

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Bezirksamt Tempelhof- Schöneberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt



### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

für die Küterstraße  
sowie die Grundstücke Küterstraße 7 (teilweise)  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

<b>I. Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
I.2. Plangebiet .....	4
I.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	4
I.2.2 Stadtentwicklung .....	4
I.2.3 Stadträumliche Einordnung und Bedeutung.....	5
I.2.4 Bestand .....	5
I.2.4.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen .....	5
I.2.4.2 Verkehr .....	5
I.2.4.3 Technische Infrastruktur / Erschließung .....	5
I.2.4.4 Eigentumssituation.....	5
I.2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
I.2.5.1 Raumordnung und Landesentwicklungsplanung .....	5
I.2.5.2 Flächennutzungsplan .....	6
I.2.5.3 Stadtentwicklungsplanung Verkehr (StEP Verkehr) .....	6
I.2.5.4 Stadtentwicklungsplanung Wohnen (StEP Wohnen).....	6
I.2.5.5 Landschafts- und Artenschutzprogramm.....	6
I.2.5.6 Planwerk Südost.....	6
I.2.5.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof 2/3 .....	7
I.2.5.9 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) .....	8
I.2.5.10 Denkmale.....	8
<b>II. Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung .....	8
II.2 Ziel und Zweck .....	9
Vorhabenbeschreibung.....	9
II.3 Umweltbericht.....	9
II.3.1 Einleitung.....	9
II.3.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	10
II.3.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes .....	10
II.3.3.1 Fachgesetze .....	10
II.3.3.2 Fachplanungen.....	13
II.3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
II.3.4.1 Bestandsaufnahme .....	14
II.3.4.2 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung.....	14
II.3.4.3 Tiere und Pflanzen .....	15
II.3.4.4 Boden .....	16
II.3.4.5 Wasser .....	18
II.3.4.6 Klima und Luft.....	18
II.3.4.7 Landschaftsbild.....	19
II.3.4.8 Kultur- und Sachgüter .....	19
II.3.4.9 Wechselwirkungen.....	19
II.3.5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	19
II.3.5.1 Auswirkungen auf den Mensch .....	19
II.3.5.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	19
II.3.5.3 Auswirkungen auf den Boden / Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung .....	22
II.3.5.4 Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser .....	23
II.3.5.5 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	23
II.3.5.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild .....	23
II.3.5.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	23
II.3.5.8 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	23
II.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen bei erheblicher Beeinflussung .....	24
II.3.6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	24

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

II.3.6.2	Ausgleichsmaßnahmen / Berechnung des Kostenäquivalentes .....	24
II.3.6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
II.3.7	Zusätzliche Angaben .....	27
II.3.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	27
II.3.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	28
II.3.7.3	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen .....	28
II.3.7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28
II.4	Wesentliche Planinhalte.....	29
II.4.1	Regelungen zur Durchführung des Vorhabens (Durchführungsvertrag).....	29
II.4.2	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen .....	30
II.4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
II.4.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	31
II.4.2.3	Straßenverkehrsflächen .....	34
II.4.2.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	35
II.4.3	Abwägung nach Frühzeitigen Beteiligungen .....	35
II.4.4	Abwägung nach Behördenbeteiligung.....	39
II.4.5	Abwägung nach Öffentlichkeitsbeteiligung.....	41
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....</b>	<b>43</b>
III.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	43
III.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	44
III.3	Finanzielle Auswirkungen .....	44
III.4	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen .....	45
<b>IV.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>45</b>
IV.1	Mitteilungsverfahren / Geltungsbereichsreduzierung .....	45
IV.2	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung.....	45
IV.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	45
IV.4	Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	45
IV.5	Geltungsbereichsreduzierung .....	45
IV.6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	46
IV.7	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	46
IV.8	Festsetzung .....	46
IV.9	Wiederholung Öffentlichkeitsbeteiligung .....	47
IV.10	Wiederholte Festsetzung .....	47
V.	Textliche Festsetzung .....	48
<b>VI.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>48</b>

### **I. Planungsgegenstand**

#### **I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die HBB Hanseatische Gesellschaft für Seniorenheime mbH & Co.KG möchte auf dem von ihr erworbenen Grundstück Küterstraße 7 im Ortsteil Mariendorf ein Seniorenpflegeheim errichten. Es ist ein viergeschossiges Gebäude in L-Form geplant, welches sich gestalterisch an das städtebauliche Umfeld anpasst. Auf Grund des konkreten Vorhabenbezuges wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Das zurzeit ungenutzte und von der Schulverwaltung freigegebene Gelände im Ortsteil Mariendorf ist ein geeigneter Standort für die Nutzung als Seniorenpflegeheim. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden, da der geltende Bebauungsplan XIII-102 durch seine Festsetzung (Schulsportplatz) keine Errichtung eines Seniorenpflegeheimes zulässt.

Mit der Aufstellung und Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bietet sich die Chance, diese brachliegende Fläche einer innerstädtischen Nutzung zuzuführen, die diesen Bereich des Stadtteils städtebaulich arrondiert und der Nachfrage nach Senioreneinrichtungen als Ergebnis des demografischen Wandels Rechnung trägt.

Des Weiteren ist es im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlich, die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Küterstraße abschließend zu regeln, die zwar als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet ist, in dem rechtswirksamen Bebauungsplan XIII-102 jedoch nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde.

#### **I.2. Plangebiet**

##### **I.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-49 VE (0,68ha) befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin in zentraler Lage des Ortsteils Mariendorf, ca. 200m von der Hauptgeschäftsstraße Mariendorfer Damm entfernt. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Küterstraße
- im Norden durch die Kleingartenanlage „Kolonie Kaisergarten“
- im Süden durch das Grundstück Prinzenstraße 38-40
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der im rechtswirksamen Bebauungsplans XIII-102 festgesetzten Planstraße 6 (angrenzend an das Grundstück Prinzenstraße 37-37C).

##### **I.2.2 Stadtentwicklung**

Bis Ende des 19. Jahrhunderts befand sich das Plangebiet außerhalb des Siedlungsbereichs von Mariendorf und war unbebaut. Erst mit der Eingemeindung nach Berlin 1920 begann eine rege Bautätigkeit, so dass die Fläche bald hauptsächlich durch Wohngebäude umbaut war. Das Plangebiet selbst blieb jedoch eine Freifläche, die nur durch die Kleingartenkolonie „Kaisergarten“ genutzt wurde, wobei der südliche Teil der Kolonie schon vor Jahrzehnten aufgegeben wurde. Anfang der 1970er Jahre wurde für den Bereich der Bebauungsplan XIII-102 aufgestellt, um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ festzusetzen. Die bestehende Küterstraße ist dort als Grünfläche festgesetzt. Die Erschließung war stattdessen östlich des Vorhabenbereiches durch die Straße Nr. 6 vorgesehen. Allgemeine Bautätigkeiten oder solche hinsichtlich der Realisierung des Bebauungsplanes sind auf dem verwilderten Gelände bis heute nicht durchgeführt worden.

### **I.2.3 Stadträumliche Einordnung und Bedeutung**

Das Plangebiet liegt in ruhiger Lage unweit der Haupteinkaufsstraße des Ortsteils Mariendorf. Das umgebene Areal ist durch eine aufgelockerte i.d.R. viergeschossige Wohnbebauung geprägt. Auf der dem Vorhaben gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Oberschule und eine ehemalige Feuerwache, in der unterschiedliche Dienstleistungs- und soziale Nutzungen untergebracht sind. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

### **I.2.4 Bestand**

#### **I.2.4.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen**

Das Plangebiet ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Zwei kleine, verfallende Lauben sind die einzigen baulichen Anlagen auf dem Gelände. Im südöstlichen Bereich befindet sich darüber hinaus ein alter Bunkereingang. Hierbei handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um einen Einmannunterstand aus dem Zweiten Weltkrieg, der eine zukünftige Bebauung auf dem Areal nicht behindert. Es wurden sicherheitshalber Sondierungen durchgeführt, um eine größere Bunkeranlage unterhalb des Plangebietes ausschließen zu können. Die Ergebnisse dieser Sondierungen schließen das Vorhandensein einer Bunkeranlage aus.

#### **I 2.4.2 Verkehr**

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die zweispurige Küterstraße erschlossen. In der nahgelegenen Kaiserstraße verkehrt eine Buslinie, die das Areal an den ÖPNV anbindet. In rd. 400m Entfernung befindet sich darüber hinaus ein U-Bahnhof („Westphalweg“ der U-Linie 6).

#### **I 2.4.3 Technische Infrastruktur / Erschließung**

Das Plangebiet verfügt über keinen direkten Trinkwasseranschluss. Die äußere Erschließung könnte jedoch über die Versorgungsleitungen in der Kaiserstraße und der Prinzenstraße gesichert werden. Hierfür müsste die anliegende Küterstraße verrohrt werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist aufgrund der geringeren Durchlässigkeit der oberflächennahen, bindigen Bodenschichten nicht über eine oberflächige Versickerung sondern nur über eine Tiefenversickerung abführbar.

Alle anderen technischen Medien der Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden.

#### **I 2.4.4 Eigentumssituation**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Küterstraße befindet sich bereits im Vermögen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg.

### **I.2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **I.2.5.1 Raumordnung und Landesentwicklungsplanung**

Rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro).

Nach der Festlegungskarte 1 des LEB B-B liegt das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsraumes Siedlung, wo gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß §5 Abs. 1 LEPro 2007 i.V. mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 auf diesen Raum gelenkt werden.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs.2 LEPro 2007 i.V. mit dem Grundsatz 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Demnach ist eine Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung anzustreben. Dies kann insbesondere durch die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen geschehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird diesem Grundsatz gerecht, da eine innerstädtische, bereits entwickelte Fläche in Anspruch genommen werden soll.

Die Planung ist somit mit den Zielen und den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

### **I.2.5.2 Flächennutzungsplan**

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Landes Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432).

Im FNP wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 (= GFZ bis 1,5) dargestellt und kennzeichnet symbolisch die Gemeinbedarfseinrichtung „Schule“. Das Symbol reicht bis auf die Vorhabenfläche hinein. Gemäß Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bezieht sich die Zweckbestimmung jedoch nur auf den vorhandenen Standort der Eckener-Schule. Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans, so dass die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben ist.

### **I.2.5.3 Stadtentwicklungsplanung Verkehr (StEP Verkehr)**

Das Plangebiet ist angrenzend von der Stadtentwicklungsplanung Verkehr berührt. Ziel ist es, dass Radverkehrsnetz auszubauen. Hiervon betroffen ist die Fahrradroute (RR 11) nach Mahlow die parallel zum Plangebiet am östlichen Rand, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches auf der bereits als öffentliche Straße (Straße 6) im Bebauungsplan XIII-102 festgesetzten Fläche, verlaufen soll. Die geplanten Festsetzungen sind mit der SteP vereinbar (vgl. I.2.5.8. Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen).

### **I.2.5.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen aus dem Jahr 2000 definierte die Leitlinien zur Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2010, so dass aktuell keine Zielvorstellungen vorliegen, die im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prüfen wären.

Gegenwärtig wird ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen erarbeitet, der aufgrund des unerwarteten hohen Bevölkerungszuwachses erforderlich ist. Er benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Vorgaben für das Plangebiet lassen sich nicht ableiten.

### **I.2.5.5 Landschafts- und Artenschutzprogramm**

Die im Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) für das Plangebiet dargestellten Ziele und Maßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

### **I.2.5.6 Planwerk Südost**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Jahre 2000 ein erstes Planwerk für den Südostraum der Stadt erarbeitet, welches den Entwicklungskorridor des Areals darstellt. Der südöstliche Raum Berlins ist ein für die Entwicklung der Stadt wichtiger Strategieraum, da er zwischen der Innenstadt und dem im Bau befindlichen Großflughafen „Berlin-Brandenburg International (BER)“ liegt. Bei der Fortschreibung des Planwerks im Jahr 2008

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

wurde der Betrachtungsraum Richtung Westen ausgedehnt und umfasst nun auch den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE.

Das Planwerk weist im Bestand für das Plangebiet „Wiese“ aus, für die umgebenen Flächen „Siedlungsfläche“. Somit entspricht die Darstellung dem derzeitigen Stand. Planungen sind für das Gelände nicht vorgesehen. Lediglich für den nahegelegenen Mariendorfer Damm und die Rathausstraße werden Aussagen getroffen. So sollen beide Verkehrswege neu beplant bzw. aufgewertet werden.

### **I.2.5.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof 2/3**

Der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Tempelhof 2/3 vom 22. März 2009 weist für den Bereich des Bebauungsplans eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ aus. Die angrenzende Umgebung ist im Süden und Osten als Wohnfläche W1 dargestellt. Im Norden ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt, im Osten wiederum eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie eine mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Die Darstellung für den Geltungsbereich des BEP entspricht weder dem gegenwärtig Stand, noch der projektierten Entwicklung. Durch die Aufgabe der Fläche durch die Schulverwaltung und die Veräußerung des Grundstücks durch den Liegenschaftsfonds, ist diese Zielsetzung der Bereichsentwicklungsplanung aufgehoben worden.

### **I.2.5.8 Weitere stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen**

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde unter Einbeziehung des ursprünglichen Geltungsbereiches (mit Straße 6 – siehe hierzu letzter Absatz unter Pkt. IV.1) ein dringendes Gesamtinteresse Berlins hinsichtlich des Verlaufs der Fahrradroute RR 11 nach Mahlow festgestellt. Hier wäre zu prüfen, „...ob im Rahmen des B-Planverfahrens an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine direkte Streckenführung zur Kaiser- und Prinzenstraße im Zuge der verlängerten Machonstraße festgesetzt werden könnte“.

Nach der Karte „Ausbau des Fahrradrouthenetzes“ unterliegt dieser Trassenabschnitt der Überprüfung (Stand: 1.März 2011).

Diese Verbindung wurde jedoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE in Abstimmung mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als verzichtbar angesehen. (vgl. Pkt. II.4.2)

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat jedoch in ihrer Sitzung vom 18.01.2012 (Drucks. Nr.: 0059/XIX) einem Antrag zugestimmt, der eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung als direkte Verbindung zwischen Machon- und Richterstraße fordert.

Dieser Beschluss der BVV hat nochmals die Überprüfung der Fahrradroute ausgelöst, mit dem Ergebnis: „Die Nutzung als Fahrradroute über die Straße 6 stellt in Bezug auf den Ausbau eine sinnvolle Verbindung dar, um die weiteren Anschlüsse ohne Umwege herzustellen.“

Da diese Fläche bereits planungsrechtlich als öffentliches Straßenland festgesetzt ist, kann die Fahrradroute innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes XIII-102 realisiert werden. Deshalb ist die Einbeziehung der Fläche der Straße 6 im derzeitigen Verfahren nicht notwendig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde um diese Teilfläche reduziert.

### **I.2.5.9 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans XIII-102 aus dem Jahr 1972. Für den Vorhabenbereich ist Gemeinbedarf in Form einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ festgesetzt. Die bestehende Küterstraße ist dort ebenfalls als Grünfläche und teilweise als Stellplatzfläche festgesetzt; die Erschließung ist stattdessen östlich des Vorhabenbereiches durch Planstraße Nr. 6 vorgesehen. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans 7-49VE werden in dessen Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplan XIII-102 außer Kraft gesetzt.

### **1.2.5.10 Denkmale**

In der Umgebung des Plangebietes stehen mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Dies betrifft das direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzende, entlang der Küterstraße stehende Schulgebäude der Eckener Oberschule. Auch die benachbarte ehemalige Feuerwehrawache steht unter Denkmalschutz.

