

ENTWURF

Verordnung

**über die Festsetzung des Bebauungsplans 7-87
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade**

Vom.....2020

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 6 Absatz 3 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan 7-87 vom 12. September 2019 für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 7-45 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade, vom 15. April 2014 (GVBl. S. 95) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIII-31 im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Lichtenrade vom 22. Januar 1958 (GVBl. S. 75) außer Kraft.

Berlin, den 2020

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

.....
Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

.....
Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 7-87****1. Einleitung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 17.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-87 beschlossen. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Lichtenrade und umfasst eine ca. 2,5 ha große Fläche östlich der S-Bahntrasse der Linie S 2, nördlich der Bahnhofstraße, westlich der Steinstraße und südlich eines Einfamilienhausgebiets an der Nuthestraße.

Der Standort ist städtebaulich wesentlich durch das denkmalgeschützte und weitgehend ungenutzte Gebäude der Alten Mälzerei geprägt. Des Weiteren befinden sich auf der Fläche das ebenfalls denkmalgeschützte, leerstehende Landhaus Lichtenrade, ein siebengeschossiges Wohnhaus sowie ein eingeschossiger Einzelhandelsbetrieb.

Auf Initiative eines privaten Investors soll diese Fläche nachverdichtet und zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden. Die anvisierten Nutzungen umfassen Wohnen, Kultur, Soziales, Gewerbe und Einzelhandel. Die wesentlichen Planungsziele liegen in der Festsetzung eines urbanen Gebiets und eines Sondergebiets für Wohnen und Einzelhandel, der Sicherung der Baudenkmale, der Aufstockung des Bestandswohngebäudes um zwei weitere Geschosse, der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Sicherung von Wegeverbindungen und Freiräumen und dem weitgehenden Erhalt des Großbaumbestands im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Alten Mälzerei und den Teilerhalt des Landhauses Lichtenrade sowie den Erhalt des Geschosswohnungsbaus vor und ergänzt diese Gebäude um vier Neubauten jeweils vier bis fünf Geschossen, die überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die Planung erfordert den Abriss des jetzigen Einzelhandelsbetriebs. Durch die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel in dem nordöstlichen Neubau, soll die Nahversorgung der Wohnbevölkerung auch zukünftig gewährleistet werden. Die Anlieferverkehre der Einzelhandelsflächen sollen in eine eingehauste erdgeschossige Lieferzone geleitet werden. Die Ansiedlung von kulturellen und sozialen Einrichtungen soll insbesondere im Bestandsgebäude der Alten Mälzerei und ggf. ergänzend in den Erdgeschosszonen der Neubebauung erfolgen.

Der aktuelle Planungsstand sieht den Neubau von ca. 219 Wohnungen vor. Hierfür ist aufgrund einer geplanten Geschossfläche für Wohnen von 25.268 m², wovon 21.985 m² neu errichtet werden sollen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden

Damit dient die Planung der Deckung dringend benötigten Wohnraums, der Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Lichtenrade und somit der Umsetzung bezirklicher Entwicklungsvorstellungen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 7-87 wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung berücksichtigt worden. Dabei sind Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG ermittelt worden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist insgesamt festzustellen, dass mit Umsetzung der planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrags im Plangebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, die auf Dauer als erheblich und nachhaltig zu bewerten sind. Die naturschutzrechtliche Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Baugebiete ergibt aufgrund der hier vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung und Kompensation von Eingriffen insgesamt eine ausgeglichene und leicht positive Bilanz in Bezug auf den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima, Biotope). Deutlich positiv fällt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild sowie die Erholungsnutzung aus.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation dargelegt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden entstehen aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Befestigung von Flächen sowie des geltenden Planungsrechts keine durch die Planung verursachten erheblichen Konflikte und Risiken. Im städtebaulichen Vertrag werden ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von befestigten Flächen durch relevanten Fugenanteil, die Herstellung von Gartenflächen und von Flächen für Gehölzpflanzungen sowie die Bepflanzung der Flächen oberhalb der Tiefgarage als Maßnahmen zur Eingriffsminderung gesichert.

Auch bezogen auf das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Grundwasserflurabstand relativ hoch ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt, das Maßnahmen definiert, deren Umsetzung im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt überwiegend durch Versickerung vor Ort – auf Pflanzflächen, die im Freiflächenplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert sind, in Mulden und über Rigolen. Zudem wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die Dachflächen der Neubauten zu mindestens 60 % bzw. 80 % extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer auszubilden sind. Dem Niederschlagsentwässerungskonzept zufolge weisen die begrünten Dachflächen darunter liegende Speicherrigolen auf, sodass Regenwasser zurückgehalten und zur Verdunstung genutzt werden kann. Durch diese Maßnahmen wird die direkte Zuleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation deutlich vermindert. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung zur bisherigen Situation im Plangebiet dar. Mit Altlasten verunreinigter Boden wird im Bereich der ge-

pflanzen Versickerungsanlagen ausgetauscht, sodass keine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt.

Die Maßnahmen zur Begrünung von Flächen und zu Gehölzanpflanzungen tragen positiv zur Verdunstungskühlung und Verschattung bei. Die Bebauungsstruktur ist durchlässig, sodass keine erheblichen Belastungen für das Stadtklima zu erwarten sind. Lufthygienische Belastungen werden bei der Umsetzung des Konzepts für ein autoarmes Quartier vermieden.

Die im Plangebiet befindlichen Vegetationsstrukturen werden weitgehend verloren gehen. Von den insgesamt 57 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen werden 32 Bäume erhalten. Von den besonders gebietsprägenden Altbäumen können bis auf zwei alte Linden, die einem Neubau zulasten gehen, alle Bäume erhalten bleiben. Durch die im städtebaulichen Vertrag gesicherte Neupflanzung von 34 Laubäumen innerhalb der Baugebiete kann zu großen Teilen ein artgleicher Ersatz im Plangebiet hergestellt werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Freianlagenplanung werden attraktive, siedlungstypische gärtnerische Außenanlagen neu geschaffen, die zugleich eine vielfältige und ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung aufweisen werden. Eine hohe ökologische Wertigkeit soll insbesondere durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Kletterpflanzen überwiegend gebietsheimischer bzw. standorttypischer Arten der im Anhang des Umweltberichts befindlichen Pflanzliste erreicht werden. Die Liste enthält u. a. wichtige Vogelschutz- und Bienen-nährgehölze.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden faunistische Untersuchungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gebäude der Alten Mälzerei ist eine Lebensstätte für den streng geschützten Turmfalken. Zum Schutz der Brutvorkommen des Turmfalken wurde ein Artenschutzkonzept erarbeitet. Eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten liegt bereits vor. Der Bebauungsplan 7-87 bereitet keine weitergehenden Eingriffe in das Gebäude der Alten Mälzerei vor. Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Bewertung der weiteren Baumaßnahmen im urbanen Gebiet und im Sondergebiet werden Verbotstatbestände, die das Töten oder Verletzen von vorhandenen Brutvögeln und Fledermäusen bzw. die Zerstörung oder Beschädigung ihrer Entwicklungsformen betreffen, durch Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Für Teile des Dachbereichs der Wohnscheibe und für einzelne Bäume besteht ein Verdacht auf das Vorhandensein ganzjährig geschützter Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen, der nicht abschließend verifizierbar ist. Daher ist vorgesehen, dass begleitend zu den Baumaßnahmen bzw. zur Baumfällung genauere fachliche Kontrollen durchgeführt werden, um das Vorhandensein von Quartieren zu ermitteln und ggf. Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Insgesamt zeigen die durchgeführten faunistischen Untersuchungen und die artenschutzrechtliche Prüfung, dass sich bei der Umsetzung der Baumaßnahmen und einer Realisierung von ggf. notwendig werdenden artenschutzrechtlichen kompensatorischen Maßnahmen der Erhaltungszustand der Populationen der Art nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Durch die Festsetzung des urbanen Gebiets wird eine bislang als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestufte Vorwaldfläche in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Walderhaltungsabgabe.

Im Hinblick auf das Landschafts- und Stadtbild wird das Plangebiet mit der Umsetzung der Bebauungs- und Freianlagenplanung einen deutlich urbaneren Charakter erhalten. Das Stadtquartier soll ein qualitätvolles Landschafts- und Stadtbild erhalten, das sich für den umliegenden Stadtteil öffnet und gemeinbedarfsorientierte Nutzungen anbietet. Das neue Stadtquartier erhält eine klare Strukturierung mit identitätsstiftenden Sichtbeziehungen, insbesondere zu den denkmalgeschützten Gebäuden, die saniert und in Wert gesetzt werden. Insgesamt wird das Plangebiet aufgrund der abwechslungsreich gestalteten Freiflächen deutlich aufgewertet, wodurch sich die Aufenthaltsqualität wesentlich erhöht. Der gebietsprägende Baumbestand wird weitgehend erhalten. Im Zuge der Umsetzung verlorengegangene Bepflanzungen werden durch Neupflanzungen weitestgehend ersetzt. Hiervon ausgenommen ist der Vorwald, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gewertet wird.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schaffung von Erholungsflächen und durch Vermeidung erheblicher Lärmbelastungen gewährleistet. Die erforderlichen Erholungsflächen werden durch die Anlage und Gestaltung privater und zu großen Teilen auch für die Allgemeinheit nutzbarer Freiflächen in den Baugebieten hergestellt. Durch das Freianlagenkonzept wird eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität gesichert. Lärm- und Luftemissionen werden dadurch gemindert, dass das Plangebiet durch Verzicht auf oberirdische Stellplätze autoarm sein soll. Westlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Bahnstrecke der S2 und der "Dresdner Bahn". Zwar plant die Deutsche Bahn die Errichtung von Schallschutzwänden, jedoch reicht deren Höhe nicht aus, um an allen der Bahn zugewandten Fassaden der geplanten Neubauten durchgängig die Orientierungswerte einzuhalten. Da für die Errichtung zusätzlicher Wohnungen ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Abfolge der Bebauung, zur lärmschützenden Grundrissausrichtung, zur Schalldämmung der Außenbauteile sowie zur Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in Außenwohnbereichen vor. Dadurch wird sichergestellt, dass die Anforderungen des Lärmschutzes gewährleistet werden.

Eine Gefährdung durch Hitze wird durch Grünmaßnahmen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers für die Verdunstung und Versickerung in den Baugebieten vermieden.

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung insgesamt positive Auswirkungen, da der denkmalgeschützte Baubestand erhalten, saniert und neuen Nutzungen zugeführt werden soll. Ausgenommen hiervon ist der Tanzsaal des Landhauses Lichtenrade, der aufgrund seines baulichen Zustands nicht erhalten werden konnte. Der ältere Baumbestand im Denkmalbereich wird weitgehend erhalten.

Zur Vermeidung von Schäden an wertvollen Kultur- und Sachgütern infolge von Starkregenereignissen wurde im Niederschlagsentwässerungskonzept ein Überflutungsnachweis durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Risiken gegeben.

In folgenden Punkten besteht Bedarf für eine vertiefende Überwachung schwer voraussehbarer Auswirkungen (Monitoring):

- fachliche Kontrolle bei Aus- oder Umbaumaßnahmen im Dachbereich der Wohnscheibe Steinstraße 42/43 auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren sowie die fachgutachterliche Begleitung bei der Fällung von Bäumen, die Strukturen aufweisen (können), die als Lebensstätten für Fledermäuse und/oder höhlenbrütende Vögel geeignet sind. Hinzu kommt die Überwachung der Herstellung und Unterhaltung geeigneter Ersatzquartiere, wenn bei den oben aufgezählten Kontrollen Lebensstätten von Fledermäusen und/oder Brutvögeln festgestellt werden sollen, die verloren gehen.
- die Überwachung des fachgerechten Umgangs mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs sowie der Vermeidung tiefgründiger Bodenverdichtung bei Baumaßnahmen mit schweren Geräten bzw. die Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende vor Auftrag des Oberbodens.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.2.2018 bis einschließlich 14.3.2018 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Zur Planung gingen insgesamt sieben schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. sowie zwei Stellungnahmen von Bürgerinitiativen.

Die eingereichten Stellungnahmen bezogen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:

- Nutzung und Erhalt der Bestandsgebäude,
- Verkehr und Stellplatzsituation,
- Anbindung des S-Bahnhofs an die nähere Umgebung,
- Lärmsituation,
- Baum- und Artenschutz,
- Aufenthaltsqualität und Nutzung der Freiflächen und
- Wasserwirtschaft und Energieversorgung im Plangebiet.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden ein Verkehrsgutachten, eine Baumkartierung, eine Brutvogelkartierung, ein Freiflächenplan und ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 13.3.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele des Bebauungsplans 7-87 unterrichtet und zur Äußerung binnen einen Monats, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert. Insgesamt gingen 35 Stellungnahmen ein. Zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Planung nicht berührt, äußerten keine Bedenken bzw. gaben keine Stellungnahme ab.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die verkehrlichen und immissionsschutzrelevanten Auswirkungen der Planung, denkmalpflegerische Belange sowie voraussichtliche Umweltauswirkungen und den Umweltbericht.

Im Zuge der Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, der Berliner Verkehrsbetriebe sowie des Straßen- und Grünflächenamts des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung in einem Verkehrsgutachten ermittelt, die wiederum die Grundlage für die schalltechnischen Untersuchungen bildeten. Zum Nachweis, dass ein autoarmes Quartier entwickelt werden soll, wurde das Verkehrsgutachten um ein Mobilitätskonzept ergänzt. Die Straßenbegrenzungslinie wurde an die Ergebnisse des Planfeststellungsbeschlusses angepasst und für die eisenbahnrechtliche Zuwegung wurde entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

Seitens des Eisenbahnbundesamtes wurde darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich geringfügig mit den planfestgestellten Flächen überschneiden würde und somit Ausgleichsflächen überplant werden würden. Im Rahmen der Konkretisierung des Bebauungsplans konnte festgestellt werden, dass der Geltungsbereich sich nicht mit den planfestgestellten Flächen überschneidet.

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg empfahl zu prüfen, ob eine Aufstockung der von der Deutschen Bahn geplanten Lärmschutzwände möglich ist. Darüber hinaus wurde die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Gewerbes gefordert. Des Weiteren wurde die gutachterliche Untersuchung der zu erwartenden Erschütterungen empfohlen.

Die Hinweise wurden im Rahmen der Konkretisierung des Schallgutachtens beachtet. Es wurde festgestellt, dass eine Erhöhung der Lärmschutzwände nicht möglich ist, da dies zu einer Angreifbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses zur Dresdner Bahn führen könnte. Die betriebsbedingt zu erwartenden Erschütterungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln. Dies wurde durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.

Ferner wies das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg darauf hin, dass es sich bei der im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Vegetationsfläche um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handeln könnte. Dies wurde durch Berliner Forsten bestätigt, sodass die Inanspruchnahme des Waldes nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes ausgeglichen werden muss.

Das Umwelt- und Naturschutzamt gab des Weiteren Hinweise zur Biotopkartierung, zu möglichen Quartieren von Fledermäusen und zur Kartierung aller nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume. Es sollten Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen vorgesehen werden. Die Hinweise und Ergebnisse wurden im Rahmen der Konkretisierung des Umweltberichts beachtet.

Seitens des Schul- und Sportamtes wurde darauf hingewiesen, dass die Planung einen zusätzlichen Grundschulplatzbedarf von ca. 19 Plätzen auslöst. Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Lichtenrade sind nicht ausreichend. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für diese zusätzlich benötigten Schulplätze sollte über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die zusätzlich benötigten Grundschulplätze wurden über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Das Landesdenkmalamt forderte Festsetzungen zur geplanten Höhe der Neubebauung um einen angemessenen Abstand zu den Einzeldenkmalen im Plangebiet zu sichern. Als angemessener Abstand wurde die Höhe der Neubebauung (1H) genannt. Ferner sollte eine Wohnnutzung in der Alten Mälzerei ausgeschlossen werden.

Der städtebauliche Entwurf und die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Anforderungen angepasst. Zudem wurde eine Regelung über den angemessenen Abstand zu den Einzeldenkmalen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die obere Wasserbehörde und die Berliner Wasserbetriebe wiesen auf die derzeit gültige Einleitbeschränkung hin und haben Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung benannt. Die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzepts wurde empfohlen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden sowohl über textliche Festsetzung als auch über Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.

3.3 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.12.2018 bis einschließlich 31.1.2019 statt. 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf 7-87 zu äußern. Vorliegende Gutachten wurden fachspezifisch bereitgestellt. Insgesamt gingen 37 Stellungnahmen ein. Acht Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren von der Planung nicht berührt, äußerten keine Bedenken bzw. gaben keine Stellungnahme ab.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die

- schalltechnische Untersuchung und Maßnahmen zum Lärmschutz,
- die Verkehrsuntersuchung,
- Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Anteil Geschossfläche Wohnen, Bedarf Grundschulplätze),
- die Sicherung von Maßnahmen der Niederschlagsentwässerung,

- das Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept,
- den Umweltbericht.

Das Eisenbahnbundesamt forderte erneut, die zu erwartenden Erschütterungs-
immissionen zu prüfen und ggf. Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelun-
gen im städtebaulichen Vertrag vorzusehen.

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Grundsätzlich wird aufgrund des räumli-
chen Abstands zu den Bahngleisen (ca. 20 m) nicht von Beeinträchtigungen der
geplanten Nutzungen durch Erschütterungen ausgegangen. Bezüglich der tatsäch-
lich zu erwartenden Erschütterungen wurde mit dem Umwelt- und Naturschutzamt
abgestimmt, dass die Erstellung eines Gutachtens im Rahmen des Bebauungs-
planverfahrens nicht für sinnvoll erachtet wird und stattdessen eine vertragliche Re-
gelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird, dass im Rahmen des
Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis über den Umgang mit den zu erwarten-
den Erschütterungen geführt wird.

Entsprechend der Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Woh-
nen - Wohnbauleitstelle wurde der Anteil der Geschossfläche für Wohnen konkreti-
siert und über eine Regelung innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.

Auf Grundlage der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und
Klimaschutz - Immissionsschutz wurde die schalltechnische Untersuchung im Hin-
blick auf neue Verkehrsprognosedaten 2030 überarbeitet. Die Möglichkeit aktiver
Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse wurde geprüft, in Abwägung mit
denkmalrechtlichen, städtebaulichen und artenschutzrechtlichen belangen jedoch
verworfen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch passive Schall-
schutzmaßnahmen sichergestellt. Es wurde eine textliche Festsetzung zur Baurei-
henfolge aufgenommen. Das schalltechnische Gutachten wurde um eine Prüfung
der durch das Vorhaben verursachten Schallreflexionen ergänzt, mit dem Ergebnis,
dass sich keine Änderungen der Planung ergaben.

Im Zuge der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima-
schutz - Gewässerschutz wurde das Entwässerungskonzept als Anlage in den städ-
tebaulichen Vertrag aufgenommen, um die nicht festsetzungsfähigen Maßnahmen
(Flächenversickerung, Rigolenversickerung, wasserdurchlässige Oberflächen) ver-
bindlich zu sichern.

Die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Planung und
Gestaltung von Straßen und Plätzen vorgebrachten Bedenken zum Mobilitätskon-
zept wurden gegen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Bezirks, das
bestehende ÖPNV-Angebot und die über städtebaulichen Vertrag gesicherten
Maßnahmen (Schaffung von Mobilitätsangeboten) zur Entwicklung eines autoarmen
Quartiers abgewogen.

Im Zuge der von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie geäußerten
Einwände im Hinblick auf die Bedarfsdeckung erfolgte eine Abstimmung zwischen
dem Schulamt und dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Tempelhof-

Schöneberg. Für die schulische Versorgung der Kinder aus dem neuen urbanen Stadtquartier sind an der nahelegenden Käthe-Kollwitz-Grundschule Erweiterungsmaßnahmen im Sinne eines Neubaus geplant. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarf im Umfang von 21 Plätzen übernimmt.

Die Stellungnahme des Landesdenkmalamts hatte die Änderung einer zeichnerischen Festsetzung zur Folge. Die geplanten Treppen- und Rampenanlagen werden nicht mehr in die Baukörperfestsetzung einbezogen, sondern werden über Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Baugrenzen in Verbindung mit einer max. Grundfläche ermöglicht.

Die Stellungnahme der Berliner Forsten erforderte eine Überarbeitung des Umweltberichts im Hinblick auf die Bewertung des Waldes nach LWaldG und auf die Berechnung der Walderhaltungsabgabe sowie die Aufnahme einer Regelung zur forstrechtlichen Kompensation in den städtebaulichen Vertrag.

Auf Grundlage der Stellungnahme vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg erfolgte eine Überarbeitung der Eingriffsbewertung bezogen auf die Vorwaldfläche und die nach BaumSchV geschützten, nicht zu erhaltenden Bäume. In den städtebaulichen Vertrag wurden Regelungen zur ökologischen Baubegleitung sowie zur Verpflichtung zur Herstellung und zum dauerhaften Unterhalt der Grünflächen sowie zum Betrieb und zur Wartung der Entwässerungseinrichtungen aufgenommen. Die textliche Festsetzung 5.3 für die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung wurde konkretisiert.

Die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe hatte zur Folge, dass die Fläche "ABCDEFGHIA" nach Norden erweitert und die textliche Festsetzung 6.2 um ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger ergänzt wurde.

Zusammenfassend führte die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan, zu einer Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens und des Umweltberichts, zu Ergänzungen im Verkehrsgutachten sowie zu Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag. Wesentliche Änderungen der Planzeichnung erfolgten im Hinblick auf eine geringfügige Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie (Bahnhofstraße) und eine Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bereich des geplanten Trogbauwerks an der Bahnhofstraße.

Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung wurden weitere Anpassungen erforderlich, insbesondere die Aufweitung der Bebauungstiefe des nordwestlichen Baufelds, eine Festsetzung zur Aufstockung des Bestandswohngebäudes im südöstlichen Plangebiet mittels Nebenzeichnung und Festsetzung einer maximalen zulässigen Geschossfläche, die Vergrößerung des Sondergebiets zur Integration der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielflächen und die Anpassung der zulässi-

gen Grundfläche im Sondergebiet sowie die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1.5. Das städtebauliche Konzept wurde in den Bereichen von Haus 1, Haus 2 und hinsichtlich der Lage der TG-Zufahrt weiterentwickelt. Die Aussagen der Gutachten behielten aufgrund der Geringfügigkeit dieser Anpassungen weiterhin ihre Gültigkeit bzw. wurden im Rahmen der Überarbeitung (Schallgutachten) berücksichtigt.

3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.9.2019 bis einschließlich 1.11.2019 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt und zusätzlich im Tagesspiegel und in der Berliner Morgenpost am 27.9.2019. Zusätzlich wurde in der Umgebung des Plangebiets eine Hauswurfsendung durchgeführt.

