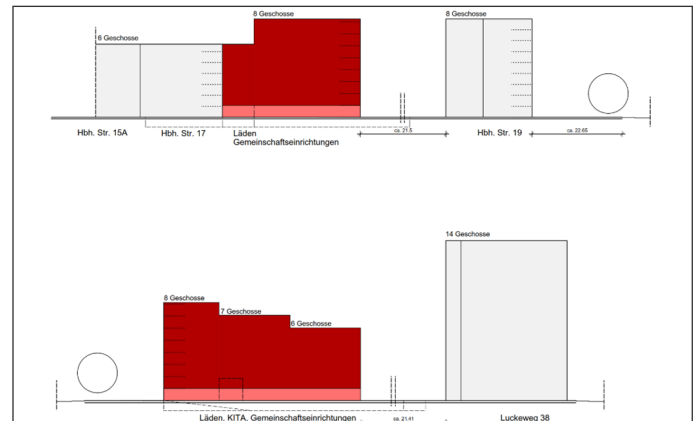


Abb. 6: Ansichten (oben West, unten Süd) des südlichen Baufeldes

Quelle: BBP, 2018



Abb. 7: Perspektive des Entwurfs aus östlicher Richtung

Quelle: BBP, 2018

## Umweltbezogene Informationen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

Die Bestandsaufnahme zur Vegetation beruht auf einer in den Sommermonaten des Jahres 2019 terrestrisch durchgeführten Biotoptypenkartierung. Zusätzlich wurde in diesem Rahmen eine vollständige Erfassung der Bäume innerhalb des Plangebiets vorgenommen. Weitere schutzgutbezogene Informationen wurden dem „Umweltatlas“, dem Berliner Umweltinformationssystem, entnommen.

### Vegetationsstrukturen/Biotoptypen

Das Plangebiet setzt sich im Bestand aus der vorhandenen Wohnbebauung in Form von Hochhauskomplexen und den dazugehörigen Verkehrsflächen einschließlich Parkplätzen und Begleitgrünflächen zusammen. Etwa 55 % der Gesamtfläche des Plangebiets werden von unversiegelten vegetationsbestandenen Flächen eingenommen. Bei diesen Biotopen handelt es sich vorrangig um artenarmen Zier- und Parkrasen mit teilweise lockerstehenden Bäumen sowie gärtnerisch gestalteten Freiflächen mit Stauden und Strauchpflanzungen. Darüber hinaus sind im Süden des Plangebiets kleinflächig mehrschichtige Gehölzbestände vorzufinden. Entlang des Tischenreuther Rings, im Nordwesten des Plangebiets, befindet sich eine Baumreihe älterer Bestände aus überwiegend einheimischen Gehölzen.

Das Plangebiet unterliegt großflächig einer intensiven Nutzung durch den Menschen, woraus ein geringes Spektrum an Pflanzenarten, ein erhöhter Versiegelungsgrad sowie eine insgesamt reduzierte Naturnähe der vorhandenen Biotope resultiert. Im Gegensatz dazu sind jedoch kleinflächig Gehölzbestände und Baumbestände höheren Alters vorzufinden, die als naturnah einzustufen sind. Aufgrund des Vorkommens vollständig naturferner bis hin zu naturnaher Biotopstrukturen, verfügt die Biotopkulisse über eine überwiegend eher geringe, in Teilen aber auch mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Der Baumbestand wird durch Balkan Rostkastanien, Blütenkirschen, Gewöhnliche Platanen, Hainbuchen, Hängebirken, Roteichen und Weißdorn dominiert. Von diesen sind 104 Exemplare nach der Baumschutzverordnung von Berlin geschützt. Der Baumbestand besitzt durch seine Filterung von Stäuben und Schadstoffen sowie der Produktion von Sauerstoff eine hohe Bedeutung für die Verbesserung der Lufthygiene im Plangebiet. Der Einzelbaumbestand besitzt aufgrund seines Alters und überwiegend heimischen Arten eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

Wertgebend ist somit der Bestand an Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen, von denen die älteren Exemplare die höchste Schutzwürdigkeit besitzen.

## Fauna

Durch die Lage des Plangebietes an der stärker frequentierten Hildburghäuser Straße, und den umliegenden Anliegerstraßen sowie der aktuellen Wohnnutzung, unterliegen die Flächen starken Störreizen durch Lärm, Bewegungen und Licht. In Verbindung mit dem größtenteils eher geringen Biotopwert der Flächen wird der Wert des Plangebietes als Lebensraum für Tiere als insgesamt gering eingeschätzt. Lediglich die mehrschichtigen Gehölzbestände am Rande des Plangebiets sowie der Baumbestand sind insbesondere für Tiergruppen wie Fledermäuse und Brutvögel potenziell von höherer Bedeutung. Im weiteren Verfahren ist daher die Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und holzbewohnenden Insekten im Plangebiet vorgesehen.

### Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

Das Plangebiet selbst ist weder Bestandteil eines Schutzgebietes nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln), noch befindet sich ein derartiges Schutzgebiet in dessen unmittelbarer Nähe.