Sowohl die Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans, als auch die Fassadengestaltung des geplanten Seniorenheims nehmen auf die Denkmalschutzbelange der benachbarten Gebäude Rücksicht, sodass hier kein Konflikt besteht.

## **II. Planinhalte**

### **II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung**

Für den Vorhabenbereich wurde im Jahr 1972 ein Bebauungsplan (XIII-102) aufgestellt, der bis heute Rechtskraft besitzt. Dieser setzt für das Areal eine Gemeinbedarfsfläche in Form einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ fest, die sich auch auf die Flächen der bestehenden Küterstraße erstreckt. Dieses vorgesehene Planungsziel ist in den vergangenen 38 Jahren nicht umgesetzt worden, und nach Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung liegt die Fläche seit Jahrzehnten ungenutzt brach. Da laut Abt. Schule, Bildung und Kultur zukünftig davon auszugehen ist, dass der festgesetzte Schulsportplatz nicht benötigt wird, hat das Land Berlin das Grundstück an einen privaten Investor verkauft, der dort die Absicht hat, ein Seniorenpflegeheim zu errichten.

Im Hinblick auf den demographischen Wandel, der auch in Berlin zu einem immer höheren Anteil an älteren Menschen führt, soll auf dem Areal ein Seniorenpflegeheim entstehen, das dem steigenden Bedarf an speziellen Service- und Pflegeeinrichtungen entgegenkommt. Das Plangebiet bietet mit seiner guten Infrastruktur und hoher Wohn- und Freiraumqualität für eine Senioreneinrichtung einen attraktiven Standort mit Nähe zur Hauptgeschäftstraße vom Ortsteil Mariendorf und dem Volkspark Mariendorf. Darüber hinaus entstanden in den letzten Jahren im Zuge sozialer Projekte mehrere Seniorentreffs im Stadtteil. Der Vorhabenträger hat das Konzept für die Einrichtung mit dem Bezirk abgestimmt.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan im östlichen Bereich reduziert. Die Fläche, die im Bebauungsplan XIII-102 als geplante Straße 6 festgesetzt ist, soll nicht mehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Durch BVV-Beschluss vom 18.01.2012 (Drucks.Nr.: 0059/XIX) wird eine Rad- und Fußwegeverbindung auf der Fläche dieser Planstraße gefordert. Da diese Fläche bereits planungsrechtlich als öffentliches Straßenland festgesetzt ist, kann die Fahrradroute innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes XIII-102 realisiert werden.

### **II.2 Ziel und Zweck**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, für das Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Seniorenpflegeheims zu schaffen. Des weiteren sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor, die vorhandene bereits öffentlich gewidmete Küterstraße als öffentliches Straßenland zu sichern und überplant eine im rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-102 ausgewiesene Grünfläche. Die dort festgesetzte verzeichnete Straße 6 ist, wie oben bereits dargelegt, nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-49 VE.

Durch Festsetzung von Einzelbäumen wird der Erhalt bereits geschützter Bäume garantiert.

### **Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhabenkonzept sieht ein L-förmiges, viergeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss und mit einer Grundfläche von 1.590 m<sup>2</sup> vor. Die Fassadengestaltung als auch die festgesetzte Höhenbeschränkung der Firsthöhe von 62m über NHN (Normalhöhennull) nehmen Rücksicht auf die umgebende Bebauung. In dem geplanten Gebäude soll eine Seniorenpflegeeinrichtung mit ca. 138 Betten in etwa 117 Zimmern untergebracht werden. Hier soll die Pflege von Menschen, die auf Grund ihres Alters Unterstützung im Alltag benötigen, angeboten werden.

Die Erschließung des freistehenden Gebäudes erfolgt über eine Zufahrt von der Küterstraße. Im vorderen Bereich des Grundstücks ist die Errichtung eines Behindertenstellplatzes vorgesehen. Der straßenabgewandte Teil soll nur fußläufig erreichbar sein und der Erholung der Bewohner dienen. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Küterstraße.

Im Erdgeschoss sind ca. 16 Einzelzimmer vorgesehen, in den drei darüber liegenden Obergeschossen werden jeweils rund 28 Einzel- und Doppelzimmer mit rund ca. 34 Betten pro Stockwerk entstehen. Im Dachgeschoss sind rund 20 Betten in 17 Zimmer vorgesehen. Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Bad. Sowohl die Zimmer als auch die Bäder sind behindertengerecht ausgestattet. Im Erdgeschoss werden der Foyerbereich mit Anmeldung, Aufenthaltsbereich und Verwaltungsräumen, sowie ein Speisesaal und die der Pflege zugeordneten Bereiche untergebracht. Auf jeder Etage befinden sich darüber hinaus die für die Pflege der Bewohner notwendigen Räumlichkeiten sowie die Aufenthalts- und Umkleieräume des Personals.

Die vorgesehene bauliche Nutzung ermöglicht die Neuanlage ausreichend großer Frei- und Grünflächen. Ein Freiflächenkonzept liegt im Rahmen des Projektplans der Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung vor und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

### **II.3 Umweltbericht**

#### **II.3.1 Einleitung**

Der Aufbau des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Zunächst werden die Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans sowie die Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne dargestellt. Zentraler Teil des Umweltberichtes ist die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. In diesem Zusammenhang werden auch die „Nullvariante“ und Hinweise zu anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten dargestellt. Es folgen Angaben zu erforderlichen Maßnahmen für die Vermeidung und Minderung sowie für den Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Der Umweltbericht schließt mit zusätzlichen Angaben zu verwendeten Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Aussagen zum Monitoring der erheblichen Auswirkungen sowie einer allgemein verständliche Zusammenfassung.

### **II.3.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das zur Zeit ungenutzte Gelände im Ortsteil Mariendorf einer geeigneten Nutzung als Seniorenpflegeheim zuzuführen. Das städtebauliche Konzept sieht den Bau eines viergeschossigen Gebäudes plus Dachgeschoss und mit einer Grundfläche von 1.590 m<sup>2</sup> vor. Die vorgesehene Fassadengestaltung als auch die festgesetzte Höhenbeschränkung nehmen Rücksicht auf die umgebende Bebauung. Die Erschließung des freistehenden Gebäudes erfolgt über eine Zufahrt von der Küterstraße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Bau des Seniorenpflegeheimes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und bestimmt mit einer Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen eine Grundfläche von 1.590 m<sup>2</sup>. Diese Grundfläche kann für Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO um 50 % überschritten werden.

Um bei der Höhenentwicklung des Gebäudes eine Maßstäblichkeit zu gewährleisten, wird die Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe von 62 m über NHN und eine Traufhöhe von 58,1 m über NHN (Normalhöhennull) beschränkt. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche, öffentliche Küterstraße wird entsprechend ihres Bestandes und ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante bauliche Nutzung ermöglicht auch die Neuanlage von Grün- und Freiflächen. Hierzu wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet, das den teilweisen Erhalt des Baumbestandes sowie die Anlage von Rasen- und Beetflächen und die Neupflanzung von Bäumen vorsieht. Die im Freiflächenkonzept berücksichtigten Bestandsbäume werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Der Vorhabenträger hat das Konzept für die Einrichtung mit dem Bezirk abgestimmt. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und dem Vorhabenträger werden bis zum Festsetzungsbeschluss Regelungen über weitere Realisierungsmodalitäten des Vorhabens getroffen.

### **II.3.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und deren Berücksichtigung**

#### **II.3.3.1 Fachgesetze**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch eine Umweltprüfung darzulegen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1a BauGB werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt. Demnach gilt der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a (2) BauGB). In § 1a (3) BauGB werden Aussagen zur Eingriffsregelung und der damit verbundenen Ausgleichspflicht getroffen. Jedoch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Außerdem werden mit dem Monitoring (§ 4c Überwachung der Umweltauswirkungen) nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

Die im BauGB formulierten Ziele des Umweltschutzes werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf das für die Umsetzung des Vorhabens mindestens notwendige Maß sowie die Standortwahl in dem innerstädtischen Bereich mit planbedingt zulässigen Vorbelastungen berücksichtigt. Für die

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

verursachten Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter wird die Eingriffsregelung angewandt und es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Die §§ 14 bis 19 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien gelten die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es im Bebauungsverfahren der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, wenn das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im vorliegenden Umweltbericht ermittelt. Zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten wurde ein faunistisches Fachgutachten erstellt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im vorliegenden Umweltbericht ermittelt. Zur Erfassung besonders und streng geschützter Arten wurde ein faunistisches Fachgutachten erstellt, auf dessen Grundlage auch eine Auseinandersetzung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG erfolgt. Die Ziele des Naturschutzes werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere durch die Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme und den Festsetzungen zum Baumerhalt beachtet. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

### **Berliner Naturschutzgesetz**

In § 2 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Hier werden die Ziele aus § 1 BNatSchG aufgegriffen und um für Berlin spezifische Ziele ergänzt.

Das materielle Naturschutzrecht wird seit dem 1. März 2010 durch das BNatSchG als Rahmengesetz bestimmt. Damit ersetzt das BNatSchG das Landesgesetz, wodurch nur solche Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes verbindlich sind, die über die des Bundesgesetzes hinausgehen.

### **Baumschutzverordnung**

Gemäß der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie die Waldkiefer als einzige Nadelholzart geschützt. Von den Obstbaumarten stehen lediglich die Walnuss sowie der Türkische Baumhasel unter Schutz. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Geschützt sind auch Einzelbäume, die den erforderlichen Stammumfang noch nicht erreicht haben, aber Ersatzpflanzungen sind oder auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind.

Für die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 6 BaumSchVO Ersatzpflanzungen durchzuführen oder eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichsabgabe bemisst sich nach dem Gehölzwert der beseitigten Bäume zuzüglich eines Zuschlags für die Fertigstellungs- und Pflegekosten in gleicher Höhe. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen bemisst sich nach Anlage 1 der Berliner Baumschutzverordnung.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorhandenen und nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume werden auf Grundlage des Vermesserplans und des Freiflächenkonzeptes ermittelt. Bäume, die bei Umsetzung des Vorhabens nicht gefällt werden müssen, werden zum Erhalt festgesetzt. Der ökologische Ausgleich für die zu fällenden geschützten Bäume wird nach den Bestimmungen der BaumSchVO im Rahmen der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

### **Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit die Inanspruchnahme von Böden auf das für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Mindestmaß beschränkt. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Schädliche Bodenbelastungen oder Grundwasserbelastungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung der Emissionen reagiert werden. Zudem sind die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte ebenso zu beachten wie die Lärminderungsplanung.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Da die Immissionsbelastung durch umgebenden Straßenlärm gemäß dem Umweltatlas (2005) des Landes Berlin sehr gering sind und durch die Nutzung des geplanten Seniorenpflegeheims keine Emissionen auf das Planumfeld ausgehen, sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **Denkmalschutzgesetz Berlin**

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt. Denkmale sind im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und vor Gefährdungen zu schützen. Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals. In der Umgebung des Plangebietes stehen mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Dies betrifft das direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzende, entlang der Küterstraße stehende Schulgebäude der Eckener Oberschule. Auch die benachbarte ehemalige Feuerwehrawache steht unter Denkmalschutz.

Sowohl die Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans, als auch die Fassadengestaltung und Dachgestaltung des geplanten Seniorenheims nehmen auf die Denkmalschutzbelange der benachbarten Gebäude Rücksicht, so dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld entstehen.

### **II.3.3.2 Fachplanungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Im FNP wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 (= GFZ bis 1,5) dargestellt und kennzeichnet symbolisch die Gemeinbedarfseinrichtung „Schule“. Das Symbol reicht bis auf die Vorhabenfläche hinein. Gemäß Rücksprache mit SenStadt I B bezieht sich die Zweckbestimmung jedoch nur auf den vorhandenen Standort der Eckener-Schule. Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

#### **Landschafts- und Artenschutzprogramm**

Mit dem im Jahr 2006 verabschiedeten Landschafts- und Artenschutzprogramm hat das Land Berlin ein strategisches und gesamtstädtisches Planungsinstrumentarium erstellt, welches der integrativen Umweltvorsorge dient. Es verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen.

Der thematische Programmplan Naturhaushalt- und Umweltschutz weist für das Plangebiet ein Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung aus. Als Entwicklungsmaßnahmen und Ziele werden u.a. folgende Punkte genannt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Der thematische Programmplan Biotop- und Artenschutz weist für das Plangebiet einen städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung aus. Als Entwicklungsmaßnahmen und Ziele werden u.a. folgende Punkte genannt:

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

- Erhalt der durch Nutzung- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtungen,
- Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünen.

Der thematische Programmplan Landschaftsbild weist für das Plangebiet einen städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung aus. Als Entwicklungsmaßnahmen und Ziele werden u.a. folgende Punkte genannt:

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Stadträume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung,
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.

Der thematische Programmplan Erholung und Freizeitnutzung weist für das Plangebiet ein Wohnquartier mit einer Dringlichkeitsstufe 1 zur Verbesserung der Freiraumversorgung aus. Dies bedeutet, dass im Gebiet eine Unterversorgung an öffentlichen Freiräumen herrscht. Als Entwicklungsmaßnahmen und Ziele werden u.a. folgende Punkte genannt:

- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen.

Die für das Plangebiet relevanten Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramm werden in den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, soweit dies angesichts der geplanten baulichen Nutzung des Areals möglich ist. So werden kompensatorische Maßnahmen umgesetzt, die Belange des Bodenschutzes durch eine starke Beschränkung der Bebaubarkeit berücksichtigt und der Baumbestand soweit möglich erhalten und durch Festsetzung gesichert. Durch die Entwicklung der bisher unzugänglichen Brachfläche wird auch dem Ziel entsprochen, die Erschließung und Aufenthaltsqualität von Freiflächen zu verbessern.

### **II.3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **II.3.4.1 Bestandsaufnahme**

#### **II.3.4.2 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mariendorf, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und rund 200 m westlich des Mariendorfer Dammes. Umliegend befindet sich eine meist viergeschossige Wohnbebauung. Auf der dem Vorhaben gegenüber liegenden Seite der Küterstraße befinden sich eine Oberschule und eine ehemalige Feuerwache, in der unterschiedliche Dienstleistungs- und soziale Nutzungen untergebracht sind. Im Norden grenzt die Kleingartenkolonie „Kaisergarten“ an den Geltungsbereich.

#### **Lärm**

Die Immissionsbelastung durch umgebenen Straßenlärm ist gemäß des Umweltatlas (2005) des Landes Berlin sehr gering. Die Schallmittlungspegel liegen sowohl tags als auch nachts unter 45 dB (A). Dies entspricht den Immissionsrichtwerten der DIN 18005, die für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht als Richtwert angibt. Weitere schalltechnische Untersuchungen und Maßnahmen sind nicht notwendig.

### **II.3.4.3 Tiere und Pflanzen**

#### **Biotoptypen**

Das für den Bau des Seniorenpflegeheims vorgesehene Grundstück an der Küterstraße ist dicht von Bäumen und Sträuchern bestanden. Zwei verfallene Lauben sowie ein Bunkereingang aus dem 2. Weltkrieg sind die einzigen baulichen Anlagen auf dem Gelände. Im Umweltatlas 2005 des Landes Berlin wird das Areal als Haus- und Kleingärten (Biototyp 10150) eingeordnet. Die verbliebene Laubenbebauung sowie die vorhandenen Ziergehölze und nährstoffzeigenden Arten der Krautschicht deuten ebenfalls auf eine gärtnerische Vornutzung hin. Vorherrschende Pflanzenarten der Krautschicht sind u.a. Giersch, Brennessel, Efeu, Goldnessel, Himbeere und Brombeere, verschiedene Süßgräser in den stärker belichteten Bereichen und Sämlinge der vorhandenen Baumarten, insbesondere des Spitzahorn.