Zur Planung gingen insgesamt sechs schriftliche Äußerungen ein, darunter eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 27.9.2019 von der Auslegung benachrichtigt. Daraufhin gingen zwölf Äußerungen ein.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wandten sich insbesondere gegen die Anzahl geplanter Stellplätze, die Erforderlichkeit der Planung, die geplante maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Auswirkungen auf die Besonnung nördlich angrenzender Wohngebäude, die Herstellung eines durchgängigen Gehweges, die Waldumwandlung sowie die Anerkennung der begrünten Retentionsdächer und Fassadenbegrünungen als Ausgleichsmaßnahme.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze ergibt sich aus dem im Fachgutachten (SHP Ingenieure, 03/2019) ermittelten Stellplatzschlüssel von 0,35, der aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung (S-Bahnhof Lichtenrade, Bus-Haltestelle in maximal ca. 200 m fußläufiger Entfernung) gerechtfertigt ist. Im Fachgutachten werden die Annahmen zur Verteilung der Verkehrsträger plausibel nachgewiesen und Maßnahmen zur Reduzierung des Bedarfs an privaten Kfz erläutert. Auf dieser Grundlage ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass sich die Projektträgerin zur Entwicklung eines autoarmen Standorts und zur Realisierung von Alternativangeboten zum motorisierten Individualverkehr (MIV) verpflichtet. Insbesondere sollen im Plangebiet bzw. der geplanten Tiefgarage Car-Sharing-Fahrzeuge und ausleihbare (Lasten-)Fahrräder zur Verfügung gestellt werden.

Die geplante maximale Anzahl der Vollgeschosse wird beibehalten, da sie der zentralen Lage am Bahnhof Lichtenrade, der Eingangssituation des Stadtteilzentrums Lichtenrade und dem städtebaulichen Umfeld gerecht wird.

Im Hinblick auf die Besonnung nördlich angrenzender Wohngebäude sind keine negativen Auswirkungen festzustellen. Bei den Gebäuden im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die Abstandsflächen zu der Umgebungsbebauung deutlich größer als nach Berliner Bauordnung erforderlich, sodass von einer unzumutbaren Verschattung der angrenzenden Grundstücke bzw. der Freiflächen und Gärten, die gesunde Wohnverhältnisse bzw. die Privatsphäre erheblich beeinträchtigen würden, nicht auszugehen ist.

Der durchgängige Gehweg für die Allgemeinheit soll zur Schaffung von kurzen Wegen, zur Förderung des Fußverkehrs und zur Einbindung des neu geplanten Stadtquartiers in die Umgebung weiterhin hergestellt werden. Hierzu gibt es bereits vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin, der Eigentümerin der nördlich angrenzenden Grundstücke und der Grundstückseigentümerin im Plangebiet (Projektträgerin).

Die geplante Waldumwandlung ist mit den Berliner Forsten abgestimmt. Dem Gutachten zur Bewertung der Waldfunktionen zufolge, weist der Waldbestand keine Bedeutung für den Biotopverbund auf. In der Abwägung wurde dem nachweislich großen Wohnraumbedarf ein Vorrang gegenüber dem Belang des Waldschutzes eingeräumt.

Die geplanten, extensiv begrünten Retentionsdächer und Fassadenbegrünungen zählen nach dem Leitfaden zur Eingriffsbewertung aus klimaökologischer Sicht als besonders geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Begrünung der Dachfläche wird als Ausgleichsmaßnahme und der Einbau von Retentionsvolumen als Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit hatten in Abwägung aller Belange gegen- und untereinander keine Änderung der Planung zur Folge.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange betrafen insbesondere die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Verkehrsprognosen, die geplante Errichtung einer Treppe, den Stellplatzbedarf und den Modal-Split als Grundlage für das Mobilitätskonzept sowie die Auswirkungen auf den ÖPNV.

Auf Grundlage der Stellungnahme von SenUVK, Abt. IV B wurden das Schallgutachten und der verkehrsplanerische Fachbeitrag ergänzt. Die Prognose wurde nach Prüfung überarbeitet und auf die Werte auf Basis der im Frühjahr 2018 von SHP Ingenieure durchgeführten Verkehrszählung angepasst.

Im Hinblick auf die geplante Errichtung einer Treppe gab SenUVK Abt. V OI Hinweise zur Anbindung an das Trogbauwerk der Deutschen Bahn und der Entwässerung. Die Planung wurde angepasst. Die Treppenanlage ist weiterhin Bestandteil des Vorhabens, soll jedoch nunmehr vollständig außerhalb des Trogbauwerks angeordnet werden. Daher wurde im Rahmen des Verfahrens das an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bereits nach Nor-

den erweitert. Es bleibt zu beachten, dass die geplante Treppenanlage nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist. Die Hinweise bezüglich der Entwässerung der Treppenanlage werden im Rahmen der zukünftigen Planung mit der Deutschen Bahn abgestimmt. Nunmehr ist eine vom Trogbauwerk unabhängige Entwässerungsanlage vorgesehen. Die Leitungspläne der Berliner Wasserbetriebe berücksichtigen bereits das geplante Treppenbauwerk.

In der Stellungnahme von SenUVK, Abt. IV wurden Hinweise zum Modal-Split und zu den Auswirkungen auf den ÖPNV gegeben. Dem Mobilitätskonzept liegt auf Empfehlung des SGA Tempelhof-Schöneberg ein MIV-Anteil von 50 % zugrunde. Aufgrund der Randlage und der Nähe zu Brandenburg wurde davon ausgegangen, dass ein MIV-Anteil von 35 % für den Untersuchungsraum nicht ausreichend ist. Zum Thema der durch das Vorhaben und Mobilitätskonzept ausgelösten Auswirkungen auf den ÖPNV erfolgte eine Abstimmung zwischen SHP Ingenieure und SenUVK, Abt. IV B 22. Im Ergebnis ist für den ÖPNV eine Linienbetrachtung ausreichend und eine Betrachtung von Kapazitäten im ÖPNV nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die ca. 200 geplanten Wohneinheiten an diesem Standort (S-Bahn-Nähe) keine negativen Auswirkungen auf die Kapazität des ÖPNV haben.

Die Stellungnahmen der Behörden hatten in Abwägung aller Belange gegen- und untereinander keine Änderung der Planung zur Folge.

Im Ergebnis wurden in der Begründung und im Umweltbericht redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen insbesondere zu den schutzgutbezogenen Maßnahmen zum Ausgleich, zu den zu berücksichtigenden Stadtentwicklungsplänen und zu einzelnen Regelungen des städtebaulichen Vertrags (Bedarfsermittlung Kita-Plätze, 30-jährige Bindungsfrist mietpreisgebundener Wohnungen, Anpassung an Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019) vorgenommen.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der geplanten Festsetzung des urbanen Gebietes und des Sondergebietes Wohnen und Einzelhandel handelt es sich um eine städtebauliche Innenentwicklung mit Nachverdichtung. Diese Zielvorstellung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch eine Verdichtung der Innenstadtbereiche wird der Druck auf den Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt. Somit entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Eine Planungsalternative stellt die Gebietsentwicklung auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne dar. Hieraus würden sich im Bereich der Alten Mälzerei und Umgebung nur gewerbliche Nutzungen entwickeln lassen. Das Landhaus Lichtenrade ist als Gaststätte festgesetzt. Im nördlichen Abschluss des Plangebietes wäre eine gemischte Nutzung mit einer GRZ 0,4 / GFZ 0,5 und mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Diese Entwicklungsmöglichkeiten entsprechen nicht

mehr der mittlerweile städtebaulich beabsichtigten und aufgrund des enormen Wohnraumbedarfs erforderlichen Dichte und Nutzungsvielfalt. Auch ließen sich die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen in der Alten Mälzerei, die zu deren Revitalisierung, zur Ergänzung des Stadtteilzentrums und zur Deckung des Bedarfs der künftigen Wohnbevölkerung nicht umsetzen.

Für diese Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen besteht an diesem Standort jedoch ein hohes öffentliches Interesse. Ferner wäre die Zuführung tragfähiger Nutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden und damit auch deren Erhalt gefährdet. Im Ergebnis stellt die Nichtdurchführung der Planung keine Alternative dar. Grundsätzlich alternative Planungsziele liegen nicht vor.

Mit diesem Planungsziel wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens verschiedene städtebauliche Figuren zur Nachverdichtung des Plangebiets geprüft. Ein mit dem Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg abgestimmter Entwurf wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 14.6.2017 vorgestellt und für die weitere Bearbeitung empfohlen. Dieser Entwurf wurde im Laufe des Verfahrens insbesondere aus städtebaulichen, immissionsschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Gründen bis auf den heutigen Stand angepasst.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

ZUM BEBAUUNGSPLAN 7-87

mit folgendem Geltungsbereich:

Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade

Zwischen

dem **Land Berlin**,

vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,

Stadtentwicklungsamt

Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin,

dieses vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Jörn Oltmann,

- nachstehend „**Berlin**“ genannt -

und

UTB Construction & Development GmbH,

Columbiadamm 25, 10965 Berlin,

vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Bestgen

- nachstehend „**Projektträgerin**“ genannt -

und

Thomas Bestgen und Jutta Grünewald,

Columbiadamm 25, 10965 Berlin,

vertreten durch Thomas Bestgen und Jutta Grünewald

- nachstehend „**Bestgen/Grünewald**“ genannt -

und

BeGrün Grundstücksverwaltung KG,

Columbiadamm 25, 10965 Berlin,

vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Bestgen

- nachstehend „**BeGrün**“ genannt -

- nachstehend „**Vertragsparteien**“ genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Projektträgerin beabsichtigt, auf den Grundstücken Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32, einer nördlich angrenzenden Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße sowie südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade ein urbanes Stadtquartier, das sog. „Lichtenrader Revier“ zu errichten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 erforderlich. Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um Planung, Bodenordnung, Erschließung und Folgemaßnahmen ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Privater in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens auch erforderlich, dass die Projektträgerin sich an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt und sich zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verpflichtet.

Die Projektträgerin hat sich mit Zustimmungserklärung vom 12.09.2017/15.01.2018 (**Anlage 1**) damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen. Auf dieser Grundlage hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg durch Beschluss vom 17.10.2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 (Amtsblatt vom 05.01.2018, Seite 28) eingeleitet (**Anlage 2**).

Mit dem nun abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sollen insbesondere die nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehenen weiteren Vereinbarungen verbindlich abgeschlossen werden.

Eine unangemessene Überforderung der Projektträgerin wird vermieden. Die Kostenbeteiligung wird der Höhe nach beschränkt. Sie liegt grundsätzlich unterhalb der allein durch die Planung und die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen bewirkten Bodenwertzuwächse. Dies wird entsprechend den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch ein qualifiziertes, auf die Parameter des geplanten Vorhabens abstellendes Schätzverfahren sichergestellt.

Die Projektträgerin ist Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet, soweit es sich nicht um Grundstücke im Eigentum von Bestgen/Grünwald, der BeGrün oder Berlin handelt und wird die Pflichten des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ auch für die anderen Grundstückseigentümer übernehmen. Bestgen/Grünwald und BeGrün ermächtigen die Projektträgerin zur Benutzung ihrer Grundstücke, soweit dies zur Vertragserfüllung notwendig ist.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet

(1) Die Projektträgerin beabsichtigt, auf den Grundstücken Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32, einer nördlich angrenzenden Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße sowie südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade ein urbanes Stadtquartier, das sog. „Lichtenrader Revier“, mit insgesamt 219 Wohnungen mit einer Geschossfläche Wohnen von ca. 21.985 qm zzgl. Terrassen und Balkone sowie ergänzenden Gewerbe-Dienstleistungsflächen (Nahversorgungsstandort mit Supermarkt, Kita, Büro, Café etc.) und Kulturstandort mit ca. 11.352 qm Geschossfläche sowie eine Tiefgarage für die zur Deckung des Quartiersbedarfs benötigten Stellplätze zu realisieren. Der Bebauungsplan ermöglicht eine GF Wohnen von 25.268 m², da hier der Bestand der Wohnscheibe inkludiert ist. Zur Konkretisierung des geplanten Vorhabens wird auf den beigefügten Lageplan (**Anlage 3**) sowie die beigefügte Projektbeschreibung verwiesen (**Anlage 4**).

(2) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2017 (Amtsblatt vom 05.01.2018, Seite 28) eingeleitet. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplanentwurf 7-87 in der Fassung vom 12.09.2019 (**Anlage 5**) ersichtlich.

(3) Diesem Vertrag liegt ein Flächenkonzept gem. **Anlage 6** für das Vertragsgebiet zu Grunde. Die zu verwirklichende Geschossfläche für Wohnnutzungen in den einzelnen Baugebieten beträgt entsprechend der Darstellung in **Anlage 7** maximal 21.985 qm. Die nicht dem Wohnen dienlichen Nutzungen sollen vorrangig im Erdgeschoss vorgesehen werden. Die Projektträgerin wird diese Beschränkung durch die Eintragung entsprechender Baulasten oder Dienstbarkeiten spätestens bei Einreichung des Bauantrags sichern.

Von den Mindestanteilen der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche gemäß Textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und Nr. 1.5 kann abgewichen werden, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den Baugebieten erbracht wird und die für Wohnungen zu verwendende Gesamtgeschossfläche insgesamt 18.023 qm (inkl. Bestandswohngebäude Steinstraße 42/43) nicht unterschreitet (s. Textliche Festsetzung Nr. 1.6).

(4) Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Beteiligung der Projektträgerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.

(5) Die Projektträgerin führt die übernommenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass Berlin für die Beplanung und Entwicklung des Vertragsgebiets – von den eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten tragen soll.

(6) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des im Entwurf mit Stand vom 12.09.2019 vorliegenden Bebauungsplans 7-87, der diesem Vertrag als **Anlage 5** beige-fügt ist. Soweit nach diesem Vertrag einzelne Maßnahmen auf außerhalb des Geltungsbe-reichs des Bebauungsplans liegenden Flächen durchzuführen sind, sind auch diese erfasst. Dies betrifft insbesondere das benachbarte Flurstück 1249 (Gemarkung Lichtenrade, Flur 1), auf dem die Projektträgerin Fahrradabstellplätze errichten wird. Mit der Deutschen Bahn wird hierzu ein Gestattungsvertrag geschlossen.

§ 2 Verfügungsberechtigung

(1) Die Projektträgerin ist Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet, soweit es sich nicht um Grundstücke im Eigentum von Bestgen/Grünwald, der BeGrün oder Berlin handelt. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschriften erfolgt. Bestgen/Grünwald und BeGrün ermächtigen die Projektträgerin zur Benutzung ihrer Grundstücke, soweit dies zur Vertragserfüllung notwendig ist.

(2) Die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken des Vertragsgebiets ergeben sich aus der Zusammenstellung in **Anlage 8**.

(3) Die Projektträgerin beabsichtigt im Zuge der Überplanung des Flurstücks 132/2 durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 7-87 den Kauf dieses Grundstücks vom Land Berlin. Zu-dem wird der Kauf der Flurstücke 130/33 tlw. und 130/36 tlw. durch die BeGrün verfolgt.

(4) Soweit im Folgenden von der Projektträgerin die Rede ist, ist ausschließlich die UTB Construction & Development GmbH gemeint. Pflichten von Bestgen/Grünwald und BeGrün werden nur begründet, soweit sich die nachfolgenden Paragraphen ausdrücklich auf diese beziehen.

§ 3 Freiheit der Planungsentscheidung

Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschrif-ten richten und der Entscheidung der hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organe Berlins vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzu-lässig (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechen- den Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan 7-87 als Rechtsverordnung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans ver-pflichten kann.

§ 4 Angemessenheit

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Parteien das nach dem Ber- liner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungs- schema zugrunde gelegt und auf dieser Basis bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit durchgeführt und diese zum Zeitpunkt des Ver- tragsabschlusses auf Grundlage des aktualisierten Bewertungsschemas erneut vorgenom- men. Die Projektträgerin hat dieses Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung aner- kannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen ergibt. Die Ergebnisse

werden in Wert-/Kostentabellen (**Anlage 6**) belegt. Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbeurteilung angemessen ist.

II. Übernahme von Berlin entstehenden Kosten

§ 5 Kosten für Grundschülerweiterung

(1) Durch den geplanten Wohnungsbau entsteht nach den diesem Vertrag zugrunde liegenden Berechnungen (**Anlage 6**) ein Bedarf an 23 Plätzen in Grundschulen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten.

(2) Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs der Schulplanungsregion Lichtenrade nicht gedeckt werden.

Ausgehend von den Standardwerten zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde zusätzlich eine Kostenschätzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Facility Management, erarbeitet, die **Anlage 9** zu entnehmen ist. Für die Kosten der Grundschülerweiterung werden in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung die dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zu Grunde gelegten Werte (54.900 € pro Grundschulplatz) angesetzt. Bedarfsermittlung und Kostenschätzung (**Anlage 9**) wurden mit der Projektträgerin erörtert und werden von dieser anerkannt.

(3) Berlin beabsichtigt, die Grundschule Käthe-Kollwitz zu erweitern. Die geplante Grundschülerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Im Plangebiet war nach dem vorgefundenen Planungsrecht bereits eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 826 qm Geschossfläche zulässig. Der aus der Wahrnehmung dieses Planungsrechts begründete Bedarf an Plätzen wird vorab in Abzug gebracht. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von dem Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarf im Umfang von 23 Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten) einem Betrag in Höhe von 1.262.700 Euro.

Der Zahlungsanspruch wird vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grundschülerweiterung bei der Projektträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags durch Bürgschaft gesichert.

(4) Berlin wird die geplante Erweiterung der Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald fünfzig Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist aus Satz 1 beginnt erst nach Zugang der Anzeige bei Berlin, Stadtentwicklungsamt und dem Schulamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg.

(5) Die von Berlin angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragraphen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Projektträgerin an. Der Zahlungsanspruch wird durch Zahlung des in Absatz 3 genannten Betrags endgültig abgelöst. Die Vertragspartner verzichten auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entsprechender Nachweise. In Bezug auf die tatsächlich entstehenden Aufwendungen verzichten das Land

Berlin auf Nachforderungen wegen höherer Kosten und die Projektträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten.

§ 6 Kosten für Planungsleistungen, Untersuchungen und Gutachten

Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschließlich der Kosten des aufzustellenden Bebauungsplans, notwendiger Gutachten sowie der Kosten der Veröffentlichung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-87 entstanden sind und entstehen, einschließlich der Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung. Vor Abschluss des Verfahrens bzw. vor einer möglichen Planreife übergibt die Projektträgerin Berlin beglaubigte Kopien des Bebauungsplans sowie eine word- und pdf-Datei und eine Shape- bzw. dxf-Datei. Die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-87 erforderliche Herstellung der beglaubigten Kopien erfolgt durch die Projektträgerin.

III. Durchführungspflichten

§ 7 Wohnungsbau

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen – mit Ausnahme der nur optionalen Aufstockung auf der Wohnscheibe – entsprechend der Projektbeschreibung (**Anlage 4**) im Vertragsgebiet durchzuführen. Zu diesem Zweck hat sie folgende Fristen zu beachten:

- a) innerhalb von 12 Monaten nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans hat sie die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.
- b) innerhalb von sechs Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Abs. 3 BauO Bln hat sie mit der Baumaßnahme zu beginnen und
- c) das geplante Vorhaben unter Beachtung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bindungen innerhalb von 48 Monaten nach Baubeginnanzeige im Sinne des § 72 Abs. 1 BauO Bln bezugsfertig zu errichten.

(2) Auf Antrag der Projektträgerin wird Berlin die vorstehenden Fristen in angemessenem Umfang verlängern, wenn sich die Verzögerung aus Gründen ergibt, die die Projektträgerin nicht zu vertreten hat.

§ 8 Ordnungsmaßnahmen

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplanentwurfs, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen (u. a. Bildung der für die Realisierung der Planung erforderlichen Grundstücke durch Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur; Beantragung der grundbuchrechtlichen Neuordnung).

(2) Die Projektträgerin übernimmt die rechtliche und tatsächliche Freimachung bzw. Freilegung des Vertragsgebiets, soweit dies zur Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist. Dies gilt nicht für die durch die Textliche Festsetzung Nr. 6.2 des Bebauungsplanentwurfs ausgewiesene Fläche ABCDEFGHIJKLA, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der eisenbahnrechtlichen Nutzung des Grundstücks Bahnhofstraße 33-33A und der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Instandhaltungsrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten ist.

(3) Lediglich das im Plangebiet liegende Grundstück Steinstraße 40 weist am nördlichen Rand einen geringen Aufschüttungsbereich auf, der zu der angrenzenden Fläche, die im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 10092 als Ablagerung geführt wird, gehört. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2012 wurde festgestellt, dass kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit der Nutzung Park- und Freizeitflächen besteht. Bei an drei Oberbodenmischproben durchgeführten Analysen gemäß BBodSchV zu Schwermetallen, Arsen und PAK wurde ermittelt, dass alle Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit Nutzung Kinderspielflächen eingehalten werden.

Sonstige Eintragungen im Bodenbelastungskataster liegen nicht vor. Sollte dennoch festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, wird die Projektträgerin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Sachgebiet Bodenschutz, den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch die zuständige Fachbehörde festzulegenden Umfang durchführen. Der Projektträgerin ist bekannt, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden können bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der planmäßigen Nutzung sichergestellt ist.

(4) Die Auswertung vorliegender Luftbilder zum Vorliegen von Kampfmittelbelastungen durch die zuständige Ordnungsbehörde SenUVK, Abt. Tiefbau – V OA – kam zum Ergebnis, dass zumindest im nördlichen Plangebiet das Vorhandensein von Erdlöchern auf ein mögliches Vorhandensein von Kampfmittel hinweist. Die Projektträgerin verpflichtet sich, den Empfehlungen, welche die Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, nachzukommen. Insbesondere sind die Baumaßnahmen und Erdarbeiten von einer Fachfirma der Kampfmittelberäumung zu begleiten.

(5) Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an die Bahnstrecke der Dresdner Bahn an. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch die Projektträgerin ein Nachweis (Gutachten) über die Umsetzung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Erschütterungsschutz zu führen. Im Nachweis (Gutachten) ist die gewählte Immissionsschutzmaßnahme zu dokumentieren und durch Prognoseberechnungen in Bezug auf auftretende Erschütterungen und sekundären Luftschall in den Wohnungen zu untersetzen. Die Resultate sind zu bewerten. Die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen ist durch eine Fachbauüberwachung zu gewährleisten und ist in einem Bericht zu dokumentieren.