Abb. 8: Zier-/ Parkrasen mit Baumreihe

Quelle: Fugmann Janotta Partner



Abb. 9: Zierrasen und Strauchpflanzungen

Quelle: Fugmann Janotta Partner

## Boden

Der Boden im Plangebiet wird durch seine intensive und bereits lang anhaltende Nutzung durch den Menschen geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Aufschüttungsfläche aus Pararendzina, Lockersyrosemen und Regosolen, die hohe Anteile an Schlacke und Bauschutt aufweisen können und von einer Geschiebemergelschicht unterlagert wird. Die Bodengesellschaft ist in Berlin charakteristisch für Böden innerhalb Flächen geschlossener Bebauung.

Aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades von 45 % und vorhandener Störungen seines natürlichen Gefüges durch siedlungsbedingte Aufschüttungen wird der Boden im Plangebiet als sehr naturfern eingestuft. Dementsprechend gering ist daher auch dessen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt zu bewerten.

Durch die starke anthropogene Beeinflussung sind zudem gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens nicht auszuschließen. Im weiteren Verfahren werden daher Untersuchungen zu möglichen Altlasten im Plangebiet durchgeführt.

## Grund- und Oberflächenwasser

Der Flurabstand des Grundwassers beläuft sich im Plangebiet auf 20 bis 30 m. Das Sickerwasser muss damit gegenüber einem grundwassernahen Standort eine weitere Strecke durch den Bodenkörper zurücklegen, bevor es den Grundwasserkörper erreicht. Hierdurch steigt die Wahrscheinlichkeit einer Schadstoffneutralisierung durch Wechselwirkungen mit den Medien der ungesättigten Bodenzone. Daraus resultiert eine potenziell sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächigen Schadstoffeinträgen.

Die Flächen des Plangebietes liegen zudem auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

## Klima / Lufthygiene

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen größtenteils in der stadtklimatischen Zone. Diese weist mäßige Veränderungen gegenüber dem natürlichen Klima im Freiland auf. Das Plangebiet ist aufgrund seiner randlichen Stadtlage und einer geringen verkehrsbedingten Luftbelastung einer insgesamt geringen lufthygienischen Belastung ausgesetzt. Aufgrund der damit verbundenen hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, ist in der weiteren Planung auf eine gute Durchlüftung und einen hohen Vegetationsanteil zu achten.

## Mensch

Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen der Umweltprüfung einerseits in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft, der Erholungseignung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes betrachtet und andererseits hinsichtlich planungsbedingter Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Vor allem Immissio-

nen durch Lärm und Schadstoffe sind für das Schutzgut im städtischen Raum von hoher Bedeutung. Das Plangebiet verfügt über einen Grünflächenanteil von 55 %. Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Aufenthaltsqualität für die wohnungsnaher Erholung. Da sich im Südosten des Plangebiet ein Spielplatz befindet, in 1 km Entfernung die Stadtgrenze nach Brandenburg verläuft und in ca. 500 m Entfernung der Freizeitpark Marienfelde anschließt, ist die Versorgung des Plangebietes mit siedlungsnahen Grünflächen aber dennoch als günstig zu beurteilen.

Durch das umgebene Straßennetz entstehen Störeinflüsse durch Lärm und Luftschadstoffe in nur geringem Umfang. Zu den Verkehrsflächen mit erhöhter Verkehrsbelastung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zählt die nördlich gelegene Hildburghäuser Straße. Diese führt zu erhöhten Lärm- und lufthygienischen Belastungen, die bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen. Die hieraus resultierenden Immissionsbelastungen im Plangebiet werden im weiteren Verfahren untersucht.



Abb. 10: Spielplatz, umgeben von Gehölzbeständen

Quelle: Fugmann Janotta Partner



Abb. 11: Gärtnerisch gestaltete Freifläche (Hecke)

Quelle: Fugmann Janotta Partner

## *Landschafts- und Ortsbild*

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt im städtischen Randbereich und ist durch Großsiedlungen und Punkthochhäuser geprägt. Das Landschaftsprogramm Berlin sieht als maßgebliche Entwicklungsziele die Sicherung und die Verbesserung von Freiräumen vor. Zudem soll der Anteil privater Freiräume in Bereichen von Zeilen- und Großformbebauung erhöht sowie die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert werden. Diese Anforderungen müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

## *Kultur- und Sachgüter*

In der Denkmalliste des Landes Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-94 VE keine Eintragungen enthalten. Auch in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind keine Denkmale vorhanden.



Abb. 12: Wohnbebauung und Parkplatz mit Baumbestand

Quelle: Fugmann Janotta Partner

## **Ausblick**

Mit der Durchführung der Planung werden die bestehende Vegetationsflächen teilweise verändert oder können durch die Neubebauung verloren gehen. Hiermit verbundene Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter sind zum derzeitigen Planungsstand nicht vollständig auszuschließen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter werden daher im weiteren Verfahren dargelegt, quantifiziert und soweit möglich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen bestmöglich reduziert. Sofern trotz dieser Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden Maßnahmen zum Ausgleich konzipiert. Ziel ist es, die Planung auch aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes so verträglich wie möglich zu gestalten.

Die Berücksichtigung europaweit geschützter Arten wie Fledermäuse erfolgt auf Grundlage faunistischer Erhebungen und den Ergebnissen des darauf basierenden Fachbeitrags Artenschutz, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für den Neubau einer Vielzahl dringend benötigter Wohnungen und eine Qualifizierung der Grün- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Umsetzung der Planung kann eine Belebung des Quartiers und eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie eine bessere Vernetzung der Außenanlagen erreicht werden.