Im aktuellen Zustand stellt sich das Areal als langjährig ungenutzt und „verwildert“ dar. Der Bestandssituation Rechnung tragend wird die Fläche als mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten, < 80 Jahre (Biototyp 07312) eingeordnet.

Die vorherrschenden Baumarten auf dem Grundstück des geplanten Seniorenheims sind Spitzahorn und Birke, die vermutlich aus natürlicher Sukzession hervorgegangen sind. Der Spitzahorn bildet v.a. im östlichen Teil des Areals einen flächendeckenden Bestand. Weitere mehrfach vertretene Baumarten sind Bergahorn, Linde, Stieleiche, Traubenkirsche sowie die Nadelbaumarten Douglasie, Lärche und Stechfichte. Der Baumbestand entlang der in den Geltungsbereich eingeschlossenen Küterstraße wird aus insgesamt 19 großkronigen Stieleichen gebildet.

Im Folgenden sind die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen gemäß Biototypenliste des Landes Berlin aufgeführt.

**Tabelle 1: Biotoptypen im Bestand**

<b>Biotoptypen</b>		<b>Fläche</b>
07312	Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung (< 80 Jahre)	4.297 m <sup>2</sup>
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke und regelmäßigem Baumbestand (Küterstraße)	2.425 m <sup>2</sup>
	Gebäude (Lauben, Bunkereingang)	55 m <sup>2</sup>
Gesamt		6.777 m <sup>2</sup>

#### **Baumbestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 64 Bäume, die aufgrund ihres Stammumfanges und ihrer Artzugehörigkeit durch die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind. Hiervon entfallen 19 Eichen auf die in den Geltungsbereich eingeschlossene Küterstraße.

Tabelle 2: Baumbestand

Nach BaumSchVO geschützte Bäume – Bestand		Anzahl
Küterstraße	Stieleiche	19
Baugrundstück	Stieleiche	3
	Birke	18
	Spitzahorn	15
	Bergahorn	3
	Eschenblättriger Ahorn	1
	Linde	2
	Traubenkirsche	1
	Robinie	1
	Weide	1
Gesamt		64

### Tierarten

Für die Beurteilung der faunistischen Bedeutung des Gebietes sowie der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein faunistisches Gutachten erstellt (Faunistische Standortuntersuchung im Zuge des geplanten Bauvorhabens „Domizil-Seniorenpflegeheim Küterstraße“, 12105 Berlin – Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten, Dipl. Biol. T. Teige, Berlin, 11.09.2011). Nach Aussage des Gutachtens ist das Gebiet für eine Reihe von Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat von Bedeutung. Im Gebiet konnten 21 Vogelarten nachgewiesen werden, die die Fläche als Brutgebiet nutzten oder für die ein Brutverdacht bestand. Es dominieren Arten der Baum- und Heckenstrukturen. Die Häufigkeit höhlenbrütender Vogelarten ist zum größten Teil auf das Höhlenangebot im Baumbestand zurückzuführen. Weiterhin deutet das Vorkommen von so genannten „Bodenbrütern“ auf eine deckungsreiche Bodenschicht im Untersuchungsgebiet hin. Typische Bodenbrüter im Untersuchungsgebiet sind Nachtigall, Rotkehlchen und Zilpzalp. Daneben bietet der Baumbestand Vogelarten wie z.B. der Nebelkrähe und der Ringeltaube geeignete Brutmöglichkeiten. Die Artenzusammensetzung entspricht der von ungenutzten, teilweise beruhigten Grünanlagen oder Parkanlagen im Siedlungsbereich Berlins mit einzelnen Altbäumen. Die vollständige Liste der im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten kann der Tabellen 1 des faunistischen Gutachtens entnommen werden.

Im Rahmen des faunistischen Gutachtens wurde auch die Bedeutung des Gebietes für die Fledermausfauna untersucht. Dabei konnten mit Zwergfledermaus, Abendsegler und Breitflügelfledermaus drei Arten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgebiet nutzen. Ein direkter Quartiersnachweis konnte nicht erbracht werden. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind nach Kenntnis des Gutachters mit Rauhhautfledermaus, Franzenfledermaus und Braunem Langohr weitere Arten vertreten, die das Gebiet vermutlich ebenfalls als Nahrungsfläche nutzen oder überfliegen.

### II.3.4.4 Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundmoränenhochfläche mit Geschiebemergel und zum Teil anthropogenen Aufschüttungen. Auf diesem Untergrund hat sich eine Bodengesellschaft aus Lockersyrosem, Pararendzinen und Regosolen entwickelt. Bei Lockersyrosem handelt es sich um sandige Rohböden mit sehr geringem Humusanteil, die wiederum Aus-

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

gangsstadium für die Bodenbildung hin zu Pararendzinen und Regosolen sind. Nach den Angaben des Baugrundgutachtens ist der Untergrund des Planungsgebietes durch wechselnde natürliche geologische Untergrundverhältnisse, Bauschutt und Bodenplatten gekennzeichnet, die auf die ehemalige Vornutzung des Areals als Kleingartengelände zurückzuführen ist.

Die Vegetation auf dem Grundstück deutet auf eine zuvor bestehende gärtnerische Nutzung, verbunden mit Humus- und Nährstoffanreicherung hin. Das für den Bau des Seniorenpflegeheims vorgesehene Grundstück ist weitgehend unversiegelt. Hier nehmen die beiden verbliebenen Lauben sowie der Bunkereingang im Südwesten lediglich 55 m<sup>2</sup> ein. Die in den Geltungsbereich einbezogene Küterstraße ist bis auf die Baumscheiben der Alleebäume vollständig versiegelt. Damit beträgt die bestehende Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.480 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 3: Versiegelung im Bestand**

Flächenart	Größe
Versiegelte nicht überbaute Fläche (Küterstraße, Stellplätze)	2.425 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche (ehem. Lauben, Bunkereingang)	55 m <sup>2</sup>
Gesamt	2.480 m <sup>2</sup>

### Baugrundgutachten

Entsprechend der o.g. Ausführungen liegt ein Baugrundgutachten vom April 2011 vor, welches beauftragt wurde, um den Untergrund hinsichtlich seiner bodenmechanischen Eigenschaften zu untersuchen. Darüber hinaus wurden auf dem Untersuchungsgelände auch Untersuchungen des Untergrundes im Hinblick auf mögliche Schadstoffverunreinigungen, Grundwasserstand und Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser durchgeführt.

Der Untergrund des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch wechselnde natürliche geologische Untergrundverhältnisse, Bauschutt und Bodenplatten die auf die ehemalige Vornutzung des Areals als Kleingartengelände zurückzuführen sind.

Es stellte sich heraus, dass weder die Auffüllungen, noch die Sedimente der zweiten Bodenschicht als Fundamentaufstandsboden geeignet sind. Auch die dritte Bodenschicht ist nur bedingt für einen Lastabtrag geeignet. Für die Gründung der geplanten Bauwerke sind besondere technische Anforderungen zu stellen. Diese werden im Baugrundachten näher beschrieben.

Während der Außenarbeiten wurde kein Grundwasser angetroffen. Gemäß den Grundwasserdaten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegt der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters im Bereich Küterstraße im Jahr 2010 im westlichen Teil bei ca. 15 m unter Geländeoberkante und somit unter dem Einflussbereich des geplanten Bauwerks. Dennoch muss aufgrund des schluffigen und tonigen Bodenprofils damit gerechnet werden, dass es bei stärkeren Niederschlagsereignissen zur Bildung von Stauwasser kommen kann. Exakte Angabe zu maximalen Grundwasserständen, insbesondere von Stauwasser kann im Bereich des Baugeländes nur mit Hilfe von Langzeitmessungen in zuvor eingerichteten Grundwassermessstellen getroffen werden.

Bezogen auf die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser ist festzustellen, dass eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers im Untersuchungsgebiet innerhalb der tiefer liegenden, durchlässigen Bodenschichten mittels einer Tiefenversickerung

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

realisiert werden kann. Für eine Tiefenversickerung kommen z. B. Versickerungsschächte oder tiefliegende Rigolenelemente infrage.

Das Gutachten verweist auf ein Antwortschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von Berlin (Schreiben vom 02.11.2010). Darin wird bestätigt, dass für das Baugrundstück zunächst keine konkreten Erkenntnisse über Kampfmittel vorliegen. Dennoch kann grundsätzlich das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Der behördliche und aus der Bevölkerung geäußerte Verdacht von der Existenz ehemaliger Bunkeranlagen unterhalb des Planungsgebietes, konnte durch Probebohrungen nicht nachgewiesen werden. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem überplanten Grundstück Relikte von Bauten befinden, die beim vorliegenden Bohrpunktraster nicht detektiert wurden.

### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine der im Bodenbelastungskataster des Landes (BBK) erfassten Flächen. Auf dem Grundstück Küterstraße 7 wurden 2001 orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt (Gutachten der Fa. Georisk von 12.12.2001). Die Untersuchungen ergaben partiell Beimengungen anthropogener Materialien (Bauschutt/Schlacke), Schadstoffgehalte waren nur geringfügig erhöht.

Das Baugrundgutachten (s.o.) verweist auf ein Antwortschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von Berlin (Schreiben vom 02.11.2010). Darin wird bestätigt, dass für das Baugrundstück zunächst keine konkreten Erkenntnisse über Kampfmittel vorliegen. Dennoch kann grundsätzlich das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

### **II.3.4.5 Wasser**

Gemäß den Grundwasserdaten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin liegt der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters im Bereich Küterstraße im Jahr 2010 im westlichen Teil bei ca. 15 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserneubildung wird im Umweltatlas (2005) mit 150 bis 200 mm/Jahr angegeben und liegt damit im mittleren Bereich. Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Oberflächengewässer sind innerhalb oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

### **II.3.4.6 Klima und Luft**

Nach Angaben des Umweltatlas (2005) zählt der Geltungsbereich zu den Siedlungsräumen mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Die lokalen Klimaverhältnisse im Geltungsbereich werden neben der innerstädtische Lage mit den damit verbundenen Vorbelastungen auch durch die dichte Gehölzvegetation im Gebiet selbst bestimmt. So bewirken die unbebauten und vegetationsbedeckten Flächen unmittelbar eine nächtliche Abkühlung, einer Erhöhung der Luftfeuchte, einen Temperaturausgleich im Sommer und eine Filterung von Stäuben und gasförmigen Luftschadstoffen.

Dem Areal ist im Zusammenhang mit den nördlich anschließenden Kleingärten eine zumindest kleinflächige klimatische Ausgleichsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche zuzuordnen. Dabei tritt die Funktion der Frischluftentstehung gegenüber der Kaltluftentstehung in den Vordergrund. Die Wirksamkeit als klimatischer Ausgleichsraum wird durch die geringe Flächengröße von 0,5 ha sowie den geringen Luftaustausch aufgrund der dichten und unterholzreichen Vegetation sowie der umliegenden den Luftaustausch ebenfalls behindernden Block- und Zeilenbebauung begrenzt.

### **II.3.4.7 Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird einerseits durch die innerstädtische Lage mit umgebender Block- und Zeilenbebauung und andererseits durch die langjährig ungenutzte und dicht mit Gehölzen bewachsene Grundstücksfläche gekennzeichnet. Das Grundstück ist eingezäunt und somit unzugänglich. Als erholungswirksame Freifläche für die umliegenden Wohngebiete ist das Areal daher weitgehend bedeutungslos.

### **II.3.4.8. Kultur- und Sachgüter**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, darunter das direkt westlich angrenzende Schulgebäude der Eckener Oberschule entlang der Küterstraße sowie die benachbarte ehemalige Feuerwehrrwache.

### **II.3.4.9 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse im Wechselgefüge der unterschiedlichen Umweltkomponenten bzw. Schutzgüter. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans besonders bedeutsamen Wechselwirkungen gehen von anthropogenen Einflüssen aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der gärtnerischen Vornutzung aus. Sie beeinflussen die vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere. Des weiteren bestehen Wechselwirkungen zwischen der vorhandenen dichten Gehölzvegetation als Lebensraum für Tiere sowie mit Einfluss auf die lokalen Klimaverhältnisse.

## **II.3.5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **II.3.5.1 Auswirkungen auf den Mensch**

Durch die geplante Nutzung des Areals als Seniorenpflegeheim entsteht allenfalls eine sehr geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Küterstraße. Erhebliche zusätzliche Lärmbelastungen sind hierdurch nicht zu erwarten. Die Immissionsbelastung durch umgebenen Straßenlärm ist gemäß des Umweltatlas (2005) im Ausgangszustand sehr gering. Daher sind auch nach Durchführung der Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Während der Bauphase ist mit erhöhten Lärm- und Staubbelastungen aus dem Baustellenbetrieb zu rechnen. Hierdurch kommt es, wenn auch zeitlich begrenzt, zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Umfeld des Geltungsbereiches.

### **II.3.5.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

#### **Biotopverlust**

Für den Bau des Seniorenpflegeheims werden rund 1.590 m<sup>2</sup> unmittelbar baulich in Anspruch genommen. Weitere Flächen werden für Nebenanlagen benötigt und sind entsprechend der zulässigen Überschreitung um 50 % im Umfang von maximal 795 m<sup>2</sup> möglich. Die übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünanlagen gestaltet. Das Freiflächenkonzept sieht hierfür die Anlage von Rasenflächen, Heckenpflanzungen sowie den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Bäumen vor. Im Bereich der Küterstraße ist der Erhalt des Ausgangszustandes, einschließlich des Alleebaum-Bestandes anzunehmen.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird somit ein erheblicher Biotopverlust durch Überbauung im Umfang von 2.385 m<sup>2</sup> des vorhandenen Gehölzbestandes verursacht. Die Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes auf den übrigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

werden als nicht erheblich eingestuft, da diese Flächen in die Grünanlagengestaltung integriert werden und einen vergleichbaren Biotopwert erhalten. Diese Annahme ist auch deshalb gerechtfertigt, da der überwiegende und dem Biotoptyp wertgebende Baumbestand nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt ist und erforderliche Fällungen dieser Bäume gesondert bewertet und ausgeglichen werden.

Für die Berechnung des auszugleichenden Biotopverlustes ist das bestehende Baurecht zu beachten. So ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans XIII-102 bereits die Anlage eines Sportplatzes und ein damit verbundener Biotopverlust planungsrechtlich zulässig. Nach den statistischen Angaben des Informationssystems Stadt und Umwelt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ISU) lässt sich eine Versiegelung und damit ein Biotopverlust auf 32,4 % der Gesamtfläche annehmen. Dieser ist als Ausgangszustand für die Ermittlung des auszugleichenden Biotopverlustes einzubeziehen. Daraus resultiert ein zusätzlich ermöglichter Biotopverlust auf 975 m<sup>2</sup> des betroffenen mehrschichtigen Gehölzbestandes.

**Tabelle 4: Berechnung des Biotopverlustes**

Flächenart	Größe
Gesamtfläche des vorhandenen Gehölzbestandes	4.352 m <sup>2</sup>
Biotopverlust durch Bebauung (Wohngebiet mit einer Baukörperfestsetzung von 1.590 m <sup>2</sup> und zulässigen Nebenanlagen mit bis zu 795 m <sup>2</sup> )	2.385 m <sup>2</sup>
Bereits zulässiger Biotopverlust aufgrund des rechtskräftigen B-Plans XIII-102 (Gemeinbedarfsfläche Schulsportplatz mit 32,4 % Versiegelung)	- 1.410 m <sup>2</sup>
Als Verlust zu bewertende Biotopfläche	975 m <sup>2</sup>

### Baumverlust

Für den Bau des Seniorenpflegeheims sowie für Zufahrten, den vorgesehenen Stellplatz und Nebenanlagen werden zahlreiche Baumfällungen notwendig. Dem Freiflächenkonzept zu Folge wird die Fällung von 25 nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäumen erforderlich. Der weitere Baumbestand wird auf Grundlage des Freiflächenkonzeptes zum Erhalt festgesetzt. Des weiteren ist ein Erhalt der Alleebäume entlang der Küterstraße als sicher anzunehmen, da hier keine Baumaßnahmen erforderlich werden.