§ 9 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Projektträgerin

- (1) Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf ihren Grundstücken
- a) im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit einen Fußweg anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Fertigstellung des Fußwegs erfolgt spätestens im Zuge der Herstellung der Außenanlagen des Wohnungsbaus und muss spätestens innerhalb von sechs Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.
 - b) die privaten Freiflächen gemäß Freianlagenplan (**Anlage 10**) herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und die Pflanzliste für Bäume, Sträucher, Bodendecker und Kletterpflanzen anzuwenden (**Anlage 11**).
 - c) die Erstanlage der privaten Freiflächen spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abzuschließen.
 - d) im Bereich des Bebauungsplans Niederschläge gem. Versickerungskonzept (**Anlage 12**) durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen sowie die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen zu betreiben und zu warten.
- (2) Die Projektträgerin übernimmt auf ihre Kosten die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die in ihrem Eigentum befindlichen Fußwege, Maßnahmenflächen und Freiflächen, auch soweit diese öffentlich zugänglich sind. Sie hält alle Anlagenteile in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand.
- (3) Die Projektträgerin haftet für die ordnungsgemäße Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 2. Sie hält das Land Berlin von allen Ansprüchen frei, die ein Dritter in Bezug auf die nach den Absätzen 1 und 2 zu errichtenden und zu unterhaltenden Anlagen stellt, und zwar unabhängig davon, ob die Ansprüche auf die Nichtbeachtung der vertraglich begründeten oder der sich aus dem Gesetz ergebenden Verpflichtungen gestützt werden.
- (4) Soweit das Gehrecht, die privaten Freiflächen, das Versickerungskonzept und die Pflanzliste Grundstücke von Bestgen/Grünwald sowie BeGrün betreffen, verpflichten sich die beiden jeweils für ihr Grundstück gemäß den vorstehenden Regelungen entsprechend.
- (5) Die Projektträgerin verpflichtet sich, einen autoarmen Standort zu entwickeln und Alternativenangebote zum motorisierten Individualverkehr wie Carsharing zu realisieren.

§ 10 Öffentlich zugängliche Spielflächen auf privaten Flächen

- (1) Durch den Bebauungsplan 7-87 entsteht ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser Mehrbedarf wurde anhand des Richtwerts gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz mit 506 qm nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche ermittelt. Die Projektträgerin wird im Vertragsgebiet die gem. Freianlagenplan als „Private Spielfläche öffentlich zugänglich“ dargestellten (**Anlage 10**) vorgesehenen Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von 375 qm auf

eigene Kosten herstellen. Diese Kinderspielplätze sind zwar privat, werden jedoch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Sie erhalten keine Widmung als öffentlicher Spielplatz. Die Verkehrssicherheit und die bauliche Unterhaltung dieser Spielflächen sind von der Projektträgerin zu gewährleisten und zu erbringen. Die Fertigstellung der Kinderspielplätze erfolgt parallel mit der Herstellung der übrigen Freiflächen des Wohnungsbaus im jeweiligen Baufeld.

(2) Die Projektträgerin wird die Zugänglichkeit der Kinderspielplätze im Sinne des Abs. 1 für die Öffentlichkeit dinglich durch eine Dienstbarkeit sichern. Es wird auf § 19 Abs. 3 dieses Vertrages verwiesen.

(3) Die Projektträgerin verzichtet in diesem Zusammenhang auf Übernahme- und sonstige Entschädigungsansprüche im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB.

(4) Für den darüber hinaus entstehenden zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen von 131 qm, der nicht im Vertragsgebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Projektträgerin Berlin einen monetären Ausgleich in Höhe von 23.580 Euro für die Errichtung des öffentlichen Spielplatzes an der Nuthestraße zu leisten. Diese Kosten berechnen sich aus 180 Euro/qm und beinhalten die Planung und Umsetzung der Spielplatzfläche. Der Kostenansatz von 180 Euro/qm ergibt sich nach Angaben des zuständigen Fachbereichs aus den komplexen Anforderungen an diesen speziellen Standort (Spielplatz Nuthestraße). Diese erfordern im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept des Spielplatzes besondere planerische und bautechnische Maßnahmen. Die Projektträgerin wird dem Land Berlin binnen zwei Wochen nach Eintritt der Bestandskraft der ersten Baugenehmigung (Eingangsdatum der von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellten Bestätigung über die Bestandskraft) den Betrag nach Abs. 4 Satz 1 auf ein noch vom Land zu Berlin benennendes Konto überweisen.

(5) Soweit die Pflichten die Grundstücke der BeGrün oder Bestgen/Grünewald betreffen, verpflichtet sie sich für ihr Grundstück gemäß den vorstehenden Regelungen entsprechend.

§ 11 Öffentliche Erschließung

(1) Das Vertragsgebiet wird über die Bahnhofstraße und Steinstraße öffentlich erschlossen. Im Vertragsgebiet selber sind keine öffentlichen Flächen oder Erschließungsstraßen geplant.

(2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (insbesondere Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telekommunikationsleitungen) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Projektträgerin, von Bestgen/Grünewald und der BeGrün ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

§ 12 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich nach Waldgesetz / Ausgleich nach Baumschutzverordnung

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher im Bebauungsplan festgesetzter und im Umweltbericht genannter Maßnahmen, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen durchzuführen.

(2) Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- a. Befestigung von Flächen mit relevantem Fugenanteil (z.B. Gehwegflächen, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen)
- b. Private Garten- und Spielflächen, private Flächen für Gehölzpflanzungen (Heimische Gehölze, Freiwachsende Hecken)
- c. Fassadenbegrünung (Nord- und Westfassade Haus 2, West- und Ostfassade Wohnscheibe teilweise)
- d. Anwendung der Pflanzliste mit Gehölzen überwiegend gebietsheimischer/standort-typischer Arten in den Flächen „Kita-Außenfläche“, „Private Spielfläche“, Fassadenbegrünung, „Heimische Gehölze“, „Freiwachsende Hecken“, „Waldartige Unterpflanzung niedrig“ (**Anlage 11**)
- e. Extensive Dachbegrünung (Annahmen der Mindestbegrünung in der Eingriffsbewertung 60 % extensive Dachbegrünung Haus 1 bis 4, 80 % eingeschossiger Anbau der Wohnscheibe)
- f. Für Flächen oberhalb der zulässigen Tiefgarage, in denen gemäß Freianlagenplan Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen (betr. Flächen „Heimische Gehölze“, „Fassadenbegrünung“ und private Spielflächen) sowie mit sonstigen Sträuchern in privaten Gärten vorgesehen sind bzw. möglich sein sollen, ist ein durchwurzelbarer Bodenaufbau von mind. 60 cm sicher zu stellen. Für Baumpflanzungen oberhalb der zulässigen Tiefgarage ist ein durchwurzelbarer Bodenaufbau mit einem Bodenvolumen von mind. 12m³ vorgesehen.
- g. Erhalt von 32 geschützten Bäumen außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß **Anlage 10**
- h. Anpflanzung von 34 Laubbäumen gemäß **Anlage 10**, Baumarten gemäß Pflanzliste (als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß **Anlage 11**)
- i. Verdunstungsfördernde Maßnahmen: Zwei Sprühnebelbrunnen/Wasserspiele, Bewässerung von Pflanzflächen aus Regenwasserspeicher (Dachrigolen), Flächenversickerung über vegetationsbedeckte Mulden
- j. Versickerungsfördernde Maßnahmen: Regenwassersammlung und Versickerung über unterirdische Rigolen
- k. Gedrosselte Einleitung in die Kanalisation gemäß wasserwirtschaftlicher Vorgabe
- l. Erhalt und Neuschaffung identitätsstiftender Sichtbeziehungen zur Alten Mälzerei
- m. Verbesserung des Landschafts- und Stadtbildes (u.a. Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, hochwertige Freiflächengestaltung und hochwertiger Städtebau)
- n. Schaffung attraktiver wohnungsnaher Freiflächen und neuer Wegebezüge (zugänglich für die Allgemeinheit)

- o. Nutzbarmachung privater Spielplatzflächen für die Allgemeinheit gemäß Freianlagenplan
- p. Autoarmes Quartier (Vermeidung von Immissionen, Verbesserung der Freiraumnutzung)

(3) Zur Durchführungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege. Die Pflanzung hat innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfolgen. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von zwei Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.

(4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Waldflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG vorhanden und im Sinne des § 6 Abs. 1 LWaldG von einer Waldumwandlung betroffen. Daher erfolgen ergänzend zum Bebauungsplan die nachfolgenden Regelungen zur forstrechtlichen Kompensation:

a. Die Waldumwandlungsgenehmigung gilt nur mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-87 unter Berücksichtigung des Begründungstextes mit dem Umweltbericht sowie der vollständigen Zahlung der hier vereinbarten Walderhaltungsabgabe an die Berliner Forsten als erteilt. Durch die Projektträgerin konnten keine Ersatzflächen angeboten werden.

b. Die Projektträgerin anerkennt hierdurch vorbehaltlos den nach Maßgabe des Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (Berliner Forsten 2011/2015) ermittelten Ausgleich für die nachteilige Wirkung der Umwandlung von 3.127 qm Waldfläche in ein Urbanes Gebiet. Die Waldfläche mit einer Größe von 3.127 qm ist umzuwandeln und gemäß § 6 Abs. 4 LWaldG zu kompensieren. Mit dem durch das Fachgutachten (**Anlage 14**) ermittelten Kompensationsfaktor 3,2 sowie der Berechnung der Waldherstellungskosten und des Flächenbereitstellungsentgelts ergibt sich ein Betrag von insgesamt 27.017 Euro.

c. Insoweit verpflichtet sich die Projektträgerin unwiderruflich und unter Verzicht auf die Geltendmachung von Rechtsmitteln eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 27.017 Euro an die Berliner Forsten zu entrichten. Die Walderhaltungsabgabe ist von der Projektträgerin auf das Konto der Berliner Forsten bei der Landesbank Berlin, IBAN DE25100500000990007600, BIC BELADEBEXXX, Kassenzeichen: 19 3001 2749 730, Verwendungszweck: SV Bebauungsplan 7-87, vor Beginn der Rodungsmaßnahmen einzuzahlen. Der Nachweis über Zahlung dieser Walderhaltungsabgabe ist von der Projektträgerin spätestens 14 Tage nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-87 oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB gegenüber Berlin (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Stadtplanung) zu führen.

d. Der Beginn von Rodungen ist spätestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahmen schriftlich bei den Berliner Forsten anzuzeigen. Die artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Regelungen sind bei der Rodung zu beachten.

e. § 12 Abs. 4 wird erst wirksam, wenn die Rechtsverordnung über den Bebauungsplan in Kraft tritt. Darüber hinaus wird auf § 6 Abs. 3 LWaldG verwiesen.

(5) Die Projektträgerin verpflichtet sich, einen fachrechtlichen Ausgleich nach der Baumschutzverordnung zu leisten. Der tatsächliche Baumverlust und die hierfür notwendige Kompensation werden auf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung unter Berücksichtigung von Pflege- und Vermeidungsmaßnahmen abschließend durch die zuständige Behörde ermittelt. Aufgrund des hohen Wertes des ortsbildprägenden Lindenhains und der zum Erhalt bestimmten Bestandsbäume sind zur Sicherung und zum Erhalt während der Bauphase spezielle Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kompensation für den tatsächlichen Baumverlust ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 umzusetzen.

(6) Die Projektträgerin verpflichtet sich, im Zuge der Baudurchführung für einen ausreichenden Schutz von Wurzel- und Kronenbereichen zu sorgen. Die Größe einer auszugrenzenden Fläche von u. a. befestigter, versiegelter oder verdichteter Bodenoberfläche wird gemäß § 4 Abs. 2 BaumSchVO festgelegt. Die Wurzelbereiche insbesondere der Bäume, welche gem. Freianlagenplan (**Anlage 10**) innerhalb „Pflasterfläche[n]“ oder „Terrasse[n] Gastronomie“ integriert werden bzw. angrenzen, sind dauerhaft und ausreichend vor Störungen zu schützen. Für die Prüfung und Festlegung der Maßnahmen zum Schutz der betreffenden Bäume bei Umsetzung des Vorhabens verpflichtet sich die Projektträgerin diese mit dem zuständigen Umweltamt abzustimmen und hierfür einen öffentlich bestellten Baumsachverständigen zu beauftragen.

§ 13 Maßnahmen zum Artenschutz

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich, artenschutzrechtliche Maßnahmen auf ihre Kosten umzusetzen. Diesbezüglich hat sie Folgendes vor Erteilung der ersten Baugenehmigung auf der Grundlage von Planreife oder vor Festsetzung des Bebauungsplans zu veranlassen:

- a. Bauzeitenregelung Brutvögel: Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen im Bereich der Vorkommen von Brutvogelarten sind außerhalb der Brutzeit der jeweils betroffenen Arten (November bis Januar) durchzuführen.
- b. Bauzeitenregelung Fledermäuse: Abbruch- und Rodungsarbeiten im Bereich mit Verdacht/Potenzial für Fledermausquartiere (Gebäude Steinstraße 42/43 und Bäume mit Verdacht auf) Höhlen/Spalten sind im Zeitraum Oktober bis Ende März durchzuführen.
- c. Aufgrund des vorhandenen Potenzials an geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse im Dachbereich des Gebäudes Steinstraße 42/43 ist hier ganzjährig, unmittelbar vor Baubeginn eine Vorabprüfung auf besetzte Quartiere durch einen Fledermausexperten erforderlich. Sofern Kompensationsmaßnahmen als notwendig erachtet werden, verpflichtet sich die Projektträgerin zur Anbringung künstlicher Fledermausquartiere am Gebäudebestand oder den später neu zu errichtenden Gebäuden in notwendiger Anzahl erforderlich.
- d. Soweit Bäume mit Höhlen, Spalten oder ähnlichen als Quartier geeigneten Strukturen gefällt werden sollen, ist im Zuge der Fällmaßnahmen eine fachliche Begutachtung dieser Bäume auf das tatsächliche Vorhandensein von Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen vorzunehmen. Sollte dabei der Nachweis geeigneter Lebensstätten

als potenzielle Niststätte für Vögel (Höhlenbrüter) erbracht werden, die verloren gehen, verpflichtet sich die Projektträgerin diese durch das Anbringen von Nistkästen (Höhlenkästen mit unterschiedlichen Fluglochgrößen) in den verbleibenden Baumbeständen in entsprechend notwendiger Anzahl auszugleichen. Für jede wegfallende Fledermaus-Baumhöhle ist ein Ersatz von 1:2 durch die Anbringung von Fledermauskästen erforderlich.

- e. Für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen verpflichtet sich die Projektträgerin eine ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahmen durchzuführen.

§ 14 Errichtung einer Kindertageseinrichtung

(1) Durch den geplanten Bau von insgesamt 219 WE entsteht nach den diesem Vertrag zugrunde liegenden Berechnungen (**Anlage 8**) ein Bedarf an 21 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen.

Der aus der Wahrnehmung des bereits vorhandenen Planungsrechts begründete Bedarf ist nicht Folge des geplanten Vorhabens und wird diesem deshalb nicht zugerechnet.

(2) Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion 070707 in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Die Bedarfsermittlung (**Anlage 15**) wurde mit der Projektträgerin erörtert und wird von ihr anerkannt.

(3) Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf der in der **Anlage 16** gekennzeichneten Fläche eine Kindertagesstätte für mindestens 21 Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 168 qm und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die für den Wohnungsbau nach § 7 vereinbarten Fristen geltend entsprechend. Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 50 % der Wohnungen gegenüber dem Jugendamt und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nachzuweisen. Soweit die Projektträgerin der Pflicht zur Herstellung der Kindertageseinrichtung trotz zweimaliger Nachfristsetzung nicht nachkommt, ist Berlin berechtigt, unter Rückgriff auf die nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrages beizubringende Vertragserfüllungsbürgschaft die Herstellung der Kitaplätze auch an anderer Stelle selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen.

(4) Die Projektträgerin wird die Kindertageseinrichtung einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen. Als geeignet gelten nur solche Träger, die sich gegenüber Berlin, Jugendamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg verpflichten, die Kostenbeteiligung von Eltern und Kindern ausschließlich nach den Bestimmungen des Tagesbetreuungskostenbeteiligungsgesetzes (TKBG) vorzunehmen und auf die Erhebung von Zusatzentgelten verzichten. Hiervon ausgenommen sind Zusatzentgelte für die Verpflegung sowie sogenannte Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten¹. Die Auswahl des Trägers der freien Jugendhilfe erfolgt im Einvernehmen mit dem Jugendamt des

¹ Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten im Sinne dieses Mustervertrages (und in Anlehnung an die berlinweit gültige Rahmenvereinbarung [Rahmenvereinbarung - RV Tag]) sind Tageseinrichtungen, in denen Eltern oder andere Erziehungsberechtigte die Förderung ihrer Kinder in eigener Verantwortung selbst organisieren (§ 25 SGB VIII i.V.m. § 3 Abs. 3 KitaFöG). Voraussetzung ist der Zusammenschluss in einem Trägerverein. Diesem sollen mehrheitlich die Eltern oder andere Erziehungsberechtigte der in der Tageseinrichtung geförderten Kinder angehören. Das bestimmende Prinzip der Selbstorganisation muss aus der Satzung hervorgehen. Die Selbstorganisation umfasst die Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten - auch im Hinblick auf die Ressourcenverantwortlichkeit - eines Trägers der freien Jugendhilfe, der in Wahrnehmung eigener Aufgaben eine Tageseinrichtung betreibt.

Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII ist vor Aufnahme des Betriebs vom Träger einzuholen. Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt durch Vertragsstrafe nach Maßgabe von § 18 dieses Vertrages.

§ 15 Maßnahmen zum Denkmalschutz

(1) Zur Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ein Abstimmungstermin mit dem Landesdenkmalamt am 18.05.2018 durchgeführt (**Anlage 17**), um einen angemessenen Abstand zwischen der Neubebauung von Haus 3 (s. **Anlage 4**) und den Einzeldenkmälen zu ermitteln. Hierauf bezugnehmend verpflichtet sich die Projektträgerin mit der Neubebauung von Haus 3 und zusätzlich von Haus 1 mindestens einen Abstand von der einfachen Höhe der Neubebauung (1 H) zur Außenkante der Fassaden der Einzeldenkmale (Alte Mälzerei, Landhaus Lichtenrade) einzuhalten.

IV. Bindungen im Mietwohnungsbau

§ 16 Mietpreis- und Belegungsbindungen

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf den aus den Flurstücken 130/218, 2228, 130/143, 2367, 2370 und 132/2 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 18** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen 6.595 qm GF unter Beachtung der in § 7 geregelten Fristen für Antragstellung bzw. Anzeige, Baubeginn und Fertigstellung auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 6.595 qm GF nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten [mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen].

Für diese Wohnungen gelten die in den folgenden Absätzen bestimmten Mietpreis- und Belegungsbindungen unmittelbar aus dem Vertrag, und zwar auch dann, wenn aus von der Projektträgerin zu vertretenden Gründen Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm nicht oder nicht in dem vertraglich geschuldeten Umfang gewährt werden (s. Absatz 7). Bei von der Projektträgerin zu vertretenden Nichtgewährung von Fördermitteln sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder, soweit keine Genehmigung erforderlich ist, die zum Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde geltenden Förderbestimmungen zur Bestimmung der Förderfähigkeit heranziehen.

(2) Die Projektträgerin zeigt unter Beachtung der Fristen nach § 7 dieses Vertrags spätestens bei Einreichung des Bauantrags oder im Falle der Genehmigungsfreistellung bei Einreichung der erforderlichen Unterlagen gegenüber dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg an, welche Mietwohnungen in der vorbezeichneten Weise gebunden sind. Die Anzeige kann auch durch Vorlage des Bewilligungsbescheides oder des Fördervertrages erfolgen. Als Nachweis der für die gebundenen Wohnungen genutzten Geschossfläche hat die Projektträgerin mit der Anzeige der gebundenen Wohnungen eine Geschossflächenberechnung einer Vermessungsstelle im Sinne von § 2 des Vermessungsgesetzes Berlin vorzulegen. Kommt die Projektträgerin der Anzeigepflicht auch nach Aufforderung Berlins nicht innerhalb von vier Wochen nach, kann Berlin die Bestimmung der gebundenen Mietwohnungen selbst nach billigem Ermessen vor-

nehmen. Soweit die Zahl der Wohnungen, welche dem nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen geforderten Standard entsprechen, hierfür nicht ausreicht, können auch andere der nach dem Bauantrag oder im Falle der Genehmigungsfreistellung nach den einzureichenden Unterlagen geplanten Wohnungen bestimmt werden.

(3) Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfähigkeit der gebundenen Wohnungen. Soweit die mittlere Bezugsfähigkeit nicht nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen von der Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird, hat die Projektträgerin die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen (mittlere Bezugsfähigkeit) gegenüber dem Wohnungsamt und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg anzuzeigen. Die Frist beginnt in diesem Fall erst nach Zugang der Anzeige durch die Projektträgerin. Die vertraglichen Bindungen gelten unabhängig von einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.

(4) Die nach diesem Vertrag mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen dürfen während der Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 Absatz 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen. Dabei sind diese Wohnungen jeweils zur Hälfte Haushalten zu überlassen,

1. deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreiten (Einkommensgrenze 100 %)
2. deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreiten (Einkommensgrenze 140 %).

Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines wird abgesehen, soweit Wohnraum an Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen zu deren Nutzung vermietet wird und das bezirkliche Wohnungsamt dem zustimmt. Soweit aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen eine Freistellung nach § 30 WoFG erforderlich ist, tritt diese an die Stelle der Zustimmung des bezirklichen Wohnungsamtes.

(5) Während der Bindungsfrist darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen die sich aus den folgenden Bestimmungen ergebenden Beträge nicht übersteigen:

a) Die anfängliche monatliche Miethöhe (nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für

- die gebundenen Wohnungen nach Absatz 4 Satz 2 Nr. 1) maximal 6,50 Euro/qm Wohnfläche,
- die gebundenen Wohnungen nach Absatz 4 Satz 2 Nr. 2), maximal 6,70 Euro/qm Wohnfläche.

b) Die Anfangsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfähigkeit der gebundenen Wohnungen um höchstens 0,20 Euro je qm Wohnfläche monatlich erhöht werden, erstmalig zum Monatsersten nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfähigkeit der gebundenen Wohnungen des Objektes, soweit die allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen über die Erhöhung der Miete dem nicht entgegenstehen.

c) Die nach Buchstabe a) vereinbarte anfängliche Miethöhe sowie die nach Buchstabe b) vereinbarte Mieterhöhung dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

d) Die Projektträgerin wird die Wohnungsnutzer/innen schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum Ende der Bindungsfrist informieren.

e) Für die gebundenen Wohnungen sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und von aufschiebend bedingten Mieterhöhungsverlangen wird für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ausgeschlossen.

f) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht gefordert werden.

g) Die Projektträgerin darf für die nach Absatz 1 gebundenen Mietwohnungen

- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und
- eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

h) Die Projektträgerin darf die Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (z. B. Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

j) Die Projektträgerin darf Mieterhöhungen während des 30-jährigen Bindungsfrist aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit er gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt als zuständiger Stelle durch geeignete Unterlagen nachweist, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat, oder die betroffenen Mieterhaushalte ihr im Rahmen einer Mieterversammlung zugestimmt haben. Soweit nach förderrechtlichen Bestimmungen ein entsprechender Nachweis gegenüber der Investitionsbank Berlin zu führen ist, tritt dieser an die Stelle des Nachweises gegenüber dem bezirklichen Wohnungsamt. Die Umlage der aus der Modernisierung resultierenden Kosten nach den §§ 559 Absatz 1 und 559a Absatz 1 BGB darf höchstens 6 Prozent betragen.

k) Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die gebundenen Wohnungen verpflichtet sich die Projektträgerin, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB sowie auf den Abverkauf einzelner gebundener Wohnungen bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende der Bindungsfrist zu verzichten.

(6) Die Projektträgerin hat bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber dem Wohnungsamt und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des/der Mieters/in nachzuweisen. Die Projektträgerin übergibt dem Wohnungsamt und dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die in Absatz 1 genannten Wohnungen. Die vorgenannten Nachweispflichten

greifen nicht, wenn und soweit die Projektträgerin aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen vergleichbare Nachweise gegenüber der Investitionsbank Berlin beizubringen hat.

(7) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der sich aus diesem Paragraphen ergebenden Verpflichtungen Fördermittel nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlins bereitstehen. Sofern der Projektträgerin auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnungsbauförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der ihr bewilligten geförderten Wohnungen den nach Absatz 1 geforderten Umfang unterschreitet, entfällt die Verpflichtung nach Absatz 1 im Umfang der nicht geförderten Wohnungen. In diesen Fällen sind die nach § 19 bereits zur Sicherung der Belegungsbindung erfolgten Eintragungen ins Grundbuch zu löschen oder – im Fall der teilweisen Bewilligung – auf die geförderten Wohnungen zu beschränken. Die Vertragspartner verpflichten sich, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Eine darüberhinausgehende Bindung an die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln besteht nicht. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten insbesondere auch dann, wenn die Projektträgerin auf die Einreichung eines bewilligungsfähigen Antrags auf Förderung für die zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verzichtet, einen solchen eingereichten Antrag vor Bewilligung zurückzieht oder auf die bewilligte Förderung verzichtet oder soweit aufgrund eines sonst von der Projektträgerin zu vertretenden Umstands die Förderung nicht in dem beantragten Umfang bewilligt wird.

(8) Soweit die für die Wohnungsbauförderung maßgeblichen Bestimmungen nach Vertragsabschluss geändert werden und die Wohnungsbauförderung für das Vorhaben auf dieser Grundlage gewährt wird, gelten die vorgenannten Mietpreis- und Belegungsbindungen aus diesem Vertrag mit folgenden Maßgaben: Anstelle der in den Absätzen 3, 4 und 5 bestimmten Konditionen der Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten die hierauf bezogenen Konditionen der dann anzuwendenden neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechend. Im Falle alternativer Fördervarianten gelten diejenigen Konditionen, die den in diesem Vertrag geregelten am nächsten kommen. Die Dauer der Bindungen beträgt auch in diesem Fall unabhängig von gegebenenfalls abweichenden förderrechtlichen Bestimmungen mindestens 30 Jahre.

V. Sicherung der Vertragserfüllung

§ 17 Bürgschaften

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Projektträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet die Projektträgerin spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans oder, wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird, spätestens bis zum Zeitpunkt der Antragstellung Sicherheit durch Übergabe unbefristeter, selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragspartner des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragspartner des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Im Einzelnen sind dies:

a) eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 5 des Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtenden bzw. zu erweiternden Grundschulen in Höhe von 1.262.700 Euro,

b) eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 10 Abs. 4 des Vertrages in Bezug auf den durch Berlin zu errichtendem öffentlichem Spielplatz „Nuthestraße“ in Höhe von 23.580 Euro.

c) eine Vertragserfüllungsbürgschaft zur Sicherung der Errichtung öffentlich zugänglicher Spielplatzflächen im Plangebiet gem. § 10 Abs. 1 des Vertrages zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von 67.500 Euro.

d) eine Vertragserfüllungsbürgschaft zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Herstellungs- und Entwicklungspflege nach § 12 des Vertrages zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von 101.258 Euro (**Anlage 19**).

e) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung gemäß § 14 des Vertrages zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme auch an anderer Stelle bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von 716.100 Euro.

(2) Die Bürgschaften werden nach Abnahme der Leistungen ggf. in Teilbeträgen freigegeben. Die Freigabe der Sicherheiten in Teilbeträgen erfolgt nur, wenn die Projektträgerin nachweist, dass der verbleibende Sicherungsbetrag zur Sicherung der nach diesem Vertrag noch zu erbringenden Leistungen ausreichend ist. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 Prozent der jeweiligen Bürgschaftssumme.

(3) Für Grünanlagen, Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gilt das folgende Verfahren: Nach Abnahme der Fertigstellungspflege ist eine Bürgschaft über 20 Prozent der Herstellungskosten für die Entwicklungspflege vorzulegen. Nach Eingang wird die darauf bezogene Vertragserfüllungsbürgschaft vollständig freigegeben. Die Bürgschaft über 20 Prozent wird nach Abnahme der Entwicklungspflege freigegeben.

(4) Nach Abnahme der einzelnen Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von fünf Prozent der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Projektträgerin ist Berlin berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Projektträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(6) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.

(7) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Projektträgerin.

§ 18 Vertragsstrafen

(1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Projektträgerin Vertragsstrafen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu zahlen. Soweit an anderer Stelle dieses oder eines anderen mit der Projektträgerin geschlossenen Vertrags Vertragsstrafen vereinbart werden bzw. wurden, bleiben diese hiervon unberührt.

(2) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, wenn die Projektträgerin den aus § 14 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden.

Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu einer Jahresmiete vergleichbarer Räumlichkeiten. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen bei wiederholter Geltungsmachung darf einen Betrag in Höhe von 143.220 Euro nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn Berlin unter Inanspruchnahme der Erfüllungsbürgschaft aus § 17 die Kinderbetreuungsplätze selbst an anderer Stelle errichtet oder durch Dritte errichten lässt.

(3) Unterlässt die Projektträgerin unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 14 die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung, überlässt sie die dafür vorgesehenen Räume für eine andere Nutzung oder unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 14 dieses Vertrages die Kindertageseinrichtung einem anderen Träger als nach dieser Bestimmung vorgesehen, zu einem höherem als dem ortsüblichen Mietzins für Kindertageseinrichtungen oder ohne das erforderliche Einvernehmen mit Berlin, kann Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu einer Jahresmiete für vergleichbare Räumlichkeiten verlangen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen bei fortgesetztem Verstoß sowie im Wiederholungsfall erneut bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Bereits nach diesem Absatz an Berlin geleistete Vertragsstrafen werden bei Inanspruchnahme der Vertragserfüllungsbürgschaft angerechnet.

(4) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Projektträgerin den aus § 16 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden.

Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu einem Prozent der geschätzten Gesamtkosten (Investitionsvolumen) der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 20 Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt.

(5) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Projektträgerin den nach § 16 Absatz 4 bestehenden Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die nach § 16 zu beachtende höchstzulässige Miete überschreitet oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigte überlässt.

Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG. Sie kann bei fortgesetzten Zuwiderhandlungen auch wiederholt festgesetzt werden. Berlin wird diese Vertragsstrafe nicht geltend machen, soweit im Falle der Wohnungsbauförderung bei Verstoß gegen entsprechende förderrechtliche Bindungen nach § 33 WoFG eine Geldleistung erhoben wird.

(6) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Projektträgerin ihrer nach § 17 eingegangenen Verpflichtung zur Übergabe von Bürgschaften trotz einer Nachfristsetzung von vier Wochen nicht fristgerecht oder nicht im gebotenen Umfang nachkommt.

Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt zwei Prozent der ausstehenden Bürgschaftssumme. Die Vertragsstrafe kann bei fortgesetzter Pflichtverletzung jeweils nach nochmaliger Nachfristsetzung von vier Wochen wiederholt verlangt werden.

(7) Die genaue Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes und des Grades des Verschuldens, durch Berlin ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

(8) Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Projektträgerin nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

(9) Die Projektträgerin hat die Vertragsstrafen innerhalb von 14 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

VI. Grundbucheintragungen, Auflassungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten

§ 19 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten

(1) Zur weiteren Absicherung der nach § 16 des Vertrages übernommenen Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichtet sich die Projektträgerin, an den aus den Flurstücken 130/218, 2228, 130/143, 132/2, 2370, 2367 noch zu vermessenden, von den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 18** beige-fügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen 6.595 qm Geschossfläche [mietpreis- und belegungsgebundene Fläche] unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung erfolgt an ausschließlich erster Rangstelle mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten für die nach § 16 Abs. 1 des Vertrags noch zu bestimmenden Wohnungen. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Die Wohnungen, die auf der mietpreis- und belegungsgebundenen Fläche errichtet werden, dürfen nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten (Land Berlin

Stadtentwicklungsamt/ Wohnungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg) benannt werden. Dem Dienstbarkeitspflichtigen steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen, welche die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in der am [Datum der Vertragsunterzeichnung einfügen ...] geltenden Fassung für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines einhalten.“

Die Projektträgerin trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss beantragt ist.

Nach Ablauf der Bindungsfrist nach § 16 Abs. 3 ist die Dienstbarkeit zu löschen. Berlin verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist dem Antrag des Eigentümers auf Löschung zuzustimmen und die für die Löschung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(2) Zur Sicherung der in § 14 dieses Vertrages vereinbarten Nutzungsbindungen für eine Kindertageseinrichtung bewilligen und beantragen die Vertragspartner, an den aus dem Flurstück 2228 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 16** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilfläche von zusammen 533 qm Geschossfläche zugunsten des Landes Berlin an ausschließlich erster Rangstelle eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtung“ folgenden Inhalts einzutragen:

„Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, auf dem Flurstück 2228 eine den Richtlinien Berlins genügende Kindertageseinrichtung für mindestens 21 Plätze einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen mit einer Mindestgröße von 168 qm zu errichten und für den Betrieb als Kindertageseinrichtung dauerhaft bereitzustellen. Die Räumlichkeiten dürfen nur von Betreibern genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist.“

(3) Zur Sicherung der in § 10 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Zugänglichkeit der Kinderspielplätze bewilligen und beantragen die Vertragspartner, an den aus den Flurstücken 2228, 130/143, 2368 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 10** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen 375 qm zugunsten der Allgemeinheit an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Zugänglichkeit zu den Kinderspielplätzen“ folgenden Inhalts einzutragen:

„Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, auf dem Flurstücken 2228, 130/143, 2368 Kinderspielplätze mit einer gesamten Mindestgröße von 375 qm zu errichten und der Allgemeinheit dauerhaft zugänglich zu machen.“

(4) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün verpflichten sich, auf Flächen in ihrem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten oder Baulasten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen. Die Kosten der Eintragung tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt – von Leitungen abgesehen – bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

(5) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten wird bewilligt und beantragt, an den Flurstücken entsprechende Vormerkungen einzutragen.

(6) Die Löschung dieser Vormerkungen im Grundbuch Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten im Grundbuch für Berlin wird bewilligt und beantragt, vorausgesetzt, dass die Rechte Berlins durch keinerlei Zwischeneintragungen seit Eintragung der Vormerkung im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.

(7) Für den Fall, dass sich die vorgesehene beschränkt persönliche Dienstbarkeit nicht als eintragungsfähig erweisen sollte und ihre Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt abgelehnt wird, werden sich die Vertragsparteien auf eine neue Formulierung einigen. Sollte eine Einigung über den Text der Dienstbarkeit nicht innerhalb von vier Monaten ab Zurückweisung durch das Grundbuchamt erfolgt sein, ist Berlin berechtigt, einen Text der Dienstbarkeit mit entsprechendem Zweck nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen und auf Kosten der Projektträgerin eintragen zu lassen. Die Projektträgerin ist verpflichtet, alle notwendigen Erklärungen, insbesondere vor dem Notar und dem Grundbuchamt hierfür abzugeben.

(8) Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von der Projektträgerin zu tragen.

VII. Schlussbestimmungen

§ 20 Nachweispflichten

(1) Um im Interesse Berlins die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und damit einen wirksamen Vertragsvollzug zu gewährleisten, verpflichtet sich die Projektträgerin, bei Beantragung von Baugenehmigungen oder, soweit es sich um von der Baugenehmigung freigestellte Vorhaben handelt, bei Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde jeweils die Einhaltung der auf den Antragsgegenstand bezogenen Vertragsbestimmungen gegenüber dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nachzuweisen.

(2) Hiervon unberührt bleiben die an anderer Stelle in diesem Vertrag geregelten Nachweispflichten.

§ 21 Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten

(1) Die Vertragsparteien werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen anderen Vertragspartner an Dritte weitergeben. Die Vertragsparteien tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge.

(2) Berlin ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans zu veröffentlichen.

(3) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün sind berechtigt, soweit es für die Weitergabe von Verpflichtungen gemäß § 22 notwendig ist, den Vertrag sowie die damit zusammenhängenden Unterlagen weiterzugeben.

(4) Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG) und des Umweltinformationsgesetzes (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.

§ 22 Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag

(1) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün sind verpflichtet, Berlin schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, dass die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

(2) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün werden sicherstellen, dass die offenen Verpflichtungen für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder der Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten an diesen Grundstücken durch die Projektträgerin oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.

(3) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün haften auch bei einer Veräußerung ihrer Grundstücke für die von der Projektträgerin in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Soweit Berlin einer Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet zustimmt, kann die Projektträgerin die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin muss einem solchen Verlangen nur dann nachkommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche noch zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Projektträgerin aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und selbst die nach diesem Vertrag beizubringenden Bürgschaften vorgelegt hat.

§ 23 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Eine Anpassung dieses Vertrags ist insbesondere vorzunehmen, wenn der künftige Bebauungsplan von dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanentwurf wesentlich abweicht.

§ 24 Rücktrittsrecht

(1) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün und Berlin sind zum gemeinsamen Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern die Öffentliche Auslage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht 2 Monate nach Abschluss dieses Vertrages eingeleitet wird sowie wenn der Bebauungsplan 7-87 nicht binnen einer Frist von 24 Monaten beginnend mit dem Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung erteilt wurde.

(2) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün sind zum Rücktritt von diesem Vertrag zudem berechtigt, soweit der Bebauungsplan 7-87 gegenüber dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanentwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens bei Zugrundelegung des Bewertungsschemas nach § 4 dieses Vertrags nicht mehr angemessen erscheint. Der Rücktritt muss innerhalb von einem Monat nach Verkündung des Bebauungsplans mit eingeschriebenem Brief erklärt werden.

(3) In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung haben die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün grundsätzlich alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

§ 25 Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags

(1) Die Projektträgerin, Bestgen/Grünwald und BeGrün verzichten bezüglich der Bebauungspläne, die im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das diesem Vertrag zugrunde liegende Vorhaben aufgestellt oder geändert werden, unwideruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 des BauGB.

(2) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan 7-87. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen der Projektträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Rechtsverordnung durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße Berlins zurückzuführen.

(3) Die Vertragsparteien können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde. Vorsorglich erklärt die Projektträgerin den Verzicht auf etwaige Entschädigungsansprüche für den Fall, dass der zugrunde liegende städtebauliche Vertrag sich als nichtig erweisen sollte und Berlin den Bebauungsplan aus diesem Grunde aufhebt.

§ 26 Kosten und Abgaben

(1) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(2) Die Vertragspartner sind sich einig, dass der Vertrag der Schriftform bedarf. Die Projektträgerin trägt die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Notar- und Grundbuchkosten.

§ 27 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

§ 28 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausschließlich Berlin.

§ 29 Bestandteile des Vertrags

Diesem Vertrag liegen 18 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und die Vertragsparteien hiervon Kenntnis genommen haben:

Anlage 1: Zustimmungserklärung vom 12.09.2017/15.01.2018

Anlage 2: Aufstellungsbeschluss des Bezirks Tempelhof-Schöneberg vom 17.10.2017

Anlage 3: Lageplan zur Konkretisierung des geplanten Vorhabens (Stand: 12.09.2019)

Anlage 4: Projektbeschreibung mit städtebaulichem Entwurf (Stand: 12.09.2019)

Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplans 7-87 in der Fassung vom 12.09.2019

Anlage 6: Flächenkonzept und Wert- und Kostentabellen (Stand: 13.09.2019)

Anlage 7: Übersicht über Ausschluss Wohnen (Stand: 12.09.2019)

Anlage 8: Übersicht über die Grundstücke im Plangebiet und die Eigentumsverhältnisse (Stand: 12.09.2019)

Anlage 9: Bedarfsermittlung und Kostenschätzung für Grundschulplätze vom Schulamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg (Stand: 19.09.2019)

Anlage 10: Freianlagenplan (Stand: 10.09.2019)

Anlage 11: Pflanzliste (Stand: 02.11.2018)

Anlage 12: Versickerungskonzept (Stand: 27.08.2019)

Anlage 13: *Entfällt*

Anlage 14: Bewertung der Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz (Stand: 30.08.2019)

Anlage 15: Bedarfsermittlung der Plätze für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen. vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg (02.10.2019)

Anlage 16: Lageplan zur Verortung der von der Projektträgerin zu errichtenden Kindertageseinrichtung (Stand: 12.09.2019)

Anlage 17: Protokoll zur Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt vom 18.05.2018

Anlage 18: Lageplan zur Verortung der für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehenen Flächen (Stand: 12.09.2019)

Anlage 19: Berechnung Summe der Ausgleichsmaßnahmen (Stand: 12.09.19)

Berlin, den 17.01.2020

gez. Jörn Oltmann

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat
Stadtentwicklung und Bauen

Berlin, den 17.12.2019

gez. Th. Bestgen

Thomas Bestgen
Geschäftsführer
UTB Construction & Development GmbH

Berlin, den 17.12.2019

gez. Th. Bestgen

gez. J. Grünewald

Thomas Bestgen und Jutta Grünewald

Berlin, den 17.12.2019

gez. Th. Bestgen

Thomas Bestgen
Geschäftsführer
BeGrün Grundstücksverwaltung KG

Columbiadamm 25
10965 Berlin
Tel. 030/44 00 874 - 010
Fax 030/44 00 874 - 011
kontakt@utb-berlin.de

UTB Construction & Development GmbH
Columbiadamm 25 • 10965 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt

per Mail: stadtbau@ba-ts.berlin.de; friederike.rathke@ba-ts.berlin.de
CC: grabmann@ba-ts.berlin.de

**Absichtserklärung zur Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung
im Rahmen des Bebauungsplans 7-87 zur Entwicklung des Standorts der Alten Mälzerei
in Lichtenrade**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die

UTB Construction & Development GmbH
vertreten durch Herrn Thomas Bestgen (Geschäftsführer) sowie

Thomas Bestgen und Jutta Grünwald

sowie Bestgen/ Grünwald GbR

-in der Folge bezeichnet als die Projektträger-

erklären, dass sie beabsichtigen, auf den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten
Grundstücke

Steinstraße 37-44 und Bahnhofstraße 30-32
sowie einer nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und
der südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße

ein Bauvorhaben zur Errichtung eines urbanen Stadtquartiers mit überwiegender
Wohnnutzung, kulturellen und sozialen Einrichtungen, sowie Gewerbeflächen und
Einzelhandel umzusetzen. Entstehen sollen nach aktuellem Planungsstand ca. 180 WE mit
einer Bruttogeschossfläche von rund 17.800 qm sowie rund 5.200 qm Gewerbefläche.

Zur Konkretisierung des geplanten Investitionsvorhabens wird auf die beigefügte
Vorhabenbeschreibung verwiesen (Anlage 1).

Mehrheitlich sind die Grundstücke im Eigentum der UTB, der Familie Bestgen/Grünewald sowie Bestgen Grünewald GbR (Flurstücke 130/218; 130/217; in Vollzug 130/34, 130/35, 130/37). Mit den Eigentümern des Flurstücks 130/34 bestehen Kaufvertragsverhandlungen.

In dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sind als Orientierungsrahmen Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin, insbesondere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme weiterer Bindungen sowie zur Sicherstellung der Angemessenheit aufgeführt. Die *Projektträger* erkennen nach eingehender Prüfung die darin aufgeführten Eckpunkte an.

Der Planungsträger hat in den Vorgesprächen erklärt, bei der Entwicklung neuer Baugebiete, die zumeist auch dem Wohnen dienen, sicherzustellen, dass auf einem Anteil von mindestens 30% der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gemäß der jeweils gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin errichtet werden.

Die *Projektträger* haben zur Kenntnis genommen, dass Berlin Tempelhof-Schöneberg Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Schadensersatz bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

Die *Projektträger* sind bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.

Die *Projektträger* sind bereit, entstehende Planungs- und Gutachterkosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die im Eigentum befindlichen Grundstücke anteilig der dort zu errichtenden BGF zu übernehmen und ggf. Nebenabreden im Falle eines weiteren Eigentümers zu treffen, sodass Berlin keine Kosten im Rahmen des Planverfahrens entstehen.

Die *Projektträger* sind bereit, zur Umsetzung der anderen im unter Ziffer 3 aufgeführten „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ umrissenen Pflichten und Bindungen vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einen oder mehrere weitere städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abzuschließen.

Die *Projektträger* verpflichten sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, den Käufer/die Käuferin auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.

Die *Projektträger* sind damit einverstanden, dass den Verhandlungen zum Abschluss eines oder mehrerer städtebaulicher Verträge das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zugrunde gelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Bestgen



Jutta Grünewald

Anlage

Anlage 1: Vorhabenbeschreibung

Anl. 1: Vorhabenbeschreibung zur Entwicklung des Standortes der Alten Mälzerei in Lichtenrade

Das rd. 2,5 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Es umfasst die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzende Teilflächen entlang der Bahnhofstraße. Das Plangebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Lichtenrade und des Fördergebietes „Aktives Zentrum Lichtenrade“.

Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung des Standortes der Alten Mälzerei in Lichtenrade mit den umgebenden Flächen zu einem urbanen gemischt genutzten Stadtquartier. Geplant sind vorwiegend Wohnungen sowie gemischte untereinander verträgliche Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Kultur, Gewerbe und Einzelhandel.

Das Herzstück des Quartiers bildet die denkmalgeschützte Alte Mälzerei in seiner Mitte. Ziel ist es, in Übereinstimmung mit den Erkenntnissen des Nutzungskonzeptes des Bezirks die Mälzerei als Ort für kulturelle und gewerbliche Nutzungen umzuwandeln. Die Anmutung des Gebäudes soll dabei grundsätzlich erhalten bleiben. Städtebaulich prägt das Gebäude sowohl sein nahes, wie auch sein erweitertes Umfeld. Diese herausragende Bedeutung und Stellung des Bauwerkes ist Ausgangssituation und themenbildend für die geplante Weiterentwicklung des städtebaulichen Umfelds.

Nach aktuellem Planungsstand weist der städtebauliche Entwurf einen Wohnungsneubau mit einer BGF von rd. 17.900 m² aus. Dieser soll in unterschiedlicher Trägerschaft und für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Hierbei sollen auch besondere Wohnraumtypologien, wie z.B. Cluster, Berücksichtigung finden. Neben Mietwohnungen für Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Für soziale Träger wird die Möglichkeit auf Wohnungen als auch auf soziale Einrichtungen eingeräumt.

Gemäß Zielstellung soll neben dem Wohnen auch die Schaffung von Gewerbeflächen mit der möglichen Integration eines Supermarktes im Rahmen der Planung beachtet werden (Gewerbe BGF von insg. rd. 5.200 m²).