Gemäß der Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg zum Vorentwurf (Stand Juli 2011) ergeben sich die Erfordernisse zum Erhalt schützenswerter Bäume und für Ausgleichszahlungen bzw. Ersatzpflanzungen aus den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) und sind bei Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen. Der ökologische Ausgleich für die zu fällenden geschützten Bäume wird im Rahmen der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß BaumSchVO seitens der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

### Artenschutzrechtliche Konflikte

In der Bauphase kann es durch die Baufeldfreimachung und insbesondere durch Baumfällungen zu Verletzungen, Tötungen und Störungen vorkommender Tiere sowie zur Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Im vorliegenden Fall sind hiervon aufgrund des Gehölzbestandes insbesondere Brutvögel potenziell betroffen. Eine detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung der Planung erfolgt durch das artenschutzfachliche Gutachten. Darin werden die nachgewiesenen Brutvögel nach ihrer Lebensweise und Häufigkeit unterschieden.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

Für die häufigen Vertreter der Offen- und Bodenbrüter sind Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme ist aber eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich, damit keine Brut zerstört und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit vermieden werden. Nach Aussage des Gutachters sollen im Zeitraum März bis Anfang September auf der Fläche keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden. Wenn die Bautätigkeit außerhalb der Fortpflanzungszeiten begonnen hat und in Teilen während dieser Zeiten weitergeführt werden muss, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte von Offenbrütern erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die Tiere wechseln ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig und nutzen diese nicht erneut. Damit sind die Verbote des § 44 BNatSchG außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch die genannte Bauzeitenregelung vermeidbar.

Eine Beeinträchtigung der nachgewiesenen Höhlenbrüter, hier Blaumeise, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star, erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Baumhöhlen gelten als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt. Eine Beseitigung von Baumhöhlen darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvogel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Die gleiche Regelung gilt für Brutstätten der oben genannten Arten an Gebäuden. Für die hier angeführten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit aber nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da nur bei der vollständigen Beseitigung oder Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG greift.

Für die im Gutachten besonders gekennzeichneten Arten Buntspecht, Girlitz und Gelbspötter gilt zunächst, dass der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt, und die hier behandelten Arten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Damit sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten vermeidbar. Sollte das Gelände allerdings vollständig überbaut werden, werden diese Arten kaum oder keine geeigneten Bruthabitate mehr vorfinden. Für den Buntspecht geht der Gutachter davon aus, dass dieser das Gebiet während oder nach erfolgter Bauausführung verlassen wird, die lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang aber nicht beeinträchtigt wird. Für den Girlitz wird prognostiziert, dass bei Erhalt einzelner großer Bäume und Heckenstrukturen eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des derzeitigen Vorkommens ebenfalls nicht entsteht. Dies kann angenommen werden, da das Freiflächenkonzept den Erhalt zahlreicher Altbäume sowie auch die Anlage von Heckenstrukturen vorsieht.

Der Verlust der Brutplätze des Gelbspötters kann nach Aussage des Gutachtens zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Hierbei ist anzumerken, dass für das nachgewiesene Brutrevier des Gelbspötters auch nach Umsetzung der Planung wahrscheinlich ein ausreichender Siedlungsraum, insbesondere durch die erhaltenen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie auch durch die angrenzende Kleingartenkolonie verbleiben wird. Dies ist jedoch nicht mit abschließender Sicherheit prognostizierbar. Eine vorsorgliche Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Funktionsverbund scheidet jedoch aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen sowie unter Wahrung des Grundsatzes des Verhältnisprinzips aus. Es verbleibt ein nicht quantifizierbares, wenn auch als gering erachtetes Restrisiko, welches aber die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eröffnet. Die Zulassung einer Ausnahme wurde bereits durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Aussicht gestellt.

Zur Betroffenheit der im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten äußert sich das artenschutzfachliche Gutachten wie folgt. Zunächst sind innerhalb des Plangebietes keine Fledermausquartiere nachgewiesen worden. Allerdings befinden sich auf dem Gelände einzelne

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

Bäume mit potentiellen Quartierstrukturen, wie z.B. Faulhöhlen, Spalten etc., die durch die Fledermausarten des Gebietes genutzt werden könnten. Die Fällung der potentiellen Quartierbäume stellt einen Verlust an geeigneten Übergangsquartieren dar. Auf die Flugbewegungen der nachgewiesenen Arten wird eine Bebauung des Geländes nur geringen Einfluss haben. Eine Zerschneidung von häufig genutzten Flugrouten spielt hier ebenfalls keine Rolle.

Als notwendige Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse benennt das Gutachten ebenfalls eine Bauzeitenregelung. Die Abriss- und Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Arten und der Überwinterungszeit, d.h. zwischen Ende September bis Anfang November durchgeführt werden. Hinsichtlich möglicher Winterbesetzungen geeigneter Strukturen ist eine Vorabprüfung auf besetzte Quartiere erforderlich. Eine Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten im Sinne von Flächenverlust, Nahrungsverknappung oder Barrierewirkung durch die Bebauung wird unter Berücksichtigung der für die Vogelarten vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erwartet.

### II.3.5.3 Auswirkungen auf den Boden / Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Durch den Bau des Seniorenpflegeheims werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Der Baukörper selbst nimmt ca. 1.590 m<sup>2</sup> ein. Weitere Flächen werden für Nebenanlagen benötigt und sind entsprechend der zulässigen Überschreitung um 50 % im Umfang von maximal 795 m<sup>2</sup> möglich.

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, daher hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Innenbereich, für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Es gilt nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der rechtskräftige Bebauungsplan XIII-102 setzt den Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als Gemeinbedarfsfläche in Form einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Die heutige Küterstraße wird im rechtskräftigen Bebauungsplan in einem südlichen Teil als private Verkehrsfläche und im Norden als Teil der Sportplatzfläche ausgewiesen. Der Schulsportplatz wurde an dieser Stelle aber nicht realisiert.

Für die Flächen des zulässigen Sportplatzes wird eine für diese Nutzung durchschnittliche Bodenversiegelung angenommen. Diese lässt sich aus den statistischen Angaben des Informationssystems Stadt und Umwelt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ISU) ermitteln und beträgt hiernach 32,4 %. Diese Versiegelung wird im Sinne einer zulässigen Vorversiegelung als Ausgangssituation betrachtet. Die Verkehrsflächen der heutigen Küterstraße werden dem Bestand entsprechend ebenfalls als Ausgangszustand in die Flächenbilanz eingestellt, da sie bereits öffentlich gewidmet ist. Wie nachfolgende Tabelle verdeutlicht, resultiert aus der Gegenüberstellung von Ausgangssituation und zulässiger Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan eine maximal mögliche Neuversiegelung im Umfang von 975 m<sup>2</sup> und somit auch eine zulässige Erhöhung der zukünftig planungsrechtlich zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.

**Tabelle 5: Berechnung der Neuversiegelung**

Versiegelung nach bestehendem Baurecht:	Fläche	Versiegelung
Gemeinbedarfsfläche Schulsportplatz, 32,4 % Versiegelung	4.352 m <sup>2</sup>	1.410 m <sup>2</sup>
Küterstraße vollversiegelt	2.425 m <sup>2</sup>	2.425 m <sup>2</sup>
Gesamt	6.777 m <sup>2</sup>	3.835 m <sup>2</sup>

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

<b>Versiegelung nach Durchführung der Planung:</b>		
Wohngebiet mit einer Baukörperfestsetzung von 1.590 m <sup>2</sup> und zulässigen Nebenanlagen mit bis zu 795 m <sup>2</sup> (50 %)	4.352 m <sup>2</sup>	2.385 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (Küterstraße), vollversiegelt	2.425 m <sup>2</sup>	2.425 m <sup>2</sup>
Gesamt	6.777 m <sup>2</sup>	4.810 m <sup>2</sup>
<b>Neuversiegelung</b>		<b>+ 975 m<sup>2</sup></b>

### II.3.5.4 Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser

Gemäß den Grundwasserdaten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin liegt der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters im Bereich Küterstraße im Jahr 2010 bei ca. 15 m unter Geländeoberkante und somit unter dem Einflussbereich des geplanten Bauwerks. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Bezogen auf die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser stellt das Baugrundgutachten fest, dass eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers im Untersuchungsgebiet innerhalb der tiefer liegenden, durchlässigen Bodenschichten mittels einer Tiefenversickerung realisiert werden kann. Damit könnten Beeinträchtigungen der Grundwasserbildung wirkungsvoll vermieden werden.

### II.3.5.5 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Beseitigung des überwiegenden Teils der Gehölzfläche und die zu erwartende Neuversiegelung wird den teilweisen Verlust der zumindest begrenzt vorhandenen lokalklimatischen Ausgleichswirkung des Gebietes verursachen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen im umliegenden Siedlungsgebiet ist aber nicht zu erwarten.

Zusätzliche lufthygienische Belastungen werden aufgrund der Nutzung des Gebietes als Seniorenpflegeheim und des allenfalls geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommens nicht entstehen.

### II.3.5.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das geplante Seniorenpflegeheim wird sich hinsichtlich seiner Bauweise in die umgebende und bereits durch Block- und Zeilenbebauung geprägte Siedlungsstruktur einpassen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Mit der Freiflächengestaltung wird ein Teil des bestehenden Grünanlagencharakters erhalten bleiben.

### II.3.5.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Durch die Errichtung des Seniorenpflegeheims entstehen keine Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches.

### II.3.5.8 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der derzeitigen Situation auszugehen. Eine Umsetzung des bestehenden Planungsrechts aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Gemeinbedarfsfläche in Form einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz) ist nicht zu erwarten. Der Gehölzbestand auf dem Grundstück würde überwie-

gend ungestört verbleiben und sich durch natürliche Sukzession weiter entwickeln. Der Bau des Seniorenpflegeheims wäre nicht möglich. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgrund der Neuversiegelung würden nicht stattfinden.

### **II.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen bei erheblicher Beeinflussung**

#### **II.3.6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher erheblicher Eingriffe verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Bedeutsame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan die Beschränkung der Neuversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß sowie der teilweise Erhalt des Baumbestandes, soweit dies mit dem Bau des Seniorenpflegeheims und im Rahmen der Freiflächengestaltung möglich ist. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des Freiflächenkonzeptes innerhalb des Baugebietes insgesamt 20 Bestandsbäume zum Erhalt fest. Des Weiteren ist ein Erhalt der Alleebäume entlang der Küterstraße als sicher anzunehmen, da hier keine Baumaßnahmen erforderlich werden.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird eine Bauzeitenregelung erforderlich. Nach Aussage des artenschutzfachlichen Gutachtens sollen im Zeitraum März bis Ende September auf der Fläche keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden. Wenn die Bautätigkeit außerhalb der Fortpflanzungszeiten begonnen hat und in Teilen während dieser Zeiten weitergeführt werden muss, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Darüber hinaus ist hinsichtlich möglicher Winterbesetzungen von Fledermäusen eine Vorabprüfung auf besetzte Quartiere erforderlich.

#### **II.3.6.2 Ausgleichsmaßnahmen / Berechnung des Kostenäquivalentes**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird nach Kostenäquivalenten ermittelt, wie es in Berlin für kleinräumige, innerstädtische Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen ist. Dabei werden fiktive Wiederherstellungskosten stellvertretend für die Funktionen und Werte des Arten- und Biotopschutzes als Bemessungsgrundlage eingestellt. Stellvertretend für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt wird mit einem Entsiegelungskostenansatz im Umfang von 13 € pro m<sup>2</sup> gearbeitet. Die Methodik folgt dem seit Juni 2012 neu vorliegenden Leitfaden zum Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Daraus ergeben sich Unterschiede zu der im Vorentwurf noch angewandten Methodik.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Brutrevieren der betroffenen Vogelarten sowie von Quartierspotenzialen von Fledermäusen wird gemäß dem faunistischen Gutachten die Herstellung von Nisthilfen bzw. Ersatzquartieren erforderlich. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

Die Erfordernisse zum Erhalt schützenswerter Bäume für Ausgleichszahlungen bzw. Ersatzpflanzungen ergeben sich aus den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) und sind bei der Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen. Der ökologische Ausgleich für die zu fällenden geschützten Bäume wird im Rahmen der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß BaumSchVO seitens der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die nachstehend vollzogene Bemessung des Ausgleichsbedarfes bezieht sich somit ausschließlich auf den Biotopverlust und die Bodenversiegelung.

Von der Planung sind die mehrschichtigen Gehölzbestände (Biotoptyp 07312) des Grundstückes betroffen. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlich bereits zulässigen Bebauung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans XIII-102 ist ein Biotopverlust auf einer Fläche von 975 m<sup>2</sup> anzunehmen. Gemäß dem genannten Leitfadens werden hierfür fiktive Wiederherstellungskosten angerechnet, die sowohl die Planungs- und Herstellungskosten als auch die Pflegekosten berücksichtigen und einen Zeitzuschlag für Funktionsdefizite ab dem 5. Entwicklungsjahr hinzurechnen. Die Formel für den Zeitzuschlag lautet wie folgt. Als Zinssatz wird der Empfehlung des Leitfadens entsprechend ein Wert von 0,12 % angewandt.

$$\text{Zeitzuschlag} = \text{Kosten der Maßnahme} * (1 + (\text{Zinssatz}/100))^{\text{Entwicklungszeit}} - \text{Kosten Maßnahme}$$

**Tabelle 6: Berechnung der Wiederherstellungskosten der Biotoptypen**

Beeinträchtigte Biotope	Fläche	Einzelpreis Herstellungskosten	Einzelpreis Pflegekosten	Gesamtkosten
Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung (< 80 Jahre)	975 m <sup>2</sup>	7,44 €/m <sup>2</sup>	2,09 €/m <sup>2</sup>	9.291,75 €
Gesamtsumme				9.291,75 €

**Tabelle 7: Berechnung des Zeitzuschlags**

Beeinträchtigte Biotope	Herstellungs- und Pflegekosten	Entwicklungszeit	Zeitzuschlag
Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung (< 80 Jahre)	9.291,75 €	31 Jahre	351,95 €
Gesamtsumme			9.643,70 €

**Tabelle 8: Berechnung des Teilkostenäquivalentes Versiegelung**

Kostenart	Fläche	Kosten	Gesamtkosten
Neuversiegelung	975 m <sup>2</sup>	13 €/m <sup>2</sup>	12.675 €

**Tabelle 9: Berechnung des Gesamtkostenäquivalentes**

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes	Teilkostenäquivalent für fiktive Wiederherstellungskosten (Biotope)	9.643,70 €
	Teilkostenäquivalent für Ausgleichsabgabe gemäß BaumSchVO	gesondert zu leisten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes	Teilkostenäquivalent für Neuversiegelung	12.675,00 €
Gesamtsumme (netto)		22.318,70 €
Mehrwertsteuer	19 %	4.240,55 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>		<b>26.559,25 €</b>

Nach vorliegender Berechnung des Ausgleichsbedarfes werden geeignete Maßnahmen im Wert von 26.559,25 Euro erforderlich. Vorrangig geeignete, da im funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehende Maßnahmen, sind Aufwertungen von öffentlichen Grünflächen, insbesondere durch Gehölzpflanzungen. Die Maßnahmen sollen bevorzugt im Umfeld des Plangebietes oder an anderer Stelle im Bezirk Tempelhof-Schöneberg durchgeführt werden. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Als Standort der Maßnahme ist Bepflanzung von Felldrändern im Bereich der Marienfelder Feldmark, südlich des Schichauwegs vorgesehen.