Erhalten bleibt neben der denkmalgeschützten Alten Mälzerei auch die sieben geschossige sogenannte Wohnscheibe mit 52 Wohnungen. In Bezug auf Möglichkeiten zum Umgang mit dem Haus Buhr finden Abstimmungen mit der Denkmalpflege als auch mit dem Aktiven Zentrum im Rahmen der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes statt.

Verfolgt wird der Ansatz eines autoarmen Quartiers, in dem zwei Tiefgaragen geplant werden. Die Außenanlagenplanung sieht zwischen den Baukörpern mehrere Plätze vor, die z. B. als Markt- oder Stadtplatz ausgestaltet werden sollen. Eine Öffnung des Quartiers ist sowohl zur Bahnhofstraße als auch zur Steinstraße geplant. Eine direkte Verbindung für Fußgänger- und Fahrradfahrer zum nördlichen Nachbargrundstück ist vorgesehen.

B.1 GRUNDLAGENPLÄNE KAPITEL B

B.2.4.1

Variante 10 (abgestimmte Variante)



	BGF ¹ Wohnen	BGF ² Gewerbe
Haus 1	5.538	-
Haus 2	4.492	2.114
Haus 3	4.013	1.191
Haus 4	3.818	1.129
Gesamt	17.861	4.434
Wohnscheibe	3.101	807

ca. 720 Fahrradstellplätze (50% überdacht)
ca. 1.440 m² Spielfläche





Columbiadamm 25
10965 Berlin
Tel. 030/44 00 874 - 010
Fax 030/44 00 874 - 011
kontakt@utb-berlin.de

UTB Construction & Development GmbH
Columbiadamm 25 • 10965 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung, Stapl 23
per Mail: leonie.richter@ba-ts.berlin.de

**Nachtrag zur Erklärung zur Anwendung des Modells der kooperativen
Baulandentwicklung im Rahmen des Bebauungsplans 7-87, hier: Bezugnahme auf
Flurstück 130/143**

Berlin, den 15.01.18

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.09.17 wurde im Rahmen des Bebauungsplans 7-87 die Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung für die im Eigentum der UTB Construction & Development GmbH, der Familie Besten/Grünewald sowie Bestgen Grünewald GbR (Flurstücke 130/218; 130/217; in Vollzug 130/34, 130/35, 130/37) durch Herrn Bestgen und Frau Grünewald erklärt.

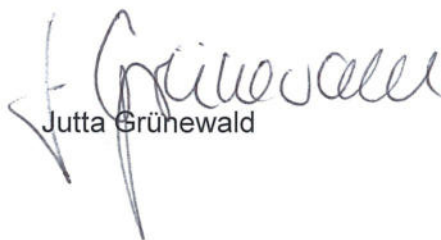
Am 20.12.17 erwarb die UTB Construction & Development das letztgrößte Teilgrundstück 130/143.

Vor diesem Hintergrund bezieht sich die Erklärung zur Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung vom 12.09.17 und der damit verbundenen Pflichten seitens der Eigentümer mit diesem Schreiben nunmehr auf das gesamte Plangebiet.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Bestgen



Jutta Grünewald

Tempelhof-Schöneberg

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans

Bekanntmachung vom 20. Dezember 2017

Stapl 27

Telefon: 90277-6478 oder 90277-0, intern 9277-6478

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 17. Oktober 2017 beschlossen, für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **7-87** aufzustellen.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, beauftragt.

Treptow-Köpenick

Straßenlandeinziehung im Ortsteil Friedrichshagen

Bekanntmachung einer Absichtserklärung vom 20. Dezember 2017

TiefGrün G II 3

Telefon: 90297-5543 oder 90297-0, intern 9297-5543

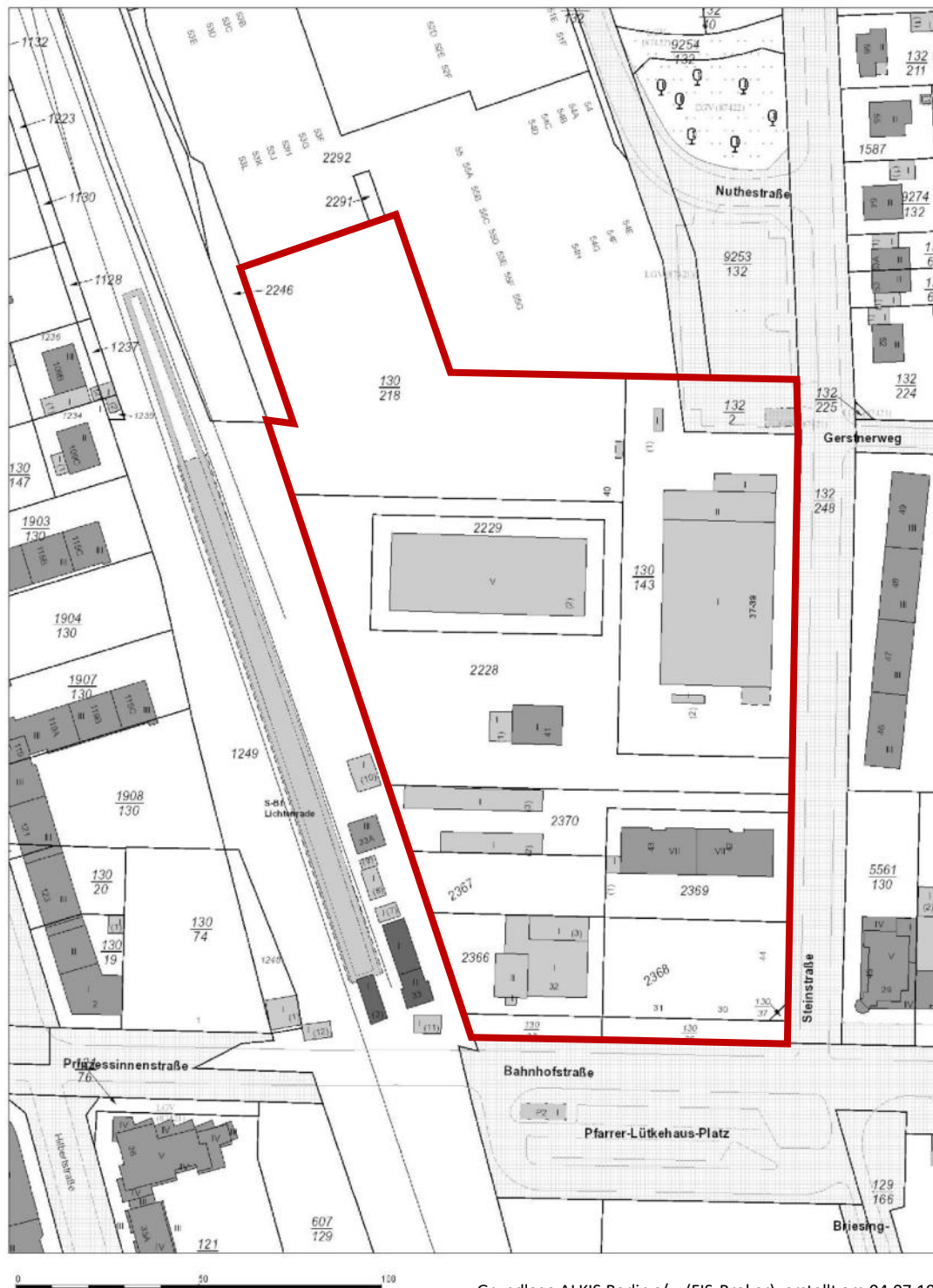
Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beabsichtigt, eine Teilfläche des Flurstücks 402 mit einer Größe von ca. 117 m² in der Flur 461 der Gemarkung Köpenick, **Bölschestraße**, 12587 Berlin, gemäß § 4 des Berliner Straßengesetzes vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Dezember 2008 (GVBl. S. 466) geändert worden ist, einzuziehen.

Bei der Fläche handelt es sich um öffentliches Straßenland vor dem Grundstück Bölschestraße Nummer 31. Die Fläche ist für den öffentlichen Verkehr entbehrlich.

Etwaige Einwendungen können innerhalb eines Monats nach Veröffentlichung dieser Erklärung beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Straßen- und Grünflächenamt, schriftlich unter der Postanschrift: Postfach 91 02 40, 12414 Berlin, oder zur Niederschrift am Dienstsitz: Neue Krugallee 4, 12435 Berlin, vorgebracht werden.

In die Unterlagen zur Einziehung kann nach vorheriger Vereinbarung bei oben genannter Behörde eingesehen werden.

Anlage 3: Lageplan zur Konkretisierung des geplanten Vorhabens



Grundlage ALKIS Berlin s/w (FIS-Broker), erstellt am 04.07.19



Grenze Planungsgebiet

Anlage 4: Projektbeschreibung mit städtebaulichem Entwurf

Das rd. 2,5 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Es umfasst die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzende Teilflächen entlang der Bahnhofstraße. Das Plangebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Lichtenrade und des Fördergebietes „Aktives Zentrum Lichtenrade“.

Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung des Standortes der Alten Mälzerei in Lichtenrade mit den umgebenden Flächen zu einem urbanen gemischt genutzten Stadtquartier. Geplant sind vorwiegend Wohnungen sowie gemischte untereinander verträgliche Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Kultur, Gewerbe und Einzelhandel.

Das Herzstück des Quartiers bildet die denkmalgeschützte Alte Mälzerei in seiner Mitte. Ziel ist es, in Übereinstimmung mit den Erkenntnissen des Nutzungskonzeptes des Bezirks die Mälzerei als Ort für kulturelle und gewerbliche Nutzungen umzuwandeln. Die Anmutung des Gebäudes soll dabei grundsätzlich erhalten bleiben. Städtebaulich prägt das Gebäude sowohl sein nahes, wie auch sein erweitertes Umfeld. Diese herausragende Bedeutung und Stellung des Bauwerkes ist Ausgangssituation und themenbildend für die geplante Weiterentwicklung des städtebaulichen Umfelds.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine GF Wohnen von 25.268 m², wovon 21.985 m² GF Wohnen (219 WE) errichtet werden sollen. Der Wohnungsneubau soll in unterschiedlicher Trägerschaft und für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Hierbei sollen auch besondere Wohnraumtypologien, wie z.B. Cluster, Berücksichtigung finden. Neben Mietwohnungen für Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Für soziale Träger wird die Möglichkeit auf Wohnungen als auch auf soziale Einrichtungen eingeräumt. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Varianten zur nur optionalen Aufstockung des Bestandswohngebäudes (Wohnscheibe) vorgestellt. Es konnte sich jedoch auf keine abschließende Variante geeinigt werden. Es besteht jedoch Einigkeit darüber, dass das Bestandsgebäude im Rahmen der Aufstockung baukulturell aufgewertet werden soll. Das konkrete Erfordernis zur Aufstockung resultiert aus dem berechtigten öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Ferner wird durch die Umgestaltung der Bahnhofstraße der Bereich am Bahnhof Lichtenrade städtebaulich belastet, da die Blickbeziehungen in das geplante Stadtquartier durch die Troglage beeinträchtigt werden. Das Bestandswohngebäude entlang der Bahnhofstraße kann aufgrund der exponierten Lage die Bedeutung einer Visitenkarte zugeschrieben werden.

Gemäß Zielstellung soll neben dem Wohnen auch die Schaffung von Gewerbeflächen mit der möglichen Integration eines Supermarktes im Rahmen der Planung beachtet werden (Gewerbe Geschossfläche von insg. rd. 11.352 m²).

Erhalten bleibt neben der denkmalgeschützten Alten Mälzerei auch die sieben geschossige sogenannte Wohnscheibe mit 52 Wohnungen, die aufgestockt werden soll. Das Haus Lichtenrade wird, abgesehen vom maroden Tanzsaal, ebenfalls erhalten und u.a. gewerblich als Gaststätte nachgenutzt.

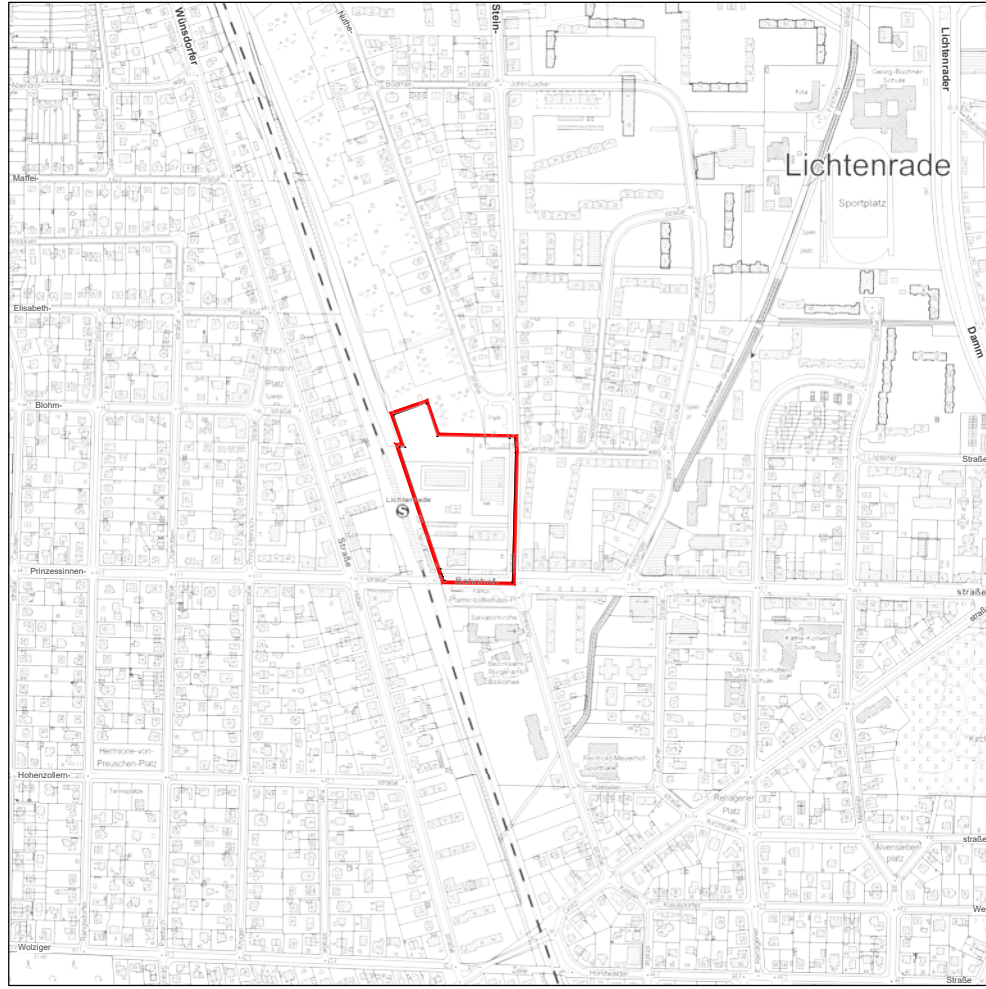
Verfolgt wird der Ansatz eines autoarmen Quartiers. Die Außenanlagenplanung sieht zwischen den Baukörpern mehrere Plätze vor, die z. B. als Markt- oder Stadtplatz ausgestaltet werden sollen. Eine Öffnung des Quartiers ist sowohl zur Bahnhofstraße als auch zur Steinstraße geplant. Eine direkte Verbindung für Fußgänger- und ggf. Fahrradfahrer zum nördlichen Nachbargrundstück ist vorgesehen.



★ Geplante Aufstockung

Quelle: Baumschlager Eberle Architekten, Feb. 2019

Übersichtskarte 1 : 10.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Auf der Fläche a im urbanen Gebiet kann eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Im urbanen Gebiet kann auf der Fläche P11, P7, P8, P12 und P11 im ersten Vollgeschoss die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Wohnnutzung) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" dient vorrangig der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie von Wohnungen. Zulässig sind:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.500 m²,
 - Wohngebäude,
 - Räume für die freie Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Dienstleistungsbetriebe sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Sondergebiet sind mindestens 62 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

- Im urbanen Gebiet sind auf den Flächen c und f mindestens 76 % der zulässigen Geschossfläche und auf der Fläche d mindestens 90 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
- Ausnahmsweise kann von den Mindestanteilen der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche gemäß Textlicher Festsetzungen Nr. 1.4 Satz 3 und Nr. 1.5 abgewichen und in den jeweiligen Baugebieten ein niedrigerer Wohnanteil zugelassen werden, wenn die nach diesen Textlichen Festsetzungen vorgesehene Geschossfläche in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- Auf den Flächen a und b wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Auf den Flächen c und d wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 und 2.5 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Für bauliche Anlagen im Sondergebiet kann oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 425 m² und zwar für Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und wenn pro Geschoss maximal die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird, entlang der nachfolgend genannten Linien zugelassen werden:
 - N3, N4, N5, N6, N7 und N8.Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
- Für bauliche Anlagen im urbanen Gebiet kann oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 1.240 m² und zwar für Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und wenn pro Geschoss maximal die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird, entlang der nachfolgend genannten Linien zugelassen werden:
 - M1, M2 und M3 sowie M5, M6 und M7;
 - O1, O2 und O3; O5, O6 und O7 sowie O9 und O10;
 - P1, P2, P3 und P4; P5 und P6 sowie P7, P8 und P9.

Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

- Für bauliche Anlagen im urbanen Gebiet kann im ersten Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 275 m² und zwar für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m und wenn pro Geschoss maximal die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird, entlang der nachfolgend genannten Linien zugelassen werden:
 - M1, M2, M3 und M4 sowie M5, M6, M7 und M8;
 - O6 und O7 sowie
 - P5 und P6.

Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

- Für bauliche Anlagen auf der Fläche a kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Treppen- und Rampenanlagen, Vordächer und ähnliche Vorbauten bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und einer Grundfläche von 149 m² zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überschritten werden.
- Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung durch Platzflächen, Wege, Nebenanlagen, Anlagen der Niederschlagsbeseitigung und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung durch Platzflächen, Wege, Nebenanlagen, Anlagen der Niederschlagsbeseitigung und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Baugebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- An die Baugrenze darf zwischen den Punkten R und S bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.

3. Weitere Arten der Nutzung

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
- In den Baugebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den Baugebieten erbracht wird.

4. Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Steinstraße, Bahnhofstraße und der Bahnanlage und zwar entlang der Linie zwischen den Punkten M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, und M1 sowie entlang der Linie zwischen den Punkten O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8 und O9, entlang der Linie zwischen den Punkten N9, N3 und N4, entlang der Linie zwischen den Punkten P1, P2, P3 und P4 sowie entlang der Linie zwischen den Punkten Q2 und Q5 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Steinstraße, Bahnhofstraße und der Bahnanlage orientiert sind und zwar entlang der Linie zwischen den Punkten M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, und M1, entlang der Linie zwischen den Punkten O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8 und O9, entlang der Linie zwischen den Punkten N9, N3 und N4, entlang der Linie zwischen den Punkten P1, P2, P3 und P4, entlang der Linie zwischen den Punkten Q1, Q2, Q5 und Q6 sowie entlang der Linie zwischen den Punkten Q2, Q3, Q4 und Q5, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,neu}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.

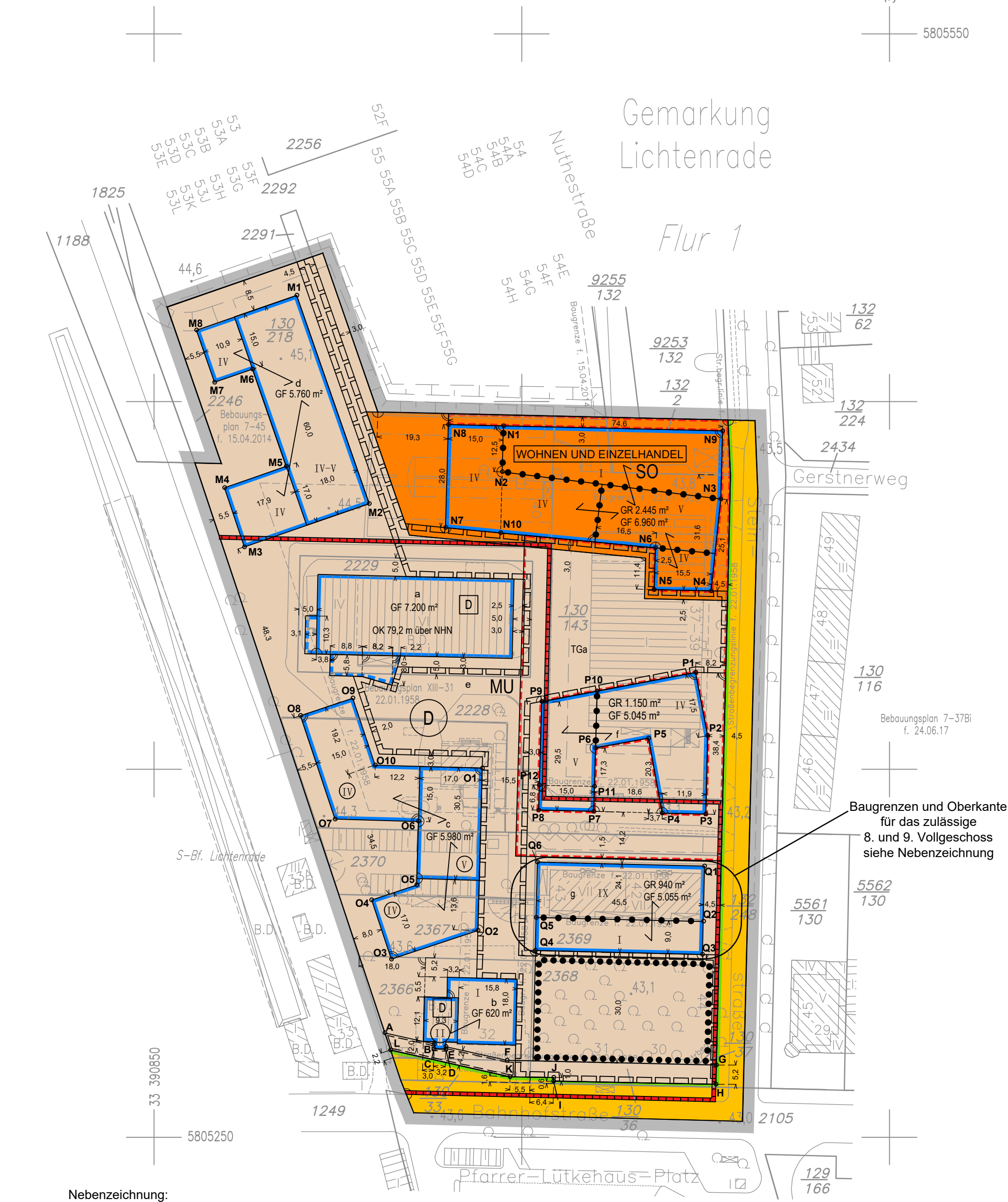
Die Bestimmung der erf. R'_{w,neu} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L₁, T₁ und für die Nacht L_{1,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Bahnanlage und zwar entlang der Linie zwischen den Punkten M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, und M1 sowie entlang der Linie zwischen den Punkten O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8 und O9 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Erker, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, ab dem dritten Vollgeschoss nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Auf der Fläche N7, N8, N1, N2, N10, N7 ist eine Wohnnutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Fläche d unzulässig.
- Auf der Fläche P6, P7, P8, P9, P10 und P6 ist bei Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur nach Süden und Westen ausgerichtet sind, eine Wohnnutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Fläche c unzulässig.

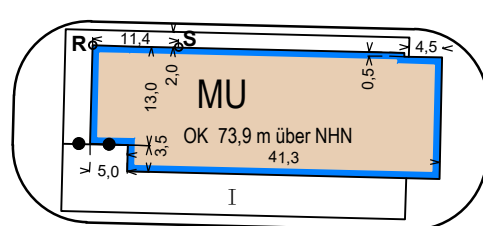
5. Grünfestsetzungen

- In den Baugebieten sind mit Ausnahme der Flächen a, b und g sowie der Fläche zwischen den Punkten Q2, Q3, Q4, Q5 und Q2 mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Auf der Fläche zwischen den Punkten Q2, Q3, Q4, Q5 und Q2 sind mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der bestehende Charakter erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Spiel- und Terrassenflächen.
- Sonstige Festsetzungen
 - In den Baugebieten ist die Fläche mit der Bezeichnung e, zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, der Steinstraße und der Bahnhofstraße, mit einem durchgängigen Gehrecht in einer Breite von mind. 3,0 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - Die Fläche ABCDEFGHIJ KLA ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der eisenbahnrechtlichen Nutzung des Grundstücks Bahnhofstraße 33-33A und der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Instandhaltungsrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten.
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Nebenzeichnung:
Baugrenzen und Oberkante für das zulässige 8. und 9. Vollgeschoss



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:

Berlin, den

ÖbVI Diethild Noormann-Wachs

Bebauungsplan 7-87

für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinstwohngelände	(5 bis 7 Bauw.)	GR	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(8 bis 10 Bauw.)	GR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(11 bis 13 Bauw.)	GR	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(14 bis 16 Bauw.)	GR	als Höchstmaß
Dorfgebiet	(17 bis 19 Bauw.)	GR	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(20 bis 22 Bauw.)	GR	zwingend
Urbanes Gebiet	(23 bis 25 Bauw.)	GR	Offene Bauweise
Kerngebiet	(26 bis 28 Bauw.)	GR	Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	(29 bis 31 Bauw.)	GR	Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet	(32 bis 34 Bauw.)	GR	Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(35 bis 37 Bauw.)	GR	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(38 bis 40 Bauw.)	GR	Geschlossene Bauweise
Liniensystem		Baulinien	
Beschreibung der Zahl der Wohnungen		Baugrenze	
Wohnungen		Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	
Geschossflächenzahl		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
als Höchstmaß		als Höchstmaß	
als Mindest- und Höchstmaß		Traufhöhe	
Geschossfläche		Freihöhe	
als Höchstmaß		Oberkante	
als Mindest- und Höchstmaß		als Mindest- und Höchstmaß	
Baumassenzahl		zwingend	
Baumasse		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen	

Verkehrsflächen		Öffentliche und private Grünflächen	
Straßenverkehrsfläche		Öffentliche Grünflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Private Grünflächen	
z.B. öffentliche Parkfläche		Fläche für die Landwirtschaft	
Private Verkehrsfläche		Fläche für Wald	
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Wasserfläche	
z.B. öffentliche Parkfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
Gastronomie			
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzen von Bäumen	
sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	

Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Arkade	
Höheanlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)	
Grenze des unmittelbaren Geltungsbereichs	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Umgrenzung der Flächen für	
Gangengänge mit Dachstufengittern mit Angabe der Geschosse	
Tiefgaragen	
Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgaragen	

Nachrichtliche Übernahmen	
Wasserfläche	
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	
Bahntrasse	
Straßenbahn	

Eintragungen als Vorschlag	
Gebäude	
Stellplatz	
Garage	
Tiefgarage	
Kinderspielfeld	

Planunterlage	
Öffentliches oder Wohngebiet	
Wirtschafts-, Industriegebiet	
Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk	
Brücke	
Gemarkung	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurgrenze	
Grundstücksgrenze	
Grundstücksgrenze	
Mauer, Stützmauer	
Bordmauer	
Bauweise, Baugrenze	
Hochspannungsleitung	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Baunutzungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1957) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

stv. Fachbereichsleiter

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde

2019 bis einschließlich 2019 öffentlich ausgestellt.

in der Zeit vom 2019 bis einschließlich 2019 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan

am 2019 beschlossen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

stv. Fachbereichsleiter

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

Die Verordnung ist am 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 2019 verkündet worden.

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Mischung aller Baugebiete mit Wohnen
Eingabeblatt Mischung Baugebiete
Datei: 2019_11_05 Berechnungstool Mischung aller Baugebiete_Alte Mälzerei Lichtenrade.xlsx

Anzuwenden ab dem 01.11.2018.

Die Eingabemaske enthält alle erforderliche Parameter. Für die Berechnung zwingend notwendige Parameter sind rot markiert, solange keine Eingabe dazu erfolgt ist.
Einzelne Eingaben können zur Korrekturaufforderung führen.
Die für den Modellbereich nicht veränderbaren Parameter können im Planungsbereich in verschiedenen Varianten innerhalb eines vorgegeben Rahmens verändert werden.
Die Berechnungen selber erfolgen in einem verdeckten Bereich dieser Datei. Nur für die intakte Datei kann die Richtigkeit der Ergebnisse zugesagt werden.
Kosten sind nur anzusetzen, soweit keine Drittmittel für das Land Berlin zur Verfügung stehen. Andernfalls sind die Kosten ggf. anzupassen.
Im Falle der Beschädigung der Datei oder bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an info@aedvice.de.

Eingabeblatt

Projektname	Alte Mälzerei	muss
Datum	05.11.2019	muss
Bearbeiter	Kai Standfuß	muss
Firma/Stelle	aedvice	muss
Planungsfläche	25.242 m²	muss
nicht zu berücksichtigende Flächen	2.369 m²	muss
städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m²	muss
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m²	muss
nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)	m²	kann

Bodenwertsteigerung gesamt (gutachterlich bestimmt)

Eingangswert	400 €/m²	muss
Zielwert	1.200 €/m²	muss

Planung gesamtes Vorhabengebiet betreffend

Verkehrliche Infrastruktur			
Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	10 m²	kann	
Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	m²	kann	
Verkehrsflächen privat (Straße mit Geh- und Fahrrechten)	m²	kann	
Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	m²	kann	
Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	m²	kann	
öffentliche Grünflächen	m²	kann	
private Grünflächen mit öff. Nutzung	m²	kann	
Entwicklungspflege - Dauer des Pflegevertrages	Jahre	kann	
bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	versiegelt	muss	
Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG	74.241 €	muss	
äußere Erschließung (Umbau Verursacher)			
Fläche Straßen	m²	eins von beiden	
Kosten Straßen	€	kann	
Fläche Gehweg	m²	eins von beiden	
Kosten Gehweg	€	kann	
zusätzliche vorhabenbezogene Kosten			
1 Spielplatzfläche mit Nutzungsrecht (375m² x 150 €/m²)	56.250 €		
2 Kosten Wegefläche (3m im Plangebiet 813m² x 45 €/m²)	36.585 €		
3 Kosten Spielplatzfläche Nuthestraße	23.580 €		
4 Ausgleichszahlung gem. Landeswaldgesetz	27.017 €		
5	€		
6	€		
7	€		

Planung bzgl. Bebauung

Mischung der Baugebiete - je nach Vorkommen im Plangebiet

ind. Wohnungsbau			
GF	0 m² GF	muss	
davon reine GF Wohnen	m² GF		
Geschosswohnungsbau			
GF	0 m² GF	muss	
davon reine GF Wohnen	m² GF		
Mischgebiet			
GF	0 m² GF	muss	
davon reine GF Wohnen	m² GF		
Urbanes Gebiet			
GF	29.660 m² GF	muss	
davon reine GF Wohnen	20.465 m² GF		
Kerngebiet			
GF	0 m² GF	muss	
davon reine GF Wohnen	m² GF	muss	
Sondergebiet			
GF	6.960 m² GF	muss	
davon reine GF Wohnen	4.802 m² GF	muss	
bestehendes Planungsrecht Wohnen im gesamten Plangebiet			
ind. Wohnungsbau			
GFZ- bisher planungsrechtlich zulässiges Wohnen (nicht realisiert)	0,0	eins von	
GF- bisher planungsrechtlich zulässiges Wohnen (nicht realisiert)	m² GF	beiden muss	
GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m² GF	muss	
Geschosswohnungsbau			
GFZ- bisher planungsrechtlich zulässiges Wohnen (nicht realisiert)		eins von	
GF- bisher planungsrechtlich zulässiges Wohnen (nicht realisiert)	826 m² GF	beiden muss	
GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	3.283 m² GF	muss	
Sonderwohnformen - falls festgesetzt			
für Senioren festgesetzte GF Wohnen	m² GF	kann	
für Studenten festgesetzte GF Wohnen	m² GF	kann	
Soziale Infrastruktur			
Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein	muss	
wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	m²	kann	
separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	muss	
wenn ja, Spielplatzfläche	m²	kann	
private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m²	kann	
vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0	muss	
Kita als Solitär	nein	muss	
wenn ja, Kitafläche (falls bekannt)	m²	kann	
Ablösung der Kita-Plätze	nein	muss	
abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind	kann	
vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	0	muss	
Grundschule im Vorhabengebiet geplant	nein	muss	
wenn ja, Grundschullfläche	m²		
und Anzahl der geplanten Grundschulplätze			
abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind	kann	
Wohnungsbau			
Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m² GF)	%	kann	
abweichende Hochbaukosten	€/m² Wfl	kann	

[Zum Ausgabeblatt](#)

Anlage 6 zum städtebaulichen Vertrag des B-Plans 7-87 Alte Mälzerei Berlin Tempelhof-Schöneberg

Zelle: B23

Kommentar: Einzutragen ist die gesamte Fläche, die überplant werden soll, falls ein B-Plan schon vorhanden sein sollte, ist die gesamte Fläche des Geltungsbereichs einzutragen.

Zelle: B24

Kommentar: Von der Planungsfläche abzuziehende Flächen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind oder bei denen kein Wertzuwachs erfolgt, da keine Bauerwartung besteht. Dazu zählen zu erhaltende Gewerbeflächen, Wasserflächen, Wohnflächen, bei denen nur der Bestand gesichert wird ohne das zusätzliche Baurechte „vergeben“ werden.

Zelle: B25

Kommentar: Einzutragen sind aus städtebaulichen Gründen erforderliche private Grünflächen, die nicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder öffentl. Grünflächen entsprechend dem Richtwert von 6 m² sind. Dies können z. B. neu entstehende private Parkanlagen, private Waldflächen oder andere bereits bestehende Biotope, die als solche erhalten bleiben sollen, sein.

Zelle: B26

Kommentar: Im Laufe des B-Planverfahrens kann es zur Festlegung von Flächen für A/E-Maßnahmen kommen. Diese sind zur Korrektur des Baulandes im laufenden Prozess einzutragen (Gemeint sind nicht Flächen mit Pflanzbindungen, die innerhalb der Baugebiete liegen).

Zelle: B27

Kommentar: Einzutragen sind Gemeinbedarfsflächen, die nicht Folge des Vorhabens sind und vom Land Berlin erworben werden müssen (Jugend- oder Seniorenfreizeitzentren, Sportplätze, usw.). Flächen, die durch das Vorhaben erforderlich werden (Kita oder Grundschule mit Sportplatz) gehören hier nicht dazu und werden im Planbereich abgefragt.

Zelle: B31

Kommentar: Hier müssen konkrete Werte unter folgender Prämisse eingegeben werden (Die Herleitung ist zu dokumentieren.):
Der Eingangswert wird mit 50% eines vor Beginn der Planung als marktüblich erwarteten Bodenrichtwertes der Umgebung angesetzt. Orientierungsmaßstab können zum Beispiel die umliegenden Bodenrichtwertzonen, Bereichsentwicklungsplanung, FNP oder Baurechte benachbarter Gebiete sein.
Der Zielwert ergibt sich aus dem voraussichtlichen Wert nach der Planung, der aus vergleichbaren Bodenrichtwerten der Umgebung durch GFZ-Umrechnungskoeffizienten an die Planung angepasst wird.
Bei Unsicherheit könnte z.B. das zuständige Vermessungsamt um Mithilfe gebeten werden.

Zelle: B37

Kommentar: Einzutragen sind Flächen für eine öffentliche Nutzung, ggf. mit Nutzungsrechten. Zur Ermittlung des GFZ-relevanten Baulandes sind zusätzlich die privaten Verkehrsflächen, soweit sie als solche festgesetzt werden, einzutragen.

Zelle: B38

Kommentar: Einzutragen sind Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung öffentlich gewidmet und dem Land Berlin übertragen werden sollen (öffentliche Straßen).

Zelle: B40

Kommentar: Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben (private Straßen), für die zugunsten der Allgemeinheit jedoch Geh- und Fahrrecht (Straßen) oder Geh- und Fahrradrechte (Wege) einzutragen sind.

Zelle: B44

Kommentar: Einzutragen sind Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind und dem Land Berlin übertragen werden sollen (Öffentliche Grün- und Parkanlagen).

Zelle: B45

Kommentar: Einzutragen sind Grünflächen, die im Privatbesitz bleiben, aber mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit gesichert sind.

Zelle: B47

Kommentar: Mit dem Vorhabenträger kann im städtebaulichen Vertrag die Übernahme von Pflegekosten für die der Öffentlichkeit zugänglichen Grünflächen über einen festgelegten Bindungszeitraum vereinbart werden (Standard 3 Jahre).

Zelle: B49

Kommentar: Zur Einschätzung der Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die überwiegende Nutzung der Fläche zum Zeitpunkt vor der Planung anzugeben.
Unversiegelt sind Flächen, die unbefestigt sind. Dazu zählen Gärten, Äckern, Wiesen, entsiegelte Brachen, usw. Ansonsten erfolgt der Eintrag als versiegelt. Maßgeblich ist der überwiegende Charakter der Fläche.

Zelle: B50

Kommentar: Bei unversiegelten Flächen muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen. Wenn dieser ermittelt wurde, sind die Kosten hier konkret einzutragen.

Zelle: B52

Kommentar: Die äußere Erschließung bezeichnet die baulichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Änderungen in der äußeren Erschließung sind nur anzusetzen, wenn diese durch das Vorhaben des Plangebiets verursacht werden. Zur Berücksichtigung sind die benötigten Flächen der betroffenen Umbaumaßnahmen zu ermitteln. Diese werden dann mit dem Standardkostensatz von 230 €/m² Verkehrsfläche oder 45 €/m² Gehwegfläche berücksichtigt. Sollten bereits konkrete Kostenhöhen bekannt sein, können alternativ auch diese angesetzt werden.

Zelle: B58

Kommentar: Sollten durch das Vorhaben erhebliche Mehrkosten für den Vorhabenträger zustande kommen, können diese unter dem Punkt zusätzlichen vorhabenbezogene Kosten berücksichtigt werden. Dazu zählen Kosten, die weder im Kaufpreis berücksichtigt werden konnten noch in diesem Tool konkret benannt sind. Z.B. Kosten für erforderliche Anpassungen an Verkehrs- oder techn. Infrastruktur außerhalb des Plangebietes wie Lichtsignalanlagen, Brückenbauten etc. oder begründete Kostenzusätze für Tiefbaumaßnahmen (Die Standardansätze für Grünflächen und Verkehrsflächen gelten für durchschnittliche Bodenverhältnisse).

Zelle: B68

Kommentar: Konkrete Planungen oder Entwürfe liegen bereits vor, können sich im Laufe des Verfahrens jedoch noch ändern. Die Eintragung müsste dann stetig aktualisiert werden.

Zelle: B72

Kommentar: Der individuelle Wohnungsbau beschreibt Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, die üblicherweise nicht vermietet werden. Orientierungsmaß bildet eine GFZ bis 0,8.

Zelle: B73

Kommentar: Für die Ermittlung der notwendigen sozialen Infrastruktur ist die Angabe der GF Wohnen notwendig, wie sie sich aus dem B-Plan ergibt. Als GF Wohnen wird die Fläche verstanden, die zur ausschließlichen Wohnnutzung inkl. notwendigen Nutzflächen bestimmt ist. Soll im B-Plan eine Festsetzung für studentisches oder Seniorenwohnen erfolgen, so sind diese GF Wohnen extra aufzuführen. Diese Wohnformen generieren keinen / eingeschränkten Bedarf an sozialer Infrastruktur.

Zelle: B75

Kommentar: Der Geschosswohnungsbau beschreibt eine mehrgeschossige Bauweise mit Einzelwohnungen, die üblicherweise vermietet werden können. Orientierungsmaß bildet eine GFZ ab 0,8.

Zelle: B78

Kommentar: Nach §6 Abs. 1 BauGB dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (50% Wohnen)

Zelle: B81

Kommentar: Nach §6a Abs. 1 BauGB dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. (Bis zu 80% Wohnen)

Zelle: B84

Kommentar: Nach §7 Abs. 1 BauGB dienen Kerngebiete der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. (ohne Wohnen)

Zelle: B87

Kommentar: Nach §10 Abs. 1 BauGB dienen Sondergebiete der Erholung, insbesondere in Betracht kommen Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. (ohne Wohnen)
Nach §11 Abs. 1 BauGB sind sonstige Sondergebiete als solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von Baugebieten nach den §§2 bis 10 wesentlich unterscheiden. (konkrete GF Wohnen)

Zelle: B91

Kommentar: Bestehendes Planungsrecht ist bei der Ermittlung der notwendigen sozialen Infrastruktur zu berücksichtigen. Bereits im Plangebiet zulässigerweise vorhandene und bestehenbleibende GF Wohnen ist dabei grundsätzlich zu berücksichtigen. Für nach bestehendem Baurecht zulässige, jedoch nicht realisierte GF Wohnen ist im Einzelfall eine Anrechnung zu prüfen.

Zelle: B93

Kommentar: Einzutragen sind Werte, die planungsrechtlich durch B-Pläne oder Baurecht nach § 34 BauGB zulässig, aber bislang nicht realisiert sind.

Zelle: B95

Kommentar: Einzutragen sind bereits im Plangebiet zulässigerweise vorhandene und bestehenbleibende Wohn-GF. Für nach bestehendem Planungsrecht genehmigte, jedoch nicht realisierte Wohn-GF ist im Einzelfall eine Anrechnung zu Prüfen.

Zelle: B106

Kommentar: Spielplatzflächen sind in öffentlich nutzbare Spielplätze in Grünanlagen und separate öffentlich nutzbare Spielplätze zu unterscheiden.
Befinden sich Spielplätze in der Grünanlage, werden diese Spielplätze im Flächenabzug nicht weiter berücksichtigt, da der Flächenabzug durch Berücksichtigung der Grünfläche erfolgt. Einzig die Herstellungskosten für die Spielplätze werden zusätzlich berücksichtigt.
Handelt es sich bei den Spielplätzen um separat außerhalb der Grünanlagen ausgewiesene Flächen, müssen sowohl die Herstellungskosten als auch die kostenlose Übertragung berücksichtigt werden. Zusätzlich erfolgt ein Flächenabzug vom Bauerwartungsland.
Anzugeben sind immer die Netto-Spielplatzflächen (soll 1m² pro Einwohner).

Zelle: B112

Kommentar: Es ist durch den Plangeber zu prüfen, ob der Bedarf an Kitaplätzen, verursacht durch das Vorhaben, bereits in vorhandene Kitas ganz oder teilweise gedeckt ist. Diese vorhandenen Plätze sind hier einzutragen.

Zelle: B113

Kommentar: Kita-Flächen können als freistehendes Einzelgebäude (Solitär) oder als Funktionsunterlagerung in Wohn- oder Geschäftsgebäuden hergestellt werden.
Bei Wahl der Kita als Solitär bedarf es im Planbereich der Eingabe einer Grundstücksfläche. Erfolgt keine Eingabe wird als Standard eine Grundstücksfläche von 2.000 m² abgezogen.

Zelle: B116

Kommentar: Besteht z. B. die Möglichkeit zur Erweiterung einer Kita, kann sich der Kostenansatz verändern. Angerechnet werden müssen ggf. Drittmittel für das Land Berlin.

Zelle: B118

Kommentar: Es ist durch den Plangeber zu prüfen, ob der Bedarf an Grundschulplätzen, verursacht durch das Vorhaben, nicht bereits in vorhandenen Grundschulen ganz oder teilweise gedeckt ist. Diese vorhandenen Plätze sind hier einzutragen.

Zelle: B120

Kommentar: Einzutragen ist der Flächenbedarf der im Vorhabengebiet ggf. geplanten Grundschule. Außerhalb der Planungsfläche entstehende Objekte und daraus resultierende Kosten werden im Punkt "zusätzliche vorhabenbezogene Kosten" berücksichtigt.

Zelle: B122

Kommentar: Die Grundschul- und Sporthallenkosten pro Platz berechnen sich nach Musterraumprogramm aus den durchschnittlichen Herstellungskosten für eine 3-zügige Grundschule mit 2-Feldsporthalle sowie einer 4-zügigen Grundschule mit einer 3-Feldsporthalle sowie Außenanlagen. Ist ein abweichendes Grundschulgebäude geplant, sind die Kosten anzupassen.
Angerechnet werden müssen ggf. Drittmittel für das Land Berlin.

Zelle: B125

Kommentar: Der Standardansatz für den mietgebundenen förderfähigen Wohnungsbau beträgt 30 % der Geschossfläche Wohnen.