Der L-Plan XIII-L 1 sieht für die Marienfelder Feldmark die Bepflanzung der Felldränder und Verbindungswegen mit Feldgehölzen und Hochstauden vor. Zusätzlich ist eine Abpflanzung der durch den Reiterverein genutzten Teilfläche vorzusehen. Beide Vorgaben konnten bisher nicht realisiert werden. Durch die nachlässige Pflege hat sich in den letzten Jahren ein unstrukturierter Bestand an Ruderalvegetation ausgebildet. Die Flächen sind im Eigentum des Landes Berlin und werden durch den Liegenschaftsfonds verwaltet.

Die Beseitigung der Ruderalvegetation, der Neophyten, ergänzende Pflanzung standorttypischer Gehölze und Strukturierung der Felldränder wird das Lebensraumpotential für gebiets-typische Vogelarten sowie ackerrandtypischen Vegetation deutlich erhöhen und so die Artenvielfalt im Gebiet stabilisieren und erhöhen. Damit kann aus naturschutzfachlicher Sicht eine deutliche Aufwertung der örtlichen Situation erreicht werden.

Insgesamt stehen im östlichen und südlichen Teil der Feldmark ca. 800 m Randstreifen zur Verfügung. Dementsprechend sind die Mittel (26.559.25 EURO) vollumfänglich für Vorbereitung der Fläche, Pflanzungen und Entwicklungspflege einzusetzen. Ein entsprechendes Konzept ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und der örtlichen Naturschutzwacht zu erarbeiten.

### **II.3.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte kommen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur insoweit in Betracht, als der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben an anderer Stelle umzusetzen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten beschränken sich daher auf die umweltverträgliche Ausgestaltung des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der Freiflächengestaltung und die zumindest teilweise Integration des Baumbestandes. So sieht der Entwurf des Freiflächenkonzeptes bereits den Erhalt des teilweisen Baumbestandes im Osten und

Süden des Geländes vor. In wesentlich größerem Umfang ist ein Baumerhalt aufgrund der geplanten Flächeninanspruchnahme nicht möglich. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan exakt auf den zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen Umfang durch eine Baukörperfestsetzung festgesetzt. Gegenüber den Festsetzungen des Vorentwurfs konnte so die zulässige Neuversiegelung erheblich reduziert werden. Für die verkehrliche Erschließung über die bestehende Küterstraße sind keine abweichenden Planungsmöglichkeiten denkbar.

### **II.3.7 Zusätzliche Angaben**

#### **II.3.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Erfassung der Biotopausstattung und Vorversiegelung sowie des Baumbestandes erfolgte durch Vorortbegehung im Sommer 2011, auf Grundlage des Vermessungsplans und aktuellen Luftbildern. Die Einordnung der vorgefundenen Biotope orientiert sich an der Biotoptypenliste des Landes Berlin.

Für die Bewertung der bestehenden Immissionsbelastung wurde der Umweltatlas des Landes Berlin aus dem Jahr 2005 herangezogen. Weiterführende schalltechnische Untersuchungen waren nicht notwendig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine faunistische Standortuntersuchung durchgeführt. Diese erstreckt sich auf die Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte zwischen April und Juli 2011. Es wurden 6 Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Die Brutvogeldichte wurde mit den allgemein anerkannten Revierkartierungsmethoden ermittelt. Es wurden alle revieranzeigenden Merkmale und Verhaltensweisen systematisch erfasst. Hierzu gehören u.a. singende Männchen, Futter oder Nistmaterial tragende Altvögel, bettelnde Jungtiere, Nester, Revierstreitigkeiten sowie Balz und Paarungsverhalten.

Zur Erfassung der Fledermausfauna wurde das Gebiet zwischen Mai und September 2011 insgesamt 4-mal begangen. Mit Hilfe der abendlichen Kartierung sollten möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst werden. Die Dämmerungs- und Nachtuntersuchungen wurden mit Hilfe eines Fledermausdetektors durchgeführt. Aufgenommene Fledermausrufe wurden am Computer mit Hilfe von spezieller Software ausgewertet. Weiterhin wurde ein starker Halogen-Scheinwerfer zur visuellen Artansprache genutzt. Bei den Begehungen am Tag wurde das Gebiet auch auf geeignete Quartiermöglichkeiten untersucht.

Für die Beurteilung der bodenmechanischen Eigenschaften des Untergrundes wurde ein Baugrundgutachten eingeholt. Darüber hinaus wurden auf dem Untersuchungsgelände auch Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Schadstoffverunreinigungen, den Grundwasserstand und die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser durchgeführt. Die hierbei angewandten technischen Verfahren können dem als Anlage zum Bebauungsplan beigelegten Baugrundgutachten entnommen werden.

Die Ermittlung der Eingriffsfolgen und des Kompensationsbedarfs werden im vorliegenden Umweltbericht flächen-, funktions- und schutzgutbezogen durchgeführt. Die Eingriffsregelung wird nach dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin durchgeführt. Verwendung findet hierbei die Methode der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses nach Kostenäquivalenz. Dieser Verfahrensansatz ist für kleinräumige, innerstädtische Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen. Dabei werden fiktive Wiederherstellungskosten stellvertretend für die Funktionen und Werte des Arten- und Biotopschutzes als Bemessungsgrundlage in die Bewertung eingestellt. Stellvertretend für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt wird mit einem Entsiegelungskostenansatz gearbeitet. Die methodischen

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Grundlagen bietet hierfür der aktuelle Leitfaden zum Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin vom Juni 2012.

### **II.3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Erarbeitung des Entwurfs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben zu verzeichnen. Die im Vorentwurf in diesem Kapitel benannte Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereiches mit nicht eingemessenen Bäumen ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Daraus ergibt sich nunmehr keine Schwierigkeit für die Ermittlung des Baumverlustes.

### **II.3.7.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen notwendig.

### **II.3.7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das zurzeit ungenutzte Gelände im Ortsteil Mariendorf einer geeigneten Nutzung als Seniorenpflegeheim zuzuführen. Das städtebauliche Konzept sieht den Bau eines L-förmigen Gebäudes vor. Um bei der Höhenentwicklung des Gebäudes eine Maßstäblichkeit zu gewährleisten, wird die Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe von 62 m und eine Traufhöhe von 58,1 m über NHN (Normalhöhennull) beschränkt. Die Erschließung des freistehenden Gebäudes erfolgt über eine Zufahrt von der Küterstraße. Die vorgesehene bauliche Nutzung ermöglicht auch die Neuanlage größerer Grün- und Freiflächen. Hierzu wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet, das den teilweisen Erhalt des Baumbestandes sowie die Anlage von Rasen- und Beetflächen und die Neupflanzung von Bäumen vorsieht.

Das für den Bau des Seniorenpflegeheims vorgesehene Grundstück ist weitgehend unbebaut und dicht von Bäumen und Sträuchern bestanden. Die verbliebene Laubenbebauung sowie die vorhandenen Ziergehölze deuten auf eine ehemalige Nutzung als Kleingärten hin. Im aktuellen Zustand stellt sich das Areal als langjährig ungenutzt und „verwildert“ dar. Die vorherrschenden Baumarten sind Spitzahorn und Birke, die vermutlich aus natürlicher Entwicklung hervorgegangen sind. Der Baumbestand entlang der in den Geltungsbereich eingeschlossenen Küterstraße wird aus insgesamt 19 großkronigen Stieleichen gebildet. Insgesamt sind 64 Bäume aufgrund ihres Stammumfanges und ihrer Artzugehörigkeit durch die Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Für den Bau des Seniorenpflegeheims werden rund 1.590 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unmittelbar baulich in Anspruch genommen. Weitere Flächen werden für Nebenanlagen benötigt und sind entsprechend der zulässigen Überschreitung um 50 % im Umfang von maximal 795 m<sup>2</sup> möglich. Die übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünanlagen gestaltet. Es wird die Fällung von 25 nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäumen erforderlich. Die weiteren im Baugebiet vorhandenen und geschützten Bäume werden durch den Bebauungsplan auf Grundlage des Freiflächenkonzeptes zum Erhalt festge-

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

setzt. Aus der Gegenüberstellung von Ausgangssituation unter Berücksichtigung bestehender Baurechte gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-102 und der zulässigen Bebauung nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans resultiert eine mögliche Neuversiegelung im Umfang von 975 m<sup>2</sup>.

Bedeutsame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan die Beschränkung der Neuversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß sowie der teilweise Erhalt des Baumbestandes, soweit dies mit dem Bau des Seniorenpflegeheims und im Rahmen der Freiflächengestaltung möglich ist. Ausgleichsmaßnahmen werden für den mit dem Bau des Seniorenpflegeheims verursachten Biotopverlust, die Baumfällungen sowie die Neuversiegelung notwendig. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird nach Kostenäquivalenten ermittelt, wie es in Berlin für kleinräumige, innerstädtische Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen ist. Dabei werden fiktive Wiederherstellungskosten ermittelt und mit einem Entsiegelungskostenansatz gearbeitet.

Nach vorliegender Berechnung des Ausgleichsbedarfes werden geeignete Maßnahmen im Wert von 26.559,25 Euro erforderlich. Vorrangig geeignete, da im funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehende Maßnahmen sind Aufwertungen von öffentlichen Grünflächen, insbesondere durch Gehölzpflanzungen. Die Maßnahmen sollen bevorzugt im Umfeld des Plangebietes oder an anderer Stelle im Bezirk Tempelhof-Schöneberg durchgeführt werden. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

### **II.4 Wesentliche Planinhalte**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE setzt für das brachliegende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Seniorenpflegeheimes geschaffen. Ferner nehmen die getroffenen Festsetzungen Rücksicht auf die umgebende Bebauung. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmete Küterstraße wird entsprechend ihres Bestandes und ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und überplant eine im rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-102 ausgewiesene Grünfläche.

Die im Bebauungsplan XIII-102 festgesetzte Straße 6, die im Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche überplant worden war, ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches, da durch den BVV-Beschluss vom 18.01.2012 (Drucks.Nr.: 0059/XIX) eine Rad- und Fußwegeverbindung auf der Fläche dieser Planstraße gefordert wird. Da diese Fläche bereits planungsrechtlich als öffentliches Straßenland festgesetzt ist, kann eine Realisierung der Fahrradroute innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes XIII-102 realisiert werden.

#### **II.4.1 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens (Durchführungsvertrag)**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist vor dem Rechtsverordnungserlass ein Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und dem Vorhabenträger zu schließen. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und dem Vorhabenträger werden bis zum Festsetzungsbeschluss Regelungen über die Realisierungsmodalitäten des Vorhabens getroffen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird bestimmt, dass innerhalb des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Grundlage für die Regelungen des Durchführungsvertrages sind insbesondere der Projektplan und der Außenanlagenplan, die Anlagen des Durchführungsvertrages werden.

Auf Basis des Projektplanes wird entsprechend die Geschossigkeit des Gebäudes, die Fassadengliederung mit Vorbauten, Erkern und Balkonen, die Gestaltung der Dachausbildung,

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

die Farbigkeit des Daches und der Fassaden geregelt. Auf Basis des Außenanlagenplanes wird darüber hinaus die Gestaltung der Freiflächen mit Terrassen, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen, die Gestaltung der Grünflächen mit Beet- und Rasenflächen sowie Ruhebereiche und Wegeführungen und die Einfriedung des Grundstücks verbindlich festgelegt.

Weitere Regelungen des Durchführungsvertrages betreffen die Bauverpflichtung des Vorhabenträgers und die Durchführung und Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen, sowie die Sicherung von Versickerungsflächen und die Prüfung auf besetzte Winterquartiere bei Fledermäusen sowie daraus resultierende eventuelle Nistkästen für Fledermäuse.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen aufzuführen:

- Beseitigung der Ruderalvegetation, ergänzende Pflanzung standorttypischer Gehölze und Strukturierung der Feldränder an der Marienfelder Feldmark im Rahmen des errechneten Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und der örtlichen Naturschutzwacht
- Errichtung und Gestaltung gemäß Projektplan in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Anlage der Freifläche gemäß Außenanlagenplan
- Versickerung von Regenwasser als Tiefenversickerung im Rahmen des Freiflächenkonzeptes (Außenanlagenplan) in Abstimmung mit der Wasserbehörde
- Vorabprüfung auf besetzte Winterquartiere bei Fledermäusen (Artenschutz)
- Herstellung von Nisthilfen und Ersatzquartieren für Fledermäuse in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.
- Bauersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.

### **II.4.2 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

Die geplanten Festsetzungen wurden aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Landschafts- und Artenschutzprogramm) entwickelt und tragen der gesamtstädtischen Zielsetzung für diesen Bereich Rechnung. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

#### **II.4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zielsetzung der Festsetzungen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenpflegeheimes. Hierzu soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Auch wenn bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Bau-nutzungsverordnung nicht zwingend anzuwenden ist, wird von der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet Gebrauch gemacht, da das geplante Seniorenpflegeheim in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Darüber hinaus erstreckt sich der städtebauliche Wohnbegriff auch auf Wohngebäude, in denen der Betreuungs- und Pflegezweck überwiegt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Art der Nutzung im Bereich des Vorhabenplans folgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49 VE dem Festsetzungs- duktus sonstiger Bebauungspläne. Dies ist zulässig und verfolgt unter anderem das Ziel, die generelle Planungsabsicht des Bezirks zu verdeutlichen und im Rahmen der Regelungen zur Zulässigkeit auf der Ebene des Bebauungsplans eine gewisse Flexibilität zu wahren: Auch wenn hier kein konkretes Vorhaben verfolgt würde, wäre es Ziel, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer eingeführten Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung u.a. die Vergleichbarkeit des Plans mit anderen Plänen im Umfeld.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Da es sich hierbei um eine Regelung im Sinne von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB handelt, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 in entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB konkretisierend festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dabei handelt es sich um eine aufschiebende, wie auch auflösende Bedingung analog § 9 Abs. 2 BauGB, die einen unmittelbaren Vorhabenbezug und eine enge Bindung der Zulassung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag herstellt. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Eine Baugenehmigung ohne Berücksichtigung des Durchführungsvertrages, etwa allein unter Anwendung des Bebauungsplans ist damit nicht möglich und widerspricht der gesetzlich vorgegebenen Eigenart eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe aber vor allem auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig gemacht. Diese Nutzungen entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung, die neben allgemeinen Wohnnutzungen mit eingelagerten gewerblichen Einheiten vor allem auch durch soziale Infrastruktureinrichtungen geprägt ist. Eine Einfügung des geplanten Neubauvorhabens im Geltungsbereich in die Gebietsstruktur der Umgebung ist somit gegeben.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen auf Grund ihres Flächenverbrauchs bzw. auf Grund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung nicht der im Plangebietsumfeld bestehenden und nicht der geplanten Nutzungs- und Baustruktur innerhalb des Geltungsbereiches. Tankstellen z.B. sind im Planungsumfeld u.a. an der Königsstraße, der Rathausstraße und am Mariendorfer Damm in ausreichendem Umfang und an verkehrlich geeigneteren Standorten vorhanden.

### **Sonstiges**

Das Vorhaben beinhaltet eine umfassende Freiflächenplanung, die den Ansprüchen und Erforderlichkeiten eines Seniorenpflegeheims gerecht werden muss. Hierzu sind u.a. barrierefreie Übergänge notwendig. Daher ist im südöstlichen Bereich des Gebäudes eine Aufschüttung (OK 46,2m über NHN, bzw. 1,30m über Geländehöhe) mit dem Zweck der Errichtung einer stufen- und rampenlos erreichbaren Terrassenfläche geplant. Gleichzeitig erfolgt hierüber der Übergang in eine räumlich abgeschlossene 328m<sup>2</sup> große Gartenanlage (Demenzgarten). Aufgrund der Besonderheiten des Ausmaßes und der Gestaltung, soll diese Fläche folgende gesonderte textliche Festsetzung erhalten. Innerhalb der Fläche a ist eine Aufschüttung als Gartenanlage in Gestalt einer Terrassenfläche mit anschließendem Rundweg zulässig.

### **II.4.2.2.Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung des im beigefügten Vorhabenplan dargestellten Gebäudes für ein Seniorenpflegeheim. Im allgemeinen Wohngebiet soll wegen des unmittelbaren Vorhabenbezugs eine Baukörperfestsetzung mit Hilfe von Baugrenzen erfolgen.

Aus der Baukörperfestsetzung, die damit zugleich eine zeichnerische Festsetzung zur Größe der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist, ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt 1.590 m<sup>2</sup> (vgl. TF Nr. 8). Bezogen auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit 4.352 m<sup>2</sup> Fläche errechnet sich daraus eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37. Die in § 17

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Abs. 1 BauNVO für allgemeine Bebauungspläne bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 würde somit nicht überschritten.

In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Entsprechend der Baukörperausweisung von 1.590 m<sup>2</sup> sind Nebenanlagen in einem Umfang von maximal 795 m<sup>2</sup> zulässig. Zu den Nebenanlagen zählen auch Terrassen ab einer Fläche von 5 m<sup>2</sup>, unabhängig von ihrer Entfernung zum Hauptgebäude und ihrem Versiegelungsgrad. Die Nebenanlagen gemäß des Außenanlagenplans betragen insgesamt 736 m<sup>2</sup> (inkl. entsprechend ihrer Ausgestaltung die Fläche a), so dass weder eine Überschreitung von 50 % der zulässigen Grundfläche noch eine Überschreitung der gesamt zulässigen GRZ von 0,8 erreicht wird.

### **Geschossflächenzahl**

Das Maß der Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Gemäß des Vorhabenplans ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes mit Dachgeschoss vorgesehen. Bei dem Dachgeschoss gemäß Vorhabenplan handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss, da die lichte Höhe von mindestens 2,30 m sich nicht über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erstreckt.

Auf Grundlage der Baukörperfestsetzung ergibt sich eine rechnerische Geschossflächenzahl von 1,46. Die für allgemeine Bebauungspläne in § 17 Abs.1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 würde somit überschritten. Diese Obergrenze ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB jedoch nicht maßgeblich, da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben konkret festgesetzt wird.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen „besondere städtebauliche Gründe“, die eine Maßüberschreitung im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise „erfordern“, bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht vorliegen. Insofern besteht keine besondere Rechtfertigungslast. Der Regel-Ausnahme-Zusammenhang zwischen § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO besteht nicht, wenn die Gemeinde sich bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl in dem gestalterischen Freiraum bewegt, den ihr § 12 Abs. 3 BauGB abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eröffnet hat.

Die Grenzen dieses Freiraums werden durch das Verbot, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu verletzen, strikt vorgegeben. Die Einhaltung derer werden nachfolgend und unter den Punkten II.4.2. und insbesondere II.4.2.2. (Abstandsflächen) sowie unter Punkt II.4.3. dargelegt. Diese beziehen sich in Anlehnung an § 136 Abs. 2 BauGB insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB).

### **Abstandsflächen**

Eine weitere Maßgabe der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ergeben sich aus den Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung Berlin (BauOBl). Hiernach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 Meter.

Vor diesem Hintergrund sind auf Grund der Abstände des Baukörpers zu den umliegenden Gebäuden negative Beeinträchtigungen generell auszuschließen. Der Mindestabstand des zukünftigen Seniorenpflegeheims zu dem südlich nächstgelegenen Wohngebäude Prinzenstraße 38-40 beträgt minimal rund 21 Meter, der weit überwiegende Teil des zukünftigen Gebäudes befindet sich in einem Abstand von über 40 Metern zu diesem Wohngebäude.

Zu dem östlich nächstgelegenen Wohngebäude Prinzenstraße 37-37C befindet sich der Baukörper in einem Mindestabstand von 24 Metern und im Weiteren in einem Abstand von

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

rund 65 Metern. Zu der westlich der Küterstraße gelegenen Eckener Oberschule beträgt der minimale Gebäudeabstand im südöstlichen Bereich 28 Meter. Der übrige Bereich der Schule befindet sich gegenüber der Küterstraße gelegene Kleingartenanlage.

Das im Geltungsbereich vorgesehene Vorhaben beeinträchtigt somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Die aufgezeigten baulichen Abstände zu den nächstgelegenen Gebäude mit schützenswerten Nutzungen sowie die angrenzenden Freiflächen sichern eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und ggf. Arbeitsstätten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dadurch gewahrt. Das Vorhaben ist mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es zu einer geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen dem Nordflügel des geplanten Gebäudes und dem eingeschossigen Festsaal im rückwärtigen Bereich des zur Küterstraße ausgerichteten Gebäudeteils.

Der Festsaal wird zu Veranstaltungen und Zusammenkünften der gesamten Bewohnerschaft genutzt und hat aus diesem Grunde diese geplante Größe. Der Festsaal schiebt sich eingeschossig in den Gartenbereich, da die vorgelagerte Küche mit den einzelnen Funktionen daran angeschlossen sein muss. Die Lage ist ein Bindeglied zwischen Foyer und Garten und kann aus diesem Grunde nicht an anderer Stelle angeordnet werden. Die Kubatur des Gebäudes und damit auch die Anordnung der Zimmer ergibt sich aus der Form und Beschaffenheit des Grundstücks und lässt somit einen nur sehr bedingten Spielraum zu.

Außerdem sind die einzelnen Versprünge am Bauwerk wichtige Gestaltungselemente zur Auflockerung und Brechung von Fassadenlängen und tragen zur Attraktivität des Baukörpers bei. Der Festsaal erhält durch diese Form zusätzlich eine besondere Aufmerksamkeit.

Die überlappende Abstandsfläche vom nördlichen Baukörper auf den eingeschossigen Festsaal hat für die Belichtung des Festsaales keine Auswirkung. Die eigentliche Belichtung erfolgt durch die großzügigen Fenster nach Osten in den Garten. Das Fenster nach Norden zum Zugang Foyer dient einzig der Transparenz des Festsaales, um den eingeschossigen Anbau „leichter“ erscheinen zu lassen.

Bei den überlappenden Abstandsflächen von dem eingeschossigen Festsaal mit dem Ansatz von mindestens 3 m und den 0,4 H des nördlichen Baukörpers, ist nur ein Zimmer im Eckbereich des Erdgeschosses betroffen. Der Abstand vom Festsaal zur Zimmeraußenwand beträgt ca. 6,50 m, daraus resultiert eine Überlappung der Abstandsflächen in einer Tiefe von 2,30 m und einer Länge von 7 m. Der Fußboden des Zimmers befindet sich auf einer Höhe von 1,15 m über Gelände, so dass gegenüber der ca. 4,75 m hohen Wand des Festsaales eine ausreichende Belichtung des nach Süden ausgerichteten Zimmer gewährleistet ist.

Das Vorhabenkonzept sieht neben der Errichtung von Pflegezimmern auch Gemeinschaftsräume, den großen Festsaal und eine umgebende Grünanlage vor. Dies soll gewährleisten, dass die zukünftigen Heimbewohner entsprechend ihrer Möglichkeiten und Wünsche außerhalb ihres privaten Bereiches am öffentlichen Leben des Seniorenheimes teilnehmen können. Damit soll sichergestellt werden, dass der eingeschränkte Alltag pflegebedürftiger Menschen so abwechslungsreich wie möglich wird. Ein ausschließlicher Aufenthalt der Bewohner innerhalb der Pflegezimmer ist somit nicht vorgesehen. Das in Rede stehende Zimmer hat eine Lage nach Süden, so dass, trotz des vorgelagerten Festsaals eine Besonnung des Zimmers von Südosten am Vormittag gegeben ist. In den übrigen Tagesstunden herrschen normale Tageslichtbedingungen.

Der Anspruch auf Sonne ist nicht ausdrücklich durch den Gesetzgeber gefordert, jedoch ist die DIN 5034 heranzuziehen, die als Orientierung vorgibt, dass eine Stunde Sonne am 17. Januar in einem Wohnraum jeder Wohnung ausreichend ist. Die Pflegeeinrichtung hat keine abgeschlossenen Wohnungen, so dass eine Station einer Wohnung gleichgesetzt werden kann, in der jeweils Gemeinschaftsräume mit ausreichender Sonneneinstrahlung vorzufinden sind.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Die Anforderung an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden somit durch die Überlappung der Abstandsflächen für dieses einzelne Zimmer nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **Höhenfestsetzungen**

Um bei der Höhenentwicklung des Gebäudes eine Maßstäblichkeit zu gewährleisten, wird innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 16 (2) Nr.4 BauNVO eine maximale Firsthöhe von 62,0 m über NHN sowie eine Traufhöhe von maximal 58,1 m über NHN festgesetzt. Diese Höhen entsprechen einer Firsthöhe von 17,7 m und einer Traufhöhe von 13,8 m über dem bestehenden Geländeneiveau. Durch diese Höhenfestsetzungen wird eine Maßstäblichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung gewährleistet, die im Wesentlichen aus viergeschossigen Gebäuden besteht. Insbesondere die Schule und die Feuerwache westlich der Küterstraße verfügen jeweils über sehr ausgeprägte Dachlandschaften, die in ihren Höhen das zukünftige Gebäude überragen.

Neben der Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe wird für den, östlich des Gebäudes vorgesehenen erhöhten Terrassen- und Gartenbereich ebenfalls eine maximale Höhe festgesetzt. Diese wird mit 46,2 m über NHN festgesetzt, was einer Höhe von etwa 1,30 m über dem bestehenden Geländeneiveau entspricht. Diese Höhenfestsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich aus Aufschüttungen bauordnungsrechtlich zu berücksichtigende Abstandsflächen ergeben, deren Einhaltung bereits auf Ebene des Bauleitplans sicher gestellt werden sollen.

### **II.4.2.3. Straßenverkehrsflächen**

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche, öffentliche Küterstraße wird entsprechend ihres Bestandes und ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und überplant die im rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-102 mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf „Schulsportplatz“. Die im Bebauungsplan XIII-102 festgesetzte Straße 6 ist nicht mehr im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalten. Die Fläche soll, wie bereits erläutert, entsprechend eines Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schönenberg von Berlin zukünftig der Trassierung der Fahrradroute RR 11 dienen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 6 / Planzeichnung). Dies bedeutet, dass die aus der Planunterlage herauszulesenden Fahrbahnbegrenzungen keine Bebauungsplanfestsetzungen sind. Für eine planungsrechtliche Regelung der Einteilung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist weder ein städtebauliches Erfordernis noch eine Rechtsgrundlage erkennbar.

Die Aufhebung der Straßenbegrenzungslinien zwischen den Punkten A B und C D (Textliche Festsetzung Nr. 3 / Planzeichnung) ist erforderlich, da durch den Bebauungsplan XIII-102 Straßenbegrenzungslinien zwischen diesen Punkten festgesetzt wurden, die im Rahmen der damals geplanten Aufhebung der Küterstraße notwendig waren. Die Küterstraße soll nun wieder als bereits gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

## **II. 4.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) 25b BauGB auf Grundlage des Freiflächenkonzeptes 20 Bäume zum Erhalt fest (Textliche Festsetzung Nr. 4 / Planzeichnung). Diese befinden sich im östlichen und südlichen Teilbereich des Planungsgebietes, außerhalb des für das Gebäude und der Nebenanlagen benötigten Areals.

## **II. 4.3. Abwägung nach Frühzeitigen Beteiligungen**

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange (§4 (1) BauGB)**

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen, in denen Hinweise geäußert wurden, folgende Inhalte:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) verweist auf eine Mitteilung vom 08. April 2011, in der die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit den Planungsabsichten, abgeglichen wurden. Darin wurde bestätigt, dass der Vorentwurf keinen Widerspruch zu den Vorgaben der Raumordnung erkennen lässt.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg teilt mit, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließung unter der Beachtung geltender DIN-Vorschriften herzustellen ist.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Umwelt, vermutet im Geltungsbereich des Planvorhabens keine Altlasten. Darüber hinaus verweist es auf die Ergebnisse eines Bodengutachtens vom 12.12.2001, das einen geringfügig erhöhten Wert an anthropogenen Materialien und Schadstoffen ermittelt hatte. Eine Beeinträchtigung der angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wurde darin ausgeschlossen.

Der Vattenfall Europe Business Service verweist auf benötigte Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-49VE auf festgesetzten öffentlichem Straßenland (Küterstraße) befinden. Hierbei handelt es sich um diverse Beleuchtungskabel einer 1- und 10-kV Kabelanlagen. Ein Planausdruck der Fläche wurde der Stellungnahme beigelegt.

Die Berliner Wasserbetriebe geben den Hinweis, dass die Fläche des Bebauungsplangebietes über keine direkte Trinkwasserversorgung verfügt, da die Küterstraße nicht behöhrt ist. Die äußere Erschließung kann über die Leitungen in der Kaiserstraße bzw. Prinzenstraße hergestellt werden. Es besteht auch eine deutliche Einleitungsbeschränkung für die Regenentwässerung, sodass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VII B, bestätigt die im Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgebrachte Begründung für den Verzicht der Führung der Fahrradroute R11 in direkter Verbindung der Richterstraße und hat somit keine weiteren Bedenken vorzubringen.

Folgende Bedenken wurden in den Stellungnahmen geäußert:

1. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umweltschutz und Verbraucherschutz (Wasserbehörde) gab einen Hinweis bezüglich des Umgangs mit anfallenden Niederschlagswassers auf dem Plangebiet, unter Nennung des §36a (1) Berliner Wassergesetz. Demnach soll Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Freiflächenkonzept zum Planvorhaben ist dem entsprechend zu gestalten.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

2. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Umwelt, weist daraufhin, dass eine naturschutzrechtliche Stellungnahme erst nach der Erstellung eines Grün- und Flächenkonzepts und Vorlage des Umweltberichtes erfolgen kann. Es besteht aber bereits jetzt schon die Annahme eines erheblichen Eingriffs in den Naturhaushalt, durch eine absehbare Neuversiegelung, Biotopverlusten und Fällung von schutzwürdigen Bäumen.
3. Des weiteren bestätigt die Fachbehörde Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg die fachgutachterliche Einschätzung eines relevanten Bestandes an Brutvögeln innerhalb des Geltungsbereiches. Auch das Vorhandensein von Fledermaushabitaten und geschützten Käferarten kann nach Meinung der Fachbehörde Umwelt nicht ausgeschlossen werden. Eine entgeltliche Bewertung nach § 44 BNatSchG wird nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgen.