9		Erstellungsdatum			Alte Mälzerei
10	Hinweise	05.11.2019	Version: 5.2 (03.04.2019)	Ansatz Planung	Planung
11		Flächen			
12		Planungsfläche			25.242 m²
13		nicht zu berücksichtigende Flächen			2.369 m²
14		städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)			0 m²
15		Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)			0 m²
16		nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)			0 m²
17					0 m²
18					
19	Hinweis	Bauerwartungsland			22.873 m²
20					
21	Hinweis	Verkehrsflächen	0,0 %		10 m²
22		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)			10 m²
23		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)			0 m²
24		Verkehrsflächen privat (Straße)			0 m²
25		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)			0 m²
26		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)			0 m²
27					
28	Hinweis	Grünflächen	0,0 %		0 m²
29		wohnungsnah Grünflächen - Soll	6 m² / EW		3.036 m²
30		Fläche Spielplätze - Soll (Netto)	1 m² / EW		506 m²
31		öffentliche Grünflächen			0 m²
32		davon Spielplatz in Grünfläche	0 m²		0 m²
33		private Grünflächen mit öff. Nutzung			0 m²
34		separate öffentliche Spielplatzflächen			0 m²
35		Spielplatzflächen mit öff. Nutzung			0 m²
36					
37	Hinweis	Gemeinbedarfsflächen	0,0 %		0 m²
38		Kitaflächen			0 m²
39		Grundschullfläche			0 m²
40					
41		Summe sonstige Flächen	0,0 %		10 m²
42					
43		künftiges Bauland	100,0 %		22.863 m²
44					
45		Kennwerte			
46					
47		GFZ- Planung			1,60
48		GF - Planung			36.620 m² GF
49					
50				Geschosswohnungen	Individuelles Wohnen
51		davon für Wohnungsbau		25.268 m² GF	0 m² GF
52		Summe		25.268 m² GF	
53		davon für Senioren		0 m² GF	
54		davon für Studenten		0 m² GF	
55					
56		GF anrechenbar		Geschosswohnungen	Individuelles Wohnen
57		GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		0,03	0,00
58		GF- planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		826 m² GF	0 m² GF
59		GF- errichtetes zulässiges Wohnen (realisiert)		3.283 m² GF	0 m² GF
60					
61	Hinweis	Gesamtsummen	75 / 112,5 m² Wfl / WE		
62		Wohneinheiten nach Berliner Modell für Geschosswohnungsbau / individuelles Wohnen	100 / 150 m² BGF / WE		
63		Anzahl Einwohner Geschosswohnungsbau / individuelles Wohnen	2 / 3 EW/WE	253 WE	0 WE
64		Fläche Spielplätze - Soll (Netto)	1 m² / EW	506 EW	0 EW
65		Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	7 % der EW (davon 70%)	506 m²	
66		Anzahl Grundschul-Kinder	6 % der EW (davon 90%)	25 Kita-Kinder	
67				27 Grundschul-Kinder	
68		Bodenwertsteigerung			
69					
70		Eingangswert		400 €/m²	9.145.200 €
71		Zielwert Wohnen		1.200 €/m²	27.435.600 €
72				999 €/m² Wfl	
73	Hinweis	Bodenwertsteigerung		800 €/m²	18.290.400 €
74					666 €/m² Wfl
75					
76		Kosten gesamtes Plangebiet			
77		Kosten Erschließung (öffentl.)			
78					
79					
80	Hinweis	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	110 €/m²	0 €	0 m²
81		Herstellung öffentliche Grünfläche Soll	6 m² / EW Gesamt		3.036 m²
82	Hinweis	Herstellung Strassenflächen (öffentl + privat mit Nutzungsrechten)	230 €/m²	2.300 €	10 m²
83	Hinweis	Herstellung Wegeflächen (öffentl + privat mit Nutzungsrechten)	45 €/m²	0 €	0 m²
84	Hinweis	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m²	50 €	10 m²
85	Hinweis	kostenlose Übertragung Grünflächen	30 €/m²	0 €	0 m²
86	Hinweis	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	230 €/m²	0 €	
87	Hinweis	äußere Erschließung Wege	45 €/m²	0 €	
88					
89	Hinweis	Entwicklungspflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3,50 €/m²	0 €	3 Jahre
90					0 m²
91	Hinweis	naturschutzrechtlicher Ausgleich		74.241 €	
92					
93		Summe		76.591 €	3 €/m² Wfl
94					
95		Verfahrenskosten			
96		(gestaffelte Berechnung)			
97		Planungsfläche > 100.000 m²	5 €/m² Planungsfläche	0 €	
98		Planungsfläche > 50.000 m² und ≤ 100.000 m²	10 €/m² Planungsfläche	0 €	
99		Planungsfläche ≤ 50.000 m²	20 €/m² Planungsfläche	504.840 €	
100		Summe		504.840 €	18 €/m² Wfl
101					
102		zusätzliche vorhabenbezogene Kosten			
103					
104		1. Spielplatzfläche mit Nutzungsrecht (375m² x 150 €/m²)		56.250 €	
105		2. Kosten Wegefläche (3m im Plangebiet 813m² x 45 €/m²)		36.585 €	
106		3. Kosten Spielplatzfläche Nuthestraße		23.580 €	
107		4. Ausgleichszahlung gem. Landeswaldgesetz		27.017 €	
108		5.		0 €	
109		6.		0 €	
110		7.		0 €	
111		Summe		143.432 €	
112					
113		Kosten durch Wohnbebauung			
114		Kosten soziale Infrastruktur			
115					
116		Kindergarten		Geschosswohnungen	Individuelles Wohnen
117		Bedarf an Kita-Plätzen (GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen)		21.159 m² GF	0 m² GF
118				423 EW	0 EW
119				21 Kita-Kinder	0 Kita-Kinder
120		Bedarf Summe		21 Kita-Kinder	
121					
122		vorhandene Kita-Plätze im Umfeld		0 Plätze	
123		verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen		21 Plätze	
124		Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze)	34.100 €/Kind	0 €	
125					
126					
127	Hinweis	Grundschule		Geschosswohnungen	Individuelles Wohnen
128		Bedarf an Grundschul-Plätzen (GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen)		21.159 m² GF	0 m² GF
129				423 EW	0 EW
130				23 Plätze	0 Plätze
131		Bedarf Summe		23 Plätze	
132					
133		vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld		0 Plätze	
134		verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen		23 Plätze	
135		im Vorhabengebiet geplante Grundschul-Plätze		0 Plätze	
136		Baukosten Grundschule Verursacher	54.900 €/Kind	1.262.700 €	
137		Anteil kostenlose Übertragung Baugrundstück (Vorhabenträger)		0 €	
138					
139		Spielplatz			
140	Hinweis	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	30 €/m²	0 €	0 m²
141	Hinweis	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	150 €/m²	0 €	0 m²
142		Herstellung Spielplatzfläche Soll (netto)	1 m² / EW Gesamt		506 m²
143					
144		Summe		1.262.700 €	46 €/m² Wfl
145					
146		Erwerbskosten Land Berlin (nachrichtlich für Vertrag)			
147		Erwerbskostenanteil für das Baugrundstück Grundschule		0 €	
148		Erwerbskosten für nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)		0 €	
149		Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum			
150					
151	Hinweis	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen (Geschosswohnungsbau) abzgl. bereits realisierter GF	30 % m² GF	21.985 m² GF	
152		Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum		6.595 m² GF	
153				4.946 m² Wfl	
154					
155	Hinweis	Ansätze			
156		Ø Wohnungsgröße	70,00 m² Wfl		
157	Hinweis	Hochbaukosten förderfähige Wohnungen	2.350 €/m² Wfl	2.350 €/m² Wfl	
158	Hinweis	Herstellungskosten	2.900 €/m² Wfl		
159	Hinweis	Anfangsmiete mit Förderung	6,50 €/m² Wfl		
160	Hinweis	min. Miete ohne Förderung	10,75 €/m² Wfl		
161					
162	Hinweis	Anrechnung für Herstellungskosten WE (all-in) > 2.900 €/m² Wfl		2.220.518 €	
163					
164	Hinweis	Defizit bei fehlender Förderung für alle förderfähigen WE		6.197.377 €	
165					
166		Summe		2.220.518 €	81 €/m² Wfl
167					
168		Bodenwertsteigerung		18.290.400 €	666 €/m² Wfl
169		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnungsbau)		1.987.563 €	72 €/m² Wfl
170		Bodenwertsteigerung - Summe Kosten		16.302.837 €	
171					
172		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum mit Förderung)		4.208.081 €	153 €/m² Wfl
173		Bodenwertsteigerung - Summe Kosten		14.082.319 €	
174					
175		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum ohne Förderung)		10.405.458 €	379 €/m² Wfl
176		Bodenwertsteigerung - Summe Kosten		7.884.942 €	
177					
178					
179					
180					

Anlage 6 zum städtebaulichen Vertrag des B-Plans 7-87 Alte Mälzerei Berlin Tempelhof-Schöneberg

Kommentar: Das Bauerwartungsland ist die Planungsfläche, abzüglich der nicht zu berücksichtigenden Flächen, städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zelle: B21

Kommentar: Im Modell werden standardmäßig, abgeleitet aus Erfahrungswerten, 20% öffentliche Verkehrsflächen angesetzt.

Zelle: B28

Kommentar: Der Flächenbedarf für die öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen wird im Modell iterativ aus der GFZ und der sich daraus ergebenden Einwohnerzahl abgeleitet. Zugrunde gelegt wird dabei ein Flächenbedarf von 6 m² wohnungsnaher Grünflächen pro Einwohner.

Siedlungsnaher Grünflächen werden nicht berücksichtigt.

Im Modell werden diese Flächen grundsätzlich als öffentliche Grünflächen angesetzt.

Zusätzlich erfolgt, ebenfalls über die Ermittlung der Einwohnerzahl, die Anrechnung von 1 m² pro Einwohner für Spielplatzflächen. Angesetzt werden die Spielplatzflächen im Modell als öffentliche Spielplatzflächen.

Zelle: B37

Kommentar: Gemeinbedarfsflächen für Grundschulen oder Kitaflächen können in der Planung berücksichtigt werden.

Zelle: B61

Kommentar: Dargestellt wird die Anzahl der Einwohner usw. wie sie sich insgesamt in dem Plangebiet ergeben.

Das Verhältnis im Geschosswohnungsbau 100m² BGF / 75m² Wfl / 2 EW zum individuellen Wohnungsbau 150m² BGF / 112,5m² Wfl / 3 EW ist gleich. Somit wird im Tool nur mit den Werten aus dem Geschosswohnungsbau gerechnet.

Zelle: B73

Kommentar: Die Bodenwertsteigerung entspricht der Differenz aus Zielwert und Eingangswert.

Zelle: B80

Kommentar: Die Kosten für die Herstellung werden sowohl für öffentliche als auch für private Flächen mit öffentlicher Nutzung angesetzt.

Kosten für Anwuchspflege und Unterhaltung der Grünflächen werden unter dem Punkt Grünpflege berücksichtigt.

Kostenansatz: "Kostenrichtwerttabelle für Erholungs- und Freiflächen" aus dem Jahr 2017 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Zelle: B82

Kommentar: Kostenansatz: „Durchschnittliche Kosten bzw. Richtwerte für Verkehrs- und Tiefbaumaßnahmen“ aus dem Jahr 2007 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Durch Indizierung über 2% pro Jahr wird hierfür ein Ansatz von 180 Euro/m² erreicht. Erhöhte Baukosten für die Straßenentwässerung kommen mit 50 Euro/m² hinzu. Daraus resultierend ergibt sich ein Gesamtwert von 230 Euro/m². Die Kosten werden durch Kostenschätzungen konkreter Projekte bestätigt.

Zelle: B83

Kommentar: Der Ansatz ergibt sich als Mittelwert vorliegender Kostenschätzungen und wird sachverständig angesetzt. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Wege als auch für private Wege mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit angesetzt.

Zelle: B84

Kommentar: Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen mit öffentlichen Nutzungsrechten. Flächen mit Benutzungsrechten für die Allgemeinheit bleiben zwar im Eigentum des Investors, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenständigen Nutzung zur Verfügung. Der dadurch entstehende Verlust wird durch die Berücksichtigung unter dem Punkt kostenlose Übertragung dem Investor angerechnet.

Kostenansatz: Standardansatz für Verkehrsflächen in Berlin, belegt durch Überprüfung einer Kaufpreisanfrage.

Zelle: B85

Kommentar: Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen mit Nutzungsrechten. Flächen mit Benutzungsrechten für die Allgemeinheit bleiben zwar im Eigentum des Investors, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenständigen Nutzung zur Verfügung. Der dadurch entstehende Verlust wird durch die Berücksichtigung unter dem Punkt kostenlose Übertragung dem Investor angerechnet. Kostenansatz: "Durchschnittlicher Wert für größere Erholungsflächen" vom Gutachterausschuss des Landes Berlin

Zelle: B86

Kommentar: Sollten aufgrund des Neubauprojekts Anpassungen an Verkehrsflächen der äußeren Erschließung erforderlich sein, hat der Vorhabenträger diese Kosten zu tragen.

Zelle: B87

Kommentar: Der Ansatz ergibt sich als Mittelwert vorliegender Kostenschätzungen und wird sachverständig angesetzt. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Wege als auch für private Wege mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (z.B. Geh- und Radweganpassungen auf Grundstück des Land Berlin) angesetzt.

Zelle: B89

Kommentar: Der Kostenansatz basiert auf den Angaben der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e.V. Mai 2012 mit durchschnittlichen Unterhaltungskosten in Höhe von 1,20 bis 4,50 Euro/m² im Jahr. Da die Anwuchs- und Entwicklungspflegekosten höher liegen als die reinen Unterhaltungskosten, wurde der sich ergebende mittlere Wert von 2,85 Euro/m² auf 3 Euro/m² aufgerundet und auf 3,50 €/m² indiziert.

Zelle: B91

Kommentar: Es müssen die Kosten bekannt sein und aktiv eingegeben werden.

Zelle: B127

Kommentar: Maßgeblich für die Anzahl der notwendigen Grundschulplätze ist die Anzahl der sich aus der GF Wohnen ergebenden Wohneinheiten abzüglich der bereits realisierten Wohn-GF und ggf. darüber hinaus planungsrechtlich zulässigen aber nicht realisierten GF Wohnen. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden festgesetzte Wohn-GF für Senioren- sowie Studentenwohnungen.

Zelle: B140

Kommentar: Spielplatzflächen sind qualitätsmäßig den Erholungsflächen zuzuordnen. Sie werden entsprechend den öffentlichen Grünflächen mit 30 Euro/m² angesetzt. Kostenansatz: "Durchschnittlicher Wert für größere Erholungsflächen" vom Gutachterausschuss des Landes Berlin, da diese Flächen in der Regel in die öffentlichen Grünanlagen integriert sind.

Zelle: B141

Kommentar: Auf Grundlage der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017 erstellten Kostenrichtwerttabellen für Erholungs- und Freiflächen wurden die Kosten mit 150 Euro/m² ermittelt. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Spielplätze als auch für private Spielplätze mit öffentlicher Nutzung angesetzt.

Zelle: B152

Kommentar: Grundsätzlich wird im Modell davon ausgegangen, dass 30% der Wohnfläche im Quartier den Bedingungen des mietgebundenen förderfähigen Wohnraums unterliegen und somit eine Mietbindung bestehen wird, inkl. Senioren- und Studentenwohnen.

Zelle: B156

Kommentar: Bei einer Förderung entsprechend der Fördervariante I muss eine Mietpreisbindung von 6,50 €/m² eingegangen werden.

Auf Grund der Förderbedingungen (Baudarlehen pro geförderter WE maximal 91.000 €/WE und maximal 1.300 €/m² Wfl) ergibt sich die optimale Wohnungsgröße von 70,00m² Wfl, bei der das Baudarlehen voll ausgeschöpft wird.

Zelle: B157

Kommentar: Nach Auswertung der Baukostendatenbank des BKI sowie Auswertung fertig gestellter Wohngebäude sind die für die Herstellung angesetzten Brutto-Kosten des Gebäudes mit 2.350 Euro/m² Wohnfläche bemessen.

Zelle: B158

Kommentar: In dem Anhang zur Fortschreibung 2018 der Leitlinie "Berliner Modell der kooperativen Bau landentwicklung" sind durchschnittliche Kosten (all in) für Mietpreis- und Belegungsbindungen pauschal mit 2.900 €/m² Wohnfläche (Baukosten & Bodenwertanteil – Kostengruppe 100 bis 700) festgelegt.

Zelle: B159

Kommentar: Die Anfangsmiete bei mietgebundenen förderfähigen Wohnungen sind entsprechend den Förderbedingungen anzusetzen.

Zelle: B160

Kommentar: Wird keine Förderung gewährt, muss das Baudarlehen durch ein marktübliches Darlehen ersetzt werden. 10,75 €/m² Wfl stellt die Miete dar, die angesetzt werden muss, um bei fehlender Förderung dieselbe Rendite, wie mit Förderung zu erwirtschaften.

Zelle: B162

Kommentar: Die Herstellungskosten entsprechen der Summe für den maximal förderfähigen Wohnraum angemessenen Bodenpreis und Hochbaukosten. Die zugrunde liegenden BRW beinhalten im Allgemeinen durchschnittliche Wohnqualitäten, also weder nur hochpreisige Eigentumswohnungen, noch nur kostengünstige Wohnungen im Sinne des mietgebundenen förderfähigen Wohnraums.

Für den Fall, dass die Herstellungskosten tatsächlich pro m² Wohnfläche über den möglichen 2.900 €/m² Wfl. liegt, ist die Differenz dem Vorhabenträger im Rahmen der Angemessenheitsprüfung anzurechnen.

Dem Vorhabenträger entsteht so keinerlei Verlust durch den Verkauf der Fläche, die für mietgebundenen förderfähigen Wohnraum vorgesehen ist. Daher muss i.S. der zulässigen Ausweisung von Flächen für mietgebundenen förderfähigen Wohnraum in Bebauungsplänen hinnehmen, dass er auf diesen Flächen nicht die Maximallrendite von hochwertigen Eigentumswohnungen erreichen kann.

Zelle: B164

Kommentar: Bei fehlender Förderung wurde mit 10,75 €/m² Wfl die Miete bestimmt, welche notwendig wäre, um ohne Förderung nicht schlechter gestellt zu werden, als mit Förderung. Der sich aus der ohne Förderung notwendigen Miete von 10,75 €/m² Wfl und der gebundenen Miete von 6,50 €/m² Wfl ergebende Differenz (unter Berücksichtigung einer Mietsteigerung um 0,20 € alle 2 Jahre) wird nachrichtlich als Hinweis gegeben. Der Verlust kann nur entstehen, wenn der Vorhabenträger selbst dafür sorgt, dass keine Förderung ausgegeben wird. Liegt die Ursache einer Nichtzahlung beim Land Berlin, so entfällt, die Mietpreis- und Belegungsbindung, nicht jedoch die Verpflichtung zur Herstellung förderfähiger Wohnungen.

Kooperatives Baulandmodell Berlin**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Mischung aller Baugebiete mit Wohnen**

Berechnung des Defizites des mietgebundenen förderfähigen Wohnraums bei fehlender Förderung

Datei: 2019_11_05 Berechnungstool Mischung aller Baugebiete_Alte Mälzerei Lichtenrade.xlsx

Datum: 05.11.2019
 Bearbeiter: Kai Standfuß
 Firma/Stelle: aedvice

Under-Rent Planung

☑ Wohnungsgröße 70,00 m² Wfl
 Mietfläche gefördert 4.946 m² Wfl
 Anzahl Wohnungen 71 WE
 Baujahr 2018
 Betrachtungszeitraum 30 Jahre
 Verwaltungskosten 284,63 €/Wohnung
 Instandhaltungskosten bis 22 Jahre 8,78 €/m²
 Instandhaltungskosten über 22 Jahre 11,14 €/m²
 Mietaufschwung 2 %
 Liegenschaftszinssatz 1,2 %

Ermittlung des kostendeckenden Ertragswertes

Anfangsmiete	10,75 €/m²	(Berechnet mit Herstellungskosten inkl. Grundstück von 2.900 €/m² Wohnfläche)						
Jahr	Miete	Jahresertrag	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietaufschwung	Jahresertrag	Kapitalisierungsfaktor	Jahresertrag (kapitalisiert)
1	10,75 €	638.066 €	20.112 €	43.428 €	12.761 €	561.765 €	0,99	555.103 €
2	10,75 €	638.066 €	20.112 €	43.428 €	12.761 €	561.765 €	0,98	548.521 €
3	10,95 €	649.937 €	20.112 €	43.428 €	12.999 €	573.398 €	0,96	553.242 €
4	10,95 €	649.937 €	20.112 €	43.428 €	12.999 €	573.398 €	0,95	546.681 €
5	11,15 €	661.808 €	20.112 €	43.428 €	13.236 €	585.032 €	0,94	551.159 €
6	11,15 €	661.808 €	20.112 €	43.428 €	13.236 €	585.032 €	0,93	544.624 €
7	11,35 €	673.679 €	20.112 €	43.428 €	13.474 €	596.665 €	0,92	548.867 €
8	11,35 €	673.679 €	20.112 €	43.428 €	13.474 €	596.665 €	0,91	542.359 €
9	11,55 €	685.550 €	20.112 €	43.428 €	13.711 €	608.299 €	0,90	546.377 €
10	11,55 €	685.550 €	20.112 €	43.428 €	13.711 €	608.299 €	0,89	539.898 €
11	11,75 €	697.421 €	20.112 €	43.428 €	13.948 €	619.933 €	0,88	543.699 €
12	11,75 €	697.421 €	20.112 €	43.428 €	13.948 €	619.933 €	0,87	537.252 €
13	11,95 €	709.292 €	20.112 €	43.428 €	14.186 €	631.566 €	0,86	540.844 €
14	11,95 €	709.292 €	20.112 €	43.428 €	14.186 €	631.566 €	0,85	534.431 €
15	12,15 €	721.163 €	20.112 €	43.428 €	14.423 €	643.200 €	0,84	537.822 €
16	12,15 €	721.163 €	20.112 €	43.428 €	14.423 €	643.200 €	0,83	531.444 €
17	12,35 €	733.034 €	20.112 €	43.428 €	14.661 €	654.833 €	0,82	534.641 €
18	12,35 €	733.034 €	20.112 €	43.428 €	14.661 €	654.833 €	0,81	528.301 €
19	12,55 €	744.905 €	20.112 €	43.428 €	14.898 €	666.467 €	0,80	531.311 €
20	12,55 €	744.905 €	20.112 €	43.428 €	14.898 €	666.467 €	0,79	525.011 €
21	12,75 €	756.776 €	20.112 €	43.428 €	15.136 €	678.100 €	0,78	527.841 €
22	12,75 €	756.776 €	20.112 €	43.428 €	15.136 €	678.100 €	0,77	521.582 €
23	12,95 €	768.647 €	20.112 €	55.101 €	15.373 €	678.061 €	0,76	515.367 €
24	12,95 €	768.647 €	20.112 €	55.101 €	15.373 €	678.061 €	0,75	509.256 €
25	13,15 €	780.518 €	20.112 €	55.101 €	15.610 €	689.695 €	0,74	511.851 €
26	13,15 €	780.518 €	20.112 €	55.101 €	15.610 €	689.695 €	0,73	505.782 €
27	13,35 €	792.389 €	20.112 €	55.101 €	15.848 €	701.328 €	0,72	508.215 €
28	13,35 €	792.389 €	20.112 €	55.101 €	15.848 €	701.328 €	0,72	502.189 €
29	13,55 €	804.260 €	20.112 €	55.101 €	16.085 €	712.962 €	0,71	504.465 €
30	13,55 €	804.260 €	20.112 €	55.101 €	16.085 €	712.962 €	0,70	498.484 €
								Σ 15.926.622 €