### **Zusammenfassung der Abwägung**

#### **Zu 1**

Ein in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten ergab, dass aufgrund der geringeren Durchlässigkeit der oberflächennahen, bindigen Bodenschichten nur eine Tiefenversickerung realisiert werden kann. Eine oberflächige Versickerung ist somit nicht möglich und ist daher im Freiflächenkonzept nicht berücksichtigt. Die Qualität des Grundwassers ist durch eine Tiefenversickerung nicht gefährdet. Es wird eine Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Zu 2**

Das Freiflächenkonzept liegt vor und wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. So werden auf der Grundlage des Freiflächenkonzeptes 20 Bestandsbäume, vor allem im Süden und Südosten des Vorhabenbereiches zum Erhalt festgesetzt.

#### **Zu 3**

Das faunistische Fachgutachten liegt vor und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit ausgelegt, bzw. den Behörden vorgelegt. Die Ergebnisse werden außerdem in den Umweltbericht integriert.

### **Auswirkung auf die Planinhalte**

In der Begründung des Entwurfs wurde ergänzt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den in § 5 Abs.2 LEPro 2007 i.V. genannten Ziel entspricht (Punkt I.3.4.1).

Ferner wurde in der Begründung der Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet über keinen direkten Trinkwasseranschluss verfügt, aber eine äußere Erschließung über die Versorgungsleitungen in der Kaiserstraße und der Prinzenstraße gesichert werden kann (Punkt I.2.3.3).

Die Ergebnisse des Freiflächenkonzeptes und des faunistischen Gutachten wurden in die Begründung des Entwurfs integriert.

Die Fläche der im rechtsgültigen Bebauungsplan XIII-102 festgesetzten Straße 6 wurde aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE herausgenommen, da die gemäß BVV-Beschluss vom 18.01.2012 (Drucks.Nr.: 0059/XIX) dort vorgesehene Rad- und Fußwegeverbindung RR 11 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XIII-102 realisiert werden kann.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB)**

Die eingegangenen Stellungnahmen bezog sich auf

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

- a. eine Minimierung des Baumbestandes zugunsten einer besseren Belichtung der angrenzenden Wohnbebauung in der Prinzenstraße Nr. 37
- b. die Ausrichtung des Gebäudekörpers, der im hohen Maße zu einer Nordausrichtung der Pflegezimmer führt und somit den gesunden Wohn- und Lebensbedingungen der Heimbewohner entgegensteht
- c. die Neuversieglung der momentanen Freifläche, die aus Naturschutz- und Artenschutzgründen sowie aus klimatischer Hinsicht bemängelt wurde; den Verlust von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten; die zu große Flächenversiegelung; die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die als kritisch betrachtet werden, da diese nicht vorrangig auf dem Grundstück stattfinden sowie das Fehlen von Festsetzungen zur Bindung und Erhalt von Pflanzen; den Widerspruch zwischen den im Bebauungsplan genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und den Vorgaben des LaPro: die Aufrechnung der Küterstraße gegen die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straße Nr. 6, die in der Stellungnahme als kritisch betrachtet wird, das Fehlen eines Baumkatasters, die alternativen Planungsmöglichkeiten, die keine wirkliche Alternative zum Konzept böten.

Als Ergebnis der im Rahmen der Unterrichtung eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wird festgestellt:

Die zukünftige Grüngestaltung auf dem Grundstück des Planvorhabens richtet sich nach dem erarbeiteten Freiflächenkonzept. In dieses Konzept fließen neben dem gestalterischen Aspekt auch Vorgaben aus unterschiedlichen Gesetzen und Verordnungen mit ein, die zu beachten sind. So stehen alle größeren Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze gemäß der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unter Schutz und auch außerhalb der vorgesehenen Baukörpergrenze.

Ein Großteil der in der Stellungnahme bezeichneten Bäume befindet sich in dem Bereich der geplanten Straße 6 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-102, welcher nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Dort ist, unabhängig von diesem Bebauungsplan die Anlage einer Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen. Inwieweit für die Anlage der Rad- und Fußwegeverbindung zukünftig Bäume gefällt werden, kann hier nicht eingeschätzt werden.

Die Kontur des geplanten Seniorenheims richtet sich nach der Form und Beschaffenheit des Grundstücks und lässt somit nur bedingt einen freien Spielraum in der Ausbildung des Baukörpers. Es handelt sich somit um einen Kompromiss zwischen dem Zuschnitt des Grundstücks, Lage und Anbindung der ober- und unterirdischen Erschließungsanlagen, naturschutzrechtlichen Belange (insbesondere Baumschutz) und wirtschaftlichem Betrieb. Unter Einbezug all dieser Faktor ist im Ergebnis ein L-förmiges Gebäude geplant, das insgesamt 140 Betten unterbringen soll. Davon werden 51 Betten in nach Norden ausgerichteten Zimmern untergebracht. Der Entwurf sieht neben der Errichtung von Pflegezimmern auch Gemeinschaftsräume, einen großen Festsaal und eine Grünanlage vor. Dies soll gewährleisten, dass die zukünftigen Heimbewohner entsprechend ihrer Möglichkeiten und Wünsche außerhalb ihres privaten Bereiches am öffentlichen Leben des Seniorenheimes teilnehmen können. Damit soll gewährleistet werden, dass der eingeschränkte Alltag pflegebedürftiger Menschen so abwechslungsreich wie möglich ist. Ein ausschließlicher Aufenthalt der Bewohner innerhalb der Pflegezimmer ist somit nicht vorgesehen, sodass von den in der Stellungnahmen bemängelten ungeachteten Wohn- und Lebensverhältnisse durch fehlende, natürliche Belichtung nicht gesprochen werden kann.

Eine Belichtung ist auch von Norden aus gegeben. Der Anspruch auf Sonne ist nicht ausdrücklich durch den Gesetzgeber gefordert, jedoch ist die DIN 5034 heranzuziehen, die als Orientierung vorgibt, dass eine Stunde Sonne am 17. Januar in einem Wohnraum jeder Wohnung ausreichend ist. Die Pflegeeinrichtung hat keine abgeschlossenen Wohnungen, so dass eine Station einer Wohnung gleichgesetzt werden kann, in der jeweils Gemeinschaftsräume mit ausreichender Sonneneinstrahlung vorzufinden sind. Darüber hinaus ist der Ab-

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

stand zur Nachbarbebauung durch die angrenzenden, kaum bebauten Grundstücke und die Kaiserstraße mehr als ausreichend, so dass keine zusätzliche Verschattung zu erwarten ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-102 eine Gemeinbedarfsfläche in Form einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ darstellt.

Die Fläche besitzt aufgrund der geringen Flächengröße und dem geringen Luftaustausch keine großflächige klimatische Ausgleichsfunktion. Für den Verlust der Gehölzbestände und damit der Lebensräume von Vögeln sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geplant, die Bestandteil des Durchführungsvertrags werden. Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung kann die Tötungen und Verletzungen von Vögeln sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sieht das Freiflächenkonzept die Anlage von Rasenflächen und Hecken sowie den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen vor. Diese Grünanlagen werden im Rahmen der Biotopwertbilanzierung entsprechend der Wertpunkte der Biotoptypenliste berücksichtigt. Dem geringen Biotopwert dieser Flächen wird damit Rechnung getragen.

Aus den Zielen des LaPro und den Leitlinien des Bezirksamtes ist nicht abzuleiten, dass eine Bebauungsplanung, wie die vorliegende, unzulässig wäre. Den Zielen und Leitlinien wird vielmehr dadurch entsprochen, dass für den verursachten Biotopverlust, die Neuversiegelung sowie den Baumverlust nach BaumSchVO ein umfangreicher Ausgleichsbedarf ermittelt wird und geeignete Maßnahmen im Planumfeld bzw. innerhalb des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg realisiert werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt. Dieser weist das Areal als Gemeinbedarfsfläche in Form einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ aus und macht eine solche Nutzung mit ebenfalls erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft bereits zulässig. Die zulässige Bodenversiegelung aufgrund des im Bebauungsplan XIII-102 festgesetzten Sportplatzes wird nach Auswertung des Informationssystems Stadt und Umwelt der Senatsverwaltung (ISU) mit 32% beziffert und als Vorbelastung in die Eingriffsbilanz eingestellt.

Die Küterstraße wird als gewidmete Straßenverkehrsfläche Bestand entsprechend als Ausgangssituation und somit als Vorversiegelung bewertet. Die im Bebauungsplan XIII-102 geplante Straße 6 ist dagegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

Aus der Baumbestandskarte sind neben dem Standort der Bäume auch deren Stammumfang und Kronendurchmesser sowie der Schutzstatus nach der BaumSchVO ersichtlich. Damit sind Lagekonflikte mit der geplanten Bebauung bzw. den Baugrenzen des B-Planes erkennbar. Eine Verschiebung des Baufeldes würde aufgrund der gleichmäßigen Verteilung des Baumbestandes keine wirksame Vermeidungsmaßnahme darstellen.

Die im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu betrachtenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten beziehen sich ausschließlich auf die Ausgestaltungen des Vorhabens. Alternative Standorte oder Festsetzungen einer geringen baulichen Nutzung beispielsweise sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung. Sie ist vielmehr auf solche Alternativen beschränkt, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen. Zu der Erschließung des Geländes über die Küterstraße ist allerdings keine aus Naturschutzsicht günstigere Alternative erkennbar. Der Baumerhalt ist ebenfalls, wie im Freiflächenkonzept dargestellt, lediglich im östlichen und südlichen Teil des Areals möglich.

### **Auswirkung auf die Planinhalte**

Die Flächenberechnung zur Ermittlung der Bodenversiegelung ist im Umweltbericht des vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE geändert worden

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

(Punkt II.3.5.3). Die Küterstraße wird dem Bestand entsprechend als Ausgangssituation bewertet, während die im Bebauungsplan XIII-102 geplante Straße 6 nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist.

### **II. 4.4. Abwägung nach Behördenbeteiligung**

#### **Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange (§4 (2) BauGB)**

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen, in denen Hinweise geäußert wurden, folgende Inhalte:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt; Amt für Natur und Umwelt Fachbereich Umwelt, unterrichtet darüber, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt seien, die das beabsichtigte Bauvorhaben beeinträchtigen könnten. Die Fläche wird auch nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Darüber hinaus ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine was-serrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu beantragen.

Dieselbe Abteilung des Bezirksamtes weist daraufhin, dass bauvorbereitend für 64 nach der BaumSchVO geschützte Bäume ein gesonderter Fällantrag an das Umwelt- und Naturschutzamt zu stellen ist, in dem die zum Ersatz erforderlichen Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen abschließend festgelegt werden können.

Bezüglich der betroffenen Population des Gelbspötters ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu beantragen.

Des weiteren wird um eine Abstimmung bei der Erarbeitung des Durchführungsvertrages gebeten, damit die sachgerechte Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt werden kann.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg teilt mit, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließung unter der Beachtung geltender DIN-Vorschriften herzustellen ist.

Die Bundesnetzagentur bestätigt, dass es durch das Planvorhaben voraussichtlich zu keiner Beeinflussung der Richtfunkstrecken kommen wird. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher verzichtet werden.

Die Ziele der Raumordnung stehen nach Angaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg dem Bebauungsplanentwurf nicht entgegen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, erteilt den Hinweis, dass aufgrund der vorhandenen geologischen Untergrundverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser mittels einer Tiefenversickerung vorzusehen ist. Mit der Wasserbehörde ist die Entwässerung zum Schutz des Grundwassers abzustimmen. Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in den Untergrund ohne vorherige Passage über die belebte Bodenschicht ist nicht erlaubnisfähig.

Die Vattenfall Europe Business Services GmbH teilt mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Niederspannungsanlagen befinden. Dem Schreiben ist als Anlage ein Übersichtsplan angefügt. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ sind genau zu beachten.

Die Berliner Feuerwehr, Mietermanagement, gab mehrere Hinweise.

- Die Löschwasserentnahmestellen bei Bauvorhaben sind zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.
- Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist laut der Berliner Feuerwehr gewährleistet. Die Zuwegungen auf das Gelände erfolgen von der Küterstraße.
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt, da in der Küterstraße keine Hydranten vorhanden sind.
- Seitens des vorbeugenden Brandschutzes werden keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den zu errichtenden Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert bleibt.

Diese Sicherung soll lt. Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Außerdem wird lt. gutachterlichen Vermerk festgestellt, dass nach Ziff. 6 des DVGW Arbeitsblatts W 405 eine ausreichende Löschwasserversorgung vorliegt, da im Umkreis von 300m zwei Löschwasserentnahmestellen (Kaiserstraße) vorhanden sind. Damit ist die planerisch erforderliche Löschwasserversorgung nachgewiesen.

Die Abteilung Bauwesen, Fachbereich Tiefbau, weist darauf hin, dass für die Anlegung der Gehwegüberfahrt ein entsprechender Antrag beim Fachbereich Tiefbau zu stellen ist.

Folgende Bedenken wurden in den Stellungnahmen geäußert:

1. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Schul- und Sportamt SchulPlan L, kann die vom Investor vorgelegte Einschätzung der Anzahl der Fahrten mit PKW bzw. Krankentransport nicht nachvollziehen. Es geht von einer deutlich höheren Belastung aus. Darüber hinaus fordert es zusätzlich verkehrslenkende Maßnahmen. Dabei ist insbesondere die Überquerung der Kaiserstraße durch Schülerinnen und Schüler (Nutzung der Sportanlage Machonstraße) zu berücksichtigen.
2. Die Berliner Wasserbetriebe bemängeln, dass die in der Stellungnahme vom 17.08.2011 genannten Hinweise bezüglich der Versickerung von Niederschlagswassers auf der Planungsfläche in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I 2.4.3 „Technische Infrastruktur/Erschließung“ nicht enthalten sind.

Aus diesem Grund weisen die Berliner Wasserbetriebe nochmals ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der Bodenverhältnisse mit deutlichen Einleitbeschränkungen von Niederschlagswasser zu rechnen ist. Das anfallende Niederschlagswasser des Grundstücks sollte deshalb auf selbigem zur Versickerung gebracht werden.

### Zusammenfassung der Abwägung

zu 1

Der Vorhabenträger betreibt bundesweit bereits zahlreiche Seniorenpflegeheime in vergleichbarer Größe zu dem vorliegenden Projekt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vom Vorhabenträger vorgelegte Einschätzung des zukünftigen Verkehrs nicht zu beanstanden sind, da bereits Erfahrung bezüglich des induzierten Verkehrs bestehen.

Des weiteren haben sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B, als auch der bezirkliche Fachbereich Tiefbau, als die für den Verkehr zuständigen Fachbehörden, in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum vorliegenden Entwurf keine verkehrlichen Bedenken geäußert. Die Verkehrslenkung Berlin gab keine Stellungnahme ab.

zu 2

Punkt I. 2.3.4 der Begründung wurde ergänzt um den Hinweis, dass anfallendes Niederschlagswasser über eine Tiefenversickerung abgeführt werden muss. Darüber hinaus wird eine Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### Auswirkung auf die Planinhalte

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

In der Begründung des Entwurfs wurde ergänzt, dass anfallendes Niederschlagswasser aufgrund der geringeren Durchlässigkeit der oberflächennahen, bindigen Bodenschichten nicht über eine oberflächige Versickerung sondern nur über eine Tiefenversickerung abzuführen ist (Punkt I.2.3.4.)

## **II. 4.5. Abwägung nach Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB)**

Die eingegangenen Stellungnahmen bezog sich auf

- a. Die Planstraße 6, die durch die Herausnahme aus dem Geltungsbereich nun nicht mehr durch eine Grünfläche überplant, sondern als Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans XIII – 102 als Festsetzung erhalten bleibt. Kritisiert wird damit die mögliche Realisierung einer Straße oder eines Weges, wodurch es zu einer Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Feinstaub kommen würde.
- b. Die Planung und zukünftige Realisierung eines Radweges zwischen der Kaiser- und Prinzenstraße. Als Kritikpunkt angeführt werden die damit verbundenen Kosten, die in keinem Verhältnis zu dem Nutzen stehen, da nur eine Fahrradstreckenminderung von rund 200m erreicht würde. Des Weiteren wird mit der Umsetzung des Fahrradweges die Notwendigkeit zur Errichtung einer Lichtsignalanlage für Fahrräder zur Querung der Kaiserstraße verbunden. Die Entstehung zusätzlicher Kosten werden mit Hinblick auf die angespannte Haushaltslage des Landes Berlin abgelehnt.
- c. Die geschützten Eichen entlang der Küterstraße, die, da diese von den zukünftigen Baumaßnahmen nicht betroffen sind, zum Erhalt festgesetzt werden sollten. Mit diesem Schritt wäre der Bestand dieser erhaltenswerten Bäume rechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang wäre es wichtig die Festsetzung Nr. 4 „Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen“, um den Zusatz „und bei Abgang nachzupflanzen“ zu erweitern. Des Weiteren sollte bei den Ersatzpflanzungen für die 25 zu fällenden Bäume darauf geachtet werden, dass gebietstypische Baumarten Verwendung finden. Auch eine nötige Pflanzliste müsse an die Festsetzung zum Bebauungsplan angehängt werden.

Bei dem Freianlagenkonzept sei eine strukturreiche Deckungsschicht für Bodenbrüter (insbesondere für den Gelbspötter) einzuplanen, wie etwa die Anlage von Hecken aus einheimischen Gehölzen.

Darüber hinaus sollte im Rahmen der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter auf das Anbringen von Ersatznistkästen an vorhandene Strukturen wie Gebäude und Bestandsbäume geachtet werden, da es im Zuge der Baumaßnahmen zu einer Reduzierung der Brut- und Nahrungshabitate auf dem Geltungsbereich stark käme. Zum anderen wäre auch das Vorhandensein künstlicher

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE

Fledermausquartiere erforderlich. Somit könnte dem Verlust an geeigneten Übergangsquartieren entgegengewirkt werden.

Bemängelt wird die fehlende Berücksichtigung von Insekten, Amphibien und Reptilien im faunistischen Gutachten, da ein Vorkommen z.B. des Eremiten oder des Heldbocks in den alten Eichenbeständen denkbar ist.

Des Weiteren wird gewünscht, Informationen über Baumaßnahmen im Rahmen des Trinkwasseranschlusses (Verrohrung der Küterstraße) und deren mögliche Auswirkungen auf die Wurzelbereich von Bäumen zu erhalten. Es wird vorgeschlagen eine Dach- und Wandbegrünung am geplanten Gebäude einzuplanen.

Als Ergebnis der im Rahmen der Unterrichtung eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wird festgestellt:

Durch den Antrag der Bezirksverordnetenversammlung „Bebauungsplan 7-49VE: Belange der Radverkehrs berücksichtigen!“ mit Beschluss vom 18.01.2012, Drucksache Nr. 59/XIX wurde das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg aufgefordert, auf der Fläche der ehemaligen Planstraße 6 (B-Plan XIII-102) einen Fahrradweg zu errichten. Da hier bereits öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, kann eine Fahrrad- und Fußwegeverbindung mit geltendem Planungsrecht hergestellt werden. Die geplante Führung ist Bestandteil des Berliner Fahrradnetztes und entspricht der Fahrradrouten RR 11. Dieser Beschluss wird nun umgesetzt. Darüber hinaus ist die Herausnahme dieser Fläche aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-49VE geboten, da diese Planung nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben selbst steht. Damit ist die Planstraße 6 aus dem Geltungsbereich herausgefallen und somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.

Durch die Umsetzung und die Nutzung des geplanten Fahrradweges ist eine Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Feinstaub nicht zu erwarten. Der Bau einer Straße ist nicht vorgesehen.

Die geschützten Eichen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf die Festsetzung der Alleebäume wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung bewusst verzichtet, da sie nicht unmittelbar Gegenstand des Vorhabens sind und ihr Erhalt, insbesondere durch das geplante Vorhaben, nicht bedroht ist. Der Abschnitt der bereits bestehenden und gewidmeten Küterstraße wurde zur planungsrechtlichen Sicherung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, um die Erschließung des Grundstückes nachzuweisen und zu sichern.

Die Eichen sind nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Bei einer eventuell erforderlich werdenden Fällung muss ordnungsgemäß ein Fällantrag gestellt und behördlicherseits zu bestimmende Nachpflanzung erfolgen. Die Festsetzung Nr. 4 braucht daher nicht ergänzt werden.

Die Baumarten der Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume werden im Zuge der vor dem Baubeginn beim Umwelt- und Naturschutzamt gesondert zu stellenden Fällanträgen bestimmt und daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Pflanzliste wird verzichtet, da keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden und eine Einschränkung der Freiflächengestaltung im Bebauungsplan nicht hinreichend städtebaulich begründbar ist. Des Weiteren existiert eine Freianlagenkonzeption, die Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

Grundsätzlich können bei der Umsetzung des Freianlagenkonzepts besondere Pflanzung für Bodenbrüter beachtet werden, da keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt sind.

Die sachgerechte Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Es folgt eine Ergänzung in Abschnitt 3.6.2 des Umweltberichtes.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Eine gutachterliche Untersuchung für Amphibien und Reptilien war aufgrund der für diese Tiere fehlenden Biotope auf dem Gelände nicht erforderlich. Darüber hinaus erfüllte der Baumbestand nicht die Bedingungen für das Vorhandensein vom Eremit oder dem Heldbock.

Der Architekturentwurf sieht weder eine Fassaden- noch eine Dachbegrünung vor. Daher erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung derartiger Maßnahmen. Fensterlose Außenwände zur Begrünung sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart und dem damit verbundenen Bedingungen an den Grundriss nicht umsetzbar. Ein wesentlicher Faktor ist hierbei die notwendige Belichtung der Pflegezimmer. Eine Begrünung der Fassaden und Dachflächen ist nicht erforderlich. Alle ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sowie grüngestalterischen Planungen werden in bzw. außerhalb des Geltungsbereiches (Strukturierung der Feldränder an der Marienfelder Feldmark) realisiert. Hierzu werde Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

### Auswirkung auf die Planinhalte

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Der Abschnitt 3.6.2 im Umweltbericht wurde ergänzt. Darin wird darauf hingewiesen, dass die sachgerechte Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB)**

Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.02.2014 bis einschließlich 10.03.2014 gingen keine Stellungnahmen ein. Kein Bürger informierte sich vor Ort über die Planung.

### Auswirkung auf die Planinhalte

Die Auswertung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

## **III. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **III.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Für den Bau des Seniorenpflegeheims werden rund 1.590 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unmittelbar baulich in Anspruch genommen. Weitere Flächen werden für Nebenanlagen benötigt und sind entsprechend der zulässigen Überschreitung um 50 % im Umfang von maximal 795 m<sup>2</sup> möglich, liegen aber mit 736m<sup>2</sup> noch unter dieser Grenze. Die übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünanlagen gestaltet. Es wird die Fällung von 25 nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäumen erforderlich. Die weiteren im Baugebiet vorhandenen und geschützten Bäume werden durch den Bebauungsplan auf Grundlage des Freiflächenkonzeptes zum Erhalt festgesetzt. Aus der Gegenüberstellung von Ausgangssituation unter Berücksichtigung bestehender Baurechte gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-102 und der zulässigen Bebauung nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans resultiert eine mögliche Neuversiegelung im Umfang von 975 m<sup>2</sup>.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Bedeutsame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan die Beschränkung der Neuversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß sowie der teilweise Erhalt des Baumbestandes, soweit dies mit dem Bau des Seniorenpflegeheims und im Rahmen der Freiflächengestaltung möglich ist. Ausgleichsmaßnahmen werden für den mit dem Bau des Seniorenpflegeheims verursachten Biotopverlust, die Baumfällungen sowie die Neuversiegelung notwendig. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird nach Kostenäquivalenten ermittelt, wie es in Berlin für kleinräumige, innerstädtische Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen ist. Dabei werden fiktive Wiederherstellungskosten ermittelt und mit einem Entsiegelungskostenansatz gearbeitet.

Nach vorliegender Berechnung des Ausgleichsbedarfes werden geeignete Maßnahmen im Wert von 26.559,25 Euro erforderlich. Vorrangig geeignete, da im funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehende Maßnahmen sind Aufwertungen von öffentlichen Grünflächen, insbesondere durch Gehölzpflanzungen. Die Maßnahmen sollen bevorzugt im Umfeld des Plangebietes durchgeführt werden. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgelegt. Dazu gehören die Bauverpflichtung des Vorhabenträgers und die Durchführung und Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen, sowie die Sicherung von Versickerungsflächen und die Prüfung auf besetzte Winterquartiere bei Fledermäusen sowie daraus resultierende eventuelle Nistkästen für Fledermäuse.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen aufzuführen:

- Beseitigung der Ruderalvegetation, ergänzende Pflanzung standorttypischer Gehölze und Strukturierung der Feldränder an der Marienfelder Feldmark im Rahmen des errechneten Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und der örtlichen Naturschutzwacht
- Errichtung und Gestaltung gemäß Projektplan in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Anlage der Freifläche gemäß Außenanlagenplan
- Versickerung von Regenwasser als Tiefenversickerung im Rahmen des Freiflächenkonzeptes (Außenanlagenplan) in Abstimmung mit der Wasserbehörde
- Vorabprüfung auf besetzte Winterquartiere bei Fledermäusen (Artenschutz)
- Herstellung von Nisthilfen und Ersatzquartieren für Fledermäuse in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.
- Baumersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.

### **III.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-49VE, der Realisierung eines Seniorenpflegeheims, entsteht keine negative Beeinträchtigung auf den Verkehrsfluss des umgebenden Straßennetzes. Der durch das Seniorenpflegeheim hervorgerufene Lieferverkehr beschränkt sich nach Angabe des Vorhabenträgers auf einen kleinen Lieferwagen täglich und zwei Lieferwagen mit 7,5 Tonnen pro Woche zur Anlieferung von Lebensmitteln. Auf Grund der guten Erreichbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist davon auszugehen, dass die Mitarbeiter und Besucher des geplanten Seniorenpflegeheims nicht mit dem eigenen Pkw anreisen müssen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE hervorgerufenen Neuverkehre problemlos aufnehmen.

### **III.3 Finanzielle Auswirkungen**

Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Umsetzung des Projektes trägt der Vorhabenträger.

### **III.4 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen**

Durch die Planung entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff. BauGB. Die entsprechenden Regelungen sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar.

## **IV. Verfahren**

### **IV.1 Mitteilungsverfahren / Geltungsbereichsreduzierung**

Die Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 11 i.V. mit § 5 AGBauGB erfolgte am 25.03.2011. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es bestehen jedoch dringende Gesamtinteressen Berlins auf Grund des Verlaufs der Fahrradroute (RR 11 nach Mahlow), so dass das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist.

Mit Schreiben vom 20.06.2012 wurden die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg von der im Zusammenhang mit der Fahrradroute RR 11 beabsichtigten Geltungsbereichsreduzierung informiert. Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 2.11.2012, Nr. 46, Seite 1996.

### **IV.2 Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 17.05.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-49VE beschlossen (Beschluss-Nr.: 158/11). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2011 im Amtsblatt für Berlin Nr. 23, Seite 1245 veröffentlicht.

### **IV.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Um die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, führte der Bezirk in der Zeit vom 29.08.2011 - 28.09.2011 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch. Diese wurde in zwei Berliner Tageszeitungen, erschienen am 19.08.2011, angekündigt. In der Auslegungszeit haben 26 Bürger in die Unterlagen Einsicht genommen. Drei Bürger haben sich schriftlich geäußert (s. hierzu Pkt. II.4.3).

### **IV.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit dem Schreiben vom 21.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49 VE unterrichtet und zur Äußerung innerhalb eines Monats aufgefordert. Von 27 angeschriebenen Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben 19 geantwortet und von sieben Angeschriebenen wurden Hinweise vorgetragen. Bei der Abwägung wurden alle Stellungnahmen berücksichtigt (s. hierzu Pkt. II.4.3).

### **IV.5 Geltungsbereichsreduzierung**

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan im östlichen Bereich reduziert. Die Fläche, die im Bebauungsplan XIII-102 als Straße 6 festgesetzt ist, soll nicht mehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen (s. hierzu. Pkt. IV.1). Durch den BVV-

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-49VE**

Beschluss vom 18.01.2012 (Drucks.Nr.: 0059/XIX) wird eine Rad- und Fußwegeverbindung auf der Fläche dieser Planstraße gefordert. Da diese Fläche bereits planungsrechtlich als öffentliches Straßenland festgesetzt ist, kann die Fahrradrouten innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes XIII-102 realisiert werden (s. hierzu. Pkt. II.4).

### **IV.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 16.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von 30 beteiligten Trägern und Behörden gaben 8 keine Stellungnahme ab.

### **IV.7 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.11.2012 bis einschließlich 18.12.2012 statt. Während dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans 7-49VE vom 08.11.2012 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 09.11.2012, Seite 2030/2031 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 09.11.2012 fristgerecht bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE mit Begründung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bodenschutz und Altlasten, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz sowie einem Fachgutachten zur Bodenbeschaffenheit und einer faunistischen Standortuntersuchung öffentlich ausliegt. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

### **IV.8 Festsetzung**

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 20.08.2013, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-49VE vom 08.11.2012 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE vom 08.11.2012 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-49VE vom 08.11.2012 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 18.09.2013 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE vom 08.11.2012 ist mit Schreiben vom 24.09.2013 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE vom 08.11.2012 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 21.11.2013 rechtlich beanstandet worden. Eine Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund einer fehlerhaften Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin sowie der Heilung eines Abwägungsausfalls in der Begründung hinsichtlich interner Abstandsflächen waren nötig.

### **IV.9 Wiederholung Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.02.2014 bis einschließlich 10.03.2014 statt. Während dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans 7-49VE vom 08.11.2012 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 31.01.2014, Seite 247 fristgerecht bekannt gemacht. Parallel erfolgte die Veröffentlichung auf der bezirklichen Internetseite.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE mit Begründung, dem Umweltbericht und den Arten umweltbezogener Informationen (zusammengefasst nach Themenblöcken und mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik) öffentlich ausliegt. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19. November 2012 bis einschließlich 18. Dezember 2012 (Bekanntmachung -Stapl 23- vom 24. Oktober 2012; ABl. S. 2030, 2031) abgegebenen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt wurden und ihre Gültigkeit behalten.

### **IV.10 Wiederholte Festsetzung**

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 25.03.2014, die Vorlage zur wiederholten Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-49VE vom 08.11.2012 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE vom 08.11.2012 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-49VE vom 08.11.2012 gemäß § 6 Abs. 3 AG-BauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 16.04.2014 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE vom 08.11.2012 ist mit Schreiben vom 23.04.2014 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wiederholt angezeigt worden. Mit Schreiben vom 12.05.2014 teilte die zuständige Senatsverwaltung mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-49VE als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Am 27.05.2014 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-49VE vom 08.11.2012 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.06.2014, Nr. 14, Seite 150 wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-49VE vom 08.11.2012 veröffentlicht.

## **V. Textliche Festsetzung**

1. Im Bereich des Vorhabenplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A und B sowie C und D werden aufgehoben.
4. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.
5. Innerhalb der Fläche a ist eine Aufschüttung als Gartenanlage in Gestalt einer Terrassenfläche mit anschließendem Rundweg zulässig.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
8. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **VI. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Berlin, den 24.06.2014  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Szalucki