Under-Rent

Anfangsmiete	6,50 €/m²	Jahresertrag	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietaufschwung	Jahresertrag	Kapitalisierungsfaktor	Jahresertrag (kapitalisiert)
Jahr	Miete							
1	6,50 €	385.808 €	20.112 €	43.428 €	7.716 €	314.551 €	0,99	310.821 €
2	6,50 €	385.808 €	20.112 €	43.428 €	7.716 €	314.551 €	0,98	307.136 €
3	6,70 €	397.679 €	20.112 €	43.428 €	7.954 €	326.185 €	0,96	314.718 €
4	6,70 €	397.679 €	20.112 €	43.428 €	7.954 €	326.185 €	0,95	310.986 €
5	6,90 €	409.550 €	20.112 €	43.428 €	8.191 €	337.818 €	0,94	318.259 €
6	6,90 €	409.550 €	20.112 €	43.428 €	8.191 €	337.818 €	0,93	314.485 €
7	7,10 €	421.421 €	20.112 €	43.428 €	8.428 €	349.452 €	0,92	321.458 €
8	7,10 €	421.421 €	20.112 €	43.428 €	8.428 €	349.452 €	0,91	317.646 €
9	7,30 €	433.292 €	20.112 €	43.428 €	8.666 €	361.085 €	0,90	324.329 €
10	7,30 €	433.292 €	20.112 €	43.428 €	8.666 €	361.085 €	0,89	320.483 €
11	7,50 €	445.163 €	20.112 €	43.428 €	8.903 €	372.719 €	0,88	326.886 €
12	7,50 €	445.163 €	20.112 €	43.428 €	8.903 €	372.719 €	0,87	323.010 €
13	7,70 €	457.034 €	20.112 €	43.428 €	9.141 €	384.353 €	0,86	329.142 €
14	7,70 €	457.034 €	20.112 €	43.428 €	9.141 €	384.353 €	0,85	325.239 €
15	7,90 €	468.905 €	20.112 €	43.428 €	9.378 €	395.986 €	0,84	331.110 €
16	7,90 €	468.905 €	20.112 €	43.428 €	9.378 €	395.986 €	0,83	327.184 €
17	8,10 €	480.776 €	20.112 €	43.428 €	9.616 €	407.620 €	0,82	332.802 €
18	8,10 €	480.776 €	20.112 €	43.428 €	9.616 €	407.620 €	0,81	328.856 €
19	8,30 €	492.647 €	20.112 €	43.428 €	9.853 €	419.253 €	0,80	334.231 €
20	8,30 €	492.647 €	20.112 €	43.428 €	9.853 €	419.253 €	0,79	330.268 €
21	8,50 €	504.518 €	20.112 €	43.428 €	10.090 €	430.887 €	0,78	335.407 €
22	8,50 €	504.518 €	20.112 €	43.428 €	10.090 €	430.887 €	0,77	331.430 €
23	8,70 €	516.389 €	20.112 €	55.101 €	10.328 €	430.847 €	0,76	327.470 €
24	8,70 €	516.389 €	20.112 €	55.101 €	10.328 €	430.847 €	0,75	323.587 €
25	8,90 €	528.260 €	20.112 €	55.101 €	10.565 €	442.481 €	0,74	328.384 €
26	8,90 €	528.260 €	20.112 €	55.101 €	10.565 €	442.481 €	0,73	324.490 €
27	9,10 €	540.131 €	20.112 €	55.101 €	10.803 €	454.115 €	0,72	329.072 €
28	9,10 €	540.131 €	20.112 €	55.101 €	10.803 €	454.115 €	0,72	325.170 €
29	9,30 €	552.002 €	20.112 €	55.101 €	11.040 €	465.748 €	0,71	329.546 €
30	9,30 €	552.002 €	20.112 €	55.101 €	11.040 €	465.748 €	0,70	325.638 €
								Σ 9.729.244 €

Under-Rent 6.197.377 €

Flächenaufstellung Alte Mälzerei

Stand: 05.11.2019

Hinweis: Abgriff aus DWG B7-87_2019-08-30_3(2)_export_Flächenaufstellung.dwg + FENW

Planungsfläche	Eigentum	gepl. Ankauf/Übertragung	
Flurstück 130/218	UTB		4.913m ²
Flurstück 130/143	UTB		4.492m ²
Flurstück 2228	UTB		4.497m ²
Flurstück 2367	UTB		837m ²
Flurstück 2370	UTB		1.269m ²
Flurstück 2229	Bestgen		2.000m ²
Flurstück 2366	Bestgen		1.158m ²
Flurstück 2368	Bestgen		1.360m ²
Flurstück 2369	Bestgen		1.509m ²
Flurstück 130/37	Bestgen		13m ²
Flurstück 130/33 Teilstück 1	Land Berlin	UTB	74m ²
Flurstück 130/33 Teilstück 2	Land Berlin	(öffentl.Str.)	144m ²
Flurstück 130/36 Teilstück 1	Land Berlin	UTB	262m ²
Flurstück 130/36 Teilstück 2	Land Berlin	(öffentl.Str.)	42m ²
Flurstück 2105 tlw.	Land Berlin	(öffentl.Str.)	ca. 820m ²
Flurstück 132/248 tlw.	Land Berlin	(öffentl.Str.)	ca. 1.363m ²
Flurstück 132/2	Land Berlin	UTB	489m ²
			25.242m²

nicht zu berücksichtigende Flächen

Öffentliche Straßenflächen	2.369m ²
Summe	2.369m²

verbleibende Bauerwartungsfläche	22.873m²
---	----------------------------

Sonstige Flächen

Summe	0m²
Verbleibende Bauerwartungsfläche	22.873m ²
Sonstige Flächen	0m ²
Verbleibende Baulandfläche	22.873m²

Sonstige erforderliche/hilfreiche Nebenrechnungen

Geschosswohnungsbau	GF	GF Wohnen	Bauland	Abgriff aus B-Plan
MU	29.660m ²	20.465m ²	19.269m ²	
SO	6.960m ²	4.802m ²	3.604m ²	
Summe	36.620m²	25.268m²	22.873m²	

GF Bestand zulässiges Wohnen

bereits realisiert (Wohnscheibe Steinstr. 42/43)			3.283m ²
planungsrechtlich zulässig (aus B-Plan 7-45)	3.303m ² MI 5 0,5	1.652m ²	826m ²

Zusammenstellung GF aus B-Plan

GF Gebäude MU gem. B-Plan	GF	Gebäude	GF Gebäude SO gem. B- Plan	GF	Gebäude
	5.760m ²	Haus 1		6.960m ²	Haus 2
	5.980m ²	Haus 3			
	5.055m ²	Wohnscheibe			
	620m ²	Haus Buhr			
	7.200m ²	Mälzerei			
	5.045m ²	Haus 4			
Summe	29.660m²	100%	Summe	6.960m²	100%
	20.465m²	69%		4.802m²	69%

Anlage 7: Übersicht über Ausschluss Wohnen

Baugebiet	Wohnanteil in %	Nicht Wohnanteil in %
MU	69%	31%
SO	69%	31%

Nachrichtlich:

GF Kitafläche	533m ²	StbV Anlage 14	
Wegefläche mit Nutzungsrecht	813m ²	3m Abgriff aus B-Plan	als zusätzliche Kosten, da Flächen im B-Plan nicht genau bestimmt sind
Spielplatz mit Nutzungsrecht	375m ²	StbV § 10	als zusätzliche Kosten, da Flächen im B-Plan nicht genau bestimmt sind
Abtretung öffentliches Straßenland	10m ²	Abgriff aus B-Plan	

Herleitung Eingangs- und Zielwert

Cornelius Kienemund

BRW Stand 01.01.2019

Zielwert:

BRW Zone Nr 119	W 1,0	650
Umrechnungskoe	1	0,5246
	1,6	0,8218
Umrechnung Wol	1018	
	30%	517 €
	70%	713 €
		1.230 €
		1.200 €
		13 €/m ² Miete Wohnen
		22 €/m ² Miete Gewerbe
		1,7

Im Umfeld des Bewertungsobjekts befindet sich kein Dienstleistungsgewerbe, das als Vergleichsfaktor herangezogen werden kann. Hilfsweise wird auf die BRW Zone Wohnen Nr. 1190 zurückgegriffen. Diese wird an die GFZ 1,6 angepasst. Für die 30% Gewerbe erfolgt eine Erhöhung des Zonenwertes um die Differenz der Mieten Wohnen und Gewerbe (durchschnittliche Neuvertragsmieten Berlin).

Eingangswert:	650	
	30%	332 €
	70%	455 €
		787 €
		400 €

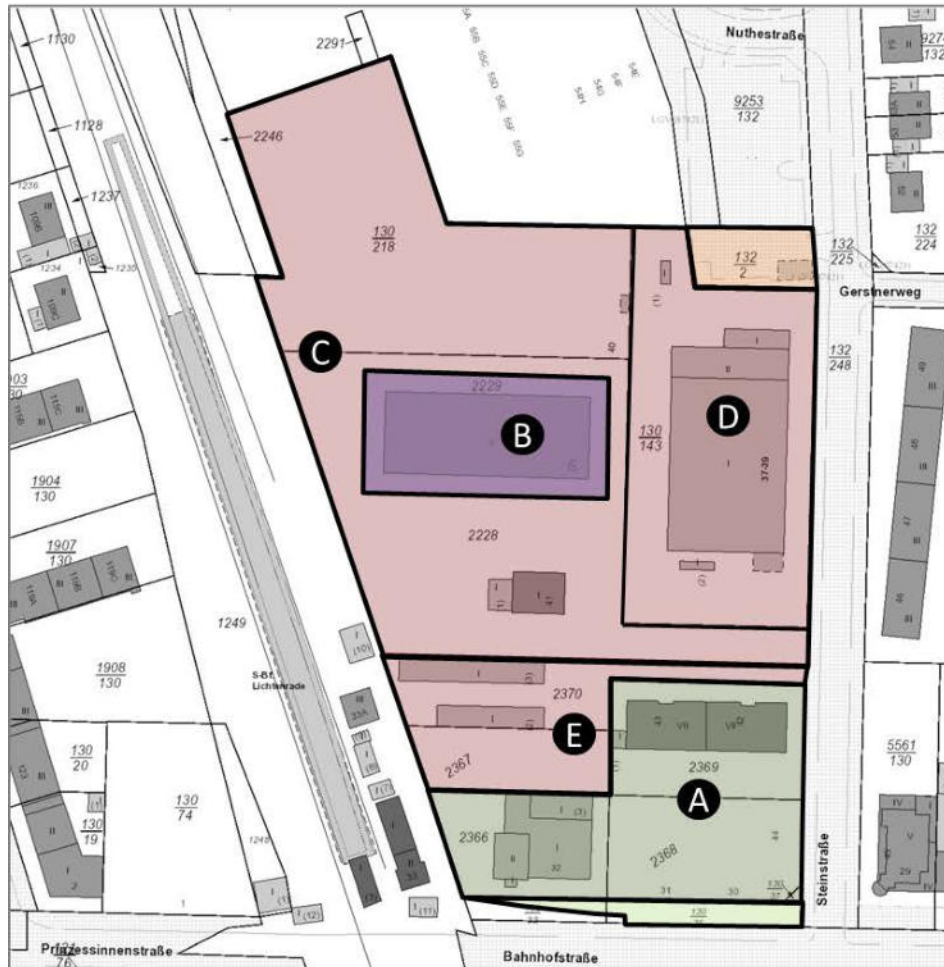
Ähnlich der Vorgehensweise des Zielwertes wird der Eingangswert ermittelt (GFZ 1,0; Ansatz 50%)

Anlage 7: Übersicht über Ausschluss Wohnen

Baugebiet	Gesamt GF	Max. Wohn-Anteil GF	Max. Wohn-Anteil in %	Mind. Nicht Wohn-Anteil GF	Mind. Nicht Wohn-Anteil in %
MU	29.660 qm	20.465 qm	69 %	9.195 qm	31 %
SO	6.960 qm	4.802 qm	69 %	2.158 qm	31 %

Hinweis:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine GF Wohnen von 25.268 qm, da hier der Bestand der Wohnscheibe inkludiert ist. Nach Abzug der GF Wohnen der bestehenden Wohnscheibe (3.283 qm) liegt die verbleibende GF Wohnen für den Neubau bei **21.985 qm**.



A Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Lichtenrade Blatt 17449, Eigentümer: Bestgen/Grünewald GbR

- Flurstück 2366 (Gebäude- u. Freifläche Bahnhofstr. 32), Größe: 1158 m² - Haus Buhr/Lichtenrade
- Flurstück 2368 (Gebäude- u. Freifläche Bahnhofstr. 30, 31, Steinstr. 44), Größe: 1360 m²
- Flurstück 2369 (Gebäude- u. Freifläche Steinstr. 42, 43), Größe: 1509 m² - Wohnscheibe
- Flurstück 130/37 (Gebäude- u. Freifläche Bahnhofstr.), Größe: 13 m²

B Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Lichtenrade Blatt 9125, Eigentümer: Thomas Bestgen und Jutta Grünewald

- Flurstück 2229 (Gebäude- u. Freifläche Steinstr. 41), Größe: 2000 m² - Alte Mälzerei

C Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Lichtenrade Blatt 9074, Eigentümer:
UTB Construction & Development GmbH

- Flurstück 130/218 (Gebäude- u. Freifläche Steinstr. 40), Größe: 4913 m²
- Flurstück 2228 (Gebäude- u. Freifläche Steinstr. 41), Größe: 4497 m²

D Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Lichtenrade Blatt 14667, Eigentümer: UTB Construction & Development GmbH

- Flurstück 130/143 (Gebäude- u. Freifläche Steinstr. 37-39), Größe: 4492 m²

E Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Lichtenrade Blatt 17448, Eigentümer: UTB Construction & Development GmbH

- Flurstück 2367 (Gebäude- u. Freifläche Steinstr. 42, 43), Größe: 837 m²
- Flurstück 2370 (Gebäude- u. Freifläche Steinstr. 42, 43), Größe: 1269 m²

 noch anzukaufen durch die UTB C&D (Flurstück 132/2)

☐ noch anzukaufen durch die BeGrün KG (Flurstück 130/36, 130/33 tlw.)

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport
Schul- und Sportamt



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Schul- und Sportamt, D 10820 Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
- FB Stadtplanung –
Stapl 23

Stellenzeichen/GZ:

SchulPlan L

Bearbeiter/in:

Herr Künzel

Dienstgebäude

Alarichstr. 12 - 17

12105 Berlin

Zimmer: 208

Postanschrift:

Rathaus Schöneberg, 10820 Berlin

Telefon (030) 90277 - 6908

intern 9277 3611

Telefax (030) 90277 - 3944

9277 3624

E-Mail: steffen.kuenzel @ba-ts.berlin.de

E-Mail –Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur

Für E-Mails mit qualifizierter elektronischer Signatur:

post@ba-ts.berlin.de

Datum: 19.09.2019

Bebauungsplan 7-87 Alte Mälzerei

für die Grundstücke Steinstraße 37-44, Bahnhofstraße 30-32 sowie
eine nördlich angrenzende Teilfläche des Parkplatzes Steinstraße und
südlich angrenzenden Teilflächen entlang der Bahnhofstraße
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade

Sehr geehrte Frau Richter,

mit E-Mail vom 04.09.19 baten sie das Schul- und Sportamt um erneute Stellungnahme im
Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.
2 BauGB zum „Bebauungsplan 7-87“.

Nach dem aktuellen Stand des B-Plan-Entwurfs ist für das Plangebiet der Neubau von ca. 212
WE vorgesehen.

Fahrverbindungen - Bitte benutzen Sie nach Möglichkeit öffentliche Verkehrsmittel
🚊 170, 184 und 246 –Attilaplatz-, 🚇 U6 – Ullsteinstraße

Postbank Bln
Berliner Sparkasse
Berliner Bank
Bundesbank

DE 15 1001 0010 0003 4041 09
DE 54 1005 0000 1130 0030 07
DE 30 1007 0848 0510 5127 00
DE 57 1000 0000 0010 0015 45

PBNKDEFFXXX
BELADEBEXXX
DEUTDEDB110
MARKDEF1100

Die Entwicklung des Plangebiets soll sich an den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ orientieren und u.a. auch die sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe sichern.

Ausgehend von der derzeit geplanten Wohnungsmenge von 212 WE ergibt sich im Ergebnis der entsprechenden Modellrechnung ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 23 Plätzen. Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Lichtenrade sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen.

Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Lichtenrade zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.

Im Ergebnis der am 19.04.18 durchgeführten Abstimmungen zur Schulnetz- und Standortplanung mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der neuesten Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung aktualisiert. Die Ergebnisse werden durch das Monitoring 2019, zu dem noch keine abschließende Abstimmung erfolgt ist, bestätigt.

Demnach wird in der Schulplanungsregion Lichtenrade bis 2025-26 bei weiter steigendem Bedarf ein Defizit von rund 2 Zügen und ca. 300 Schulplätzen erwartet.

Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Lichtenrade ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2025/26 konkret mit einem Defizit von ca. 280 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.

Darüber hinaus kann für Lichtenrade ein deutlicher altersstruktureller Wandel erwartet werden, den es weiter zu beobachten gilt.

Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2019-23 sind für die Schulplanungsregion Lichtenrade bisher Kapazitätserweiterungen an der Käthe-Kollwitz-Grundschule (07G29) +0,5 Züge sowie an der Annedore-Leber-Grundschule (07G30) +0,5 Züge geplant. Darüber hinaus befinden sich die Sanierung der Bruno-H.-Bürgel-Grundschule sowie ein Ersatzneubau für die Grundschule am Dielingsgrund in Planung. Für beide Standorte sind in diesem Zuge mögliche Erweiterungen zu prüfen.

Unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der Einschulungsbereiche werden für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet „Alte Mälzerei“ Schulplätze an der Käthe-Kollwitz-Grundschule zur Verfügung stehen müssen, sodass die für diesen Standort geplanten Erweiterungsmaßnahmen zügig umgesetzt werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Künzel

Anlage: Bedarfsnachweis Grundschulplätze Bauvorhaben „Alte Mälzerei“,
Schulplanungsregion Lichtenrade

Gebietsbezeichnung:	Alte Mälzerei Lichtenrade	Datum:	19.09.2019
Bebauungspläne:	7-87		
Städtebaulicher Vertrag vom:			

NACHFRAGEENTWICKLUNG

Bestandsbevölkerung

Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2018 nach Einschulungsbereichen							Schüler	
Geburtsjahr Alter	2012 6	2011 7	2010 2009	2009 9	2008 10	2007 11	Summe EW	Quote
Schulpl.region Lichtenrade (6)	494	516	558	506	558	536	3.168	2.944
Summe	494	516	558	506	558	536	3.168	2.944
Schulpl.region Lichtenrade (6)	472	495	625	545	528	485	3.150	2.927
Summe	472	495	625	545	528	485	3.150	2.927

Bevölkerung aus regionalen Wohnungsbaupotenzialen

Schulpl.region Lichtenrade (6)	627	Bedarfsberechnung	
WOFIS 2019-26 (8 Bauvorhaben)	250	Anzahl erwarteter Einwohner	1.254
WOFIS 2027 (1 Bauvorhaben)		Anzahl erwarteter Einwohner pro Jg.	13
Summe WE	627	Anzahl erwarteter Schüler pro Jg.	11
		erwartete Grundschüler	68

Bevölkerung aus dem städtebl. Vertragsgebiet

Bedarfsberechnung Soziale Infrastruktur "Grundschule" aus			
Wohneinheiten (WE) geplant			211,5
Geplante Wohneinheiten Gesamt			212
Orientierungswerte Grundschulbevölkerung		Bedarfsberechnung B-Plan 7-87	
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0 EW/WE	Anzahl erwarteter Einwohner	423
durchschnittlicher Jahrgangsanteil	1%	Anzahl erwarteter Einwohner pro Jg.	4
Anzahl relevanter Jahrgänge	6	Anzahl erwarteter Schüler pro Jg.	4
Strukturquote	90%	erwartete Grundschüler	22,8
			23
			3.018

ANGEBOT

vorhandene Kapazität

Schulname	Schul-Nr.	Schul-region	Kap. in Zügen*	Kap. in Schülern
G im Taunusviertel	07G26	6	2,0	288
Käthe-Kollwitz-G	07G29	6	3,5	504
Annedore-Leber-G	07G30	6	3,5	504
Bruno-H.-Bürgel-G	07G32	6	3,0	432
Nahariya-G	07G35	6	4,5	648
G am Dielingsgrund	07G36	6	2,5	360
Schulplan.region Lichtenrade gesamt			19,0	2.736

*ein Zug entspricht 144 Schüler (6 Klassen mal 24 Schüler)

Überschuss- (+) / Defizit- (-) Berechnung	2.736	-	3.018	=	-282
--	-------	---	-------	---	-------------

Richter, Leonie

Von: Müller, Sebastian
Gesendet: Dienstag, 24. September 2019 14:28
An: Richter, Leonie
Betreff: WG: Bebauungsplan 7-87 Alte Mälzerei, Kosten für die Schaffung von Schulflächen

Sehr geehrte Frau Richter,
sehr geehrter Herr Grabmann,

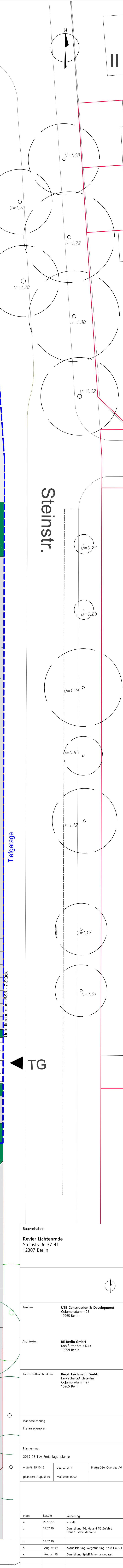
Sie fragten nach den voraussichtlichen Kosten für die Schaffung von zusätzlichen Schulplätzen, die sich aus der Errichtung von ca. 212 WE im Rahmen des o.g. B-Planes ergeben.

Im Einzugsgebiet befindet sich derzeit die Erweiterung der Käthe-Kollwitz-GS in Planung. Die zusätzlichen Schulplätze können nicht im Bestand abgebildet werden. Somit ist die Errichtung eines Erweiterungsbaus als separater Neubau erforderlich.

In der vorliegenden Bedarfsprogrammprüfung (März 2019) durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden Gesamtbaukosten für den Neubau i.H.v. 9.268.600 € bestätigt. Dies entspricht ca. 5.600 €/m² NUF. Umgerechnet auf die aktuellen Musterraumprogramme für 4- bzw. 3-zügige Grundschulen bedeutet dies einen Investitionsbedarf von 61.250 bzw. 65.570 €/Schulplatz (Flächenansätze und Kosten für Sporthallen wurden in der Betrachtung nicht berücksichtigt). Die Annahme der Kosten i.H.v. 54.900 €/Schulplatz nach dem von Ihnen benannten Berliner Modell greift somit deutlich unter die aktuell geprüften Neubaukosten. Die Erfahrung der vergangenen beiden Jahre zeigt, dass eher mit einem weiterhin starken Anstieg der Kosten zu rechnen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Sébastien Müller

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Facility Management - FM B 2 -
Leitung Gruppe Baudurchführung
Sébastien Müller - Architekt
John-F.-Kennedy-Platz
10820 Berlin
Tel.: 030 / 90.277.32.24
Fax: 030 / 90.277.32.99
Mobil: 0170 / 57.234.79
Email: sebastian.mueller@ba-ts.berlin.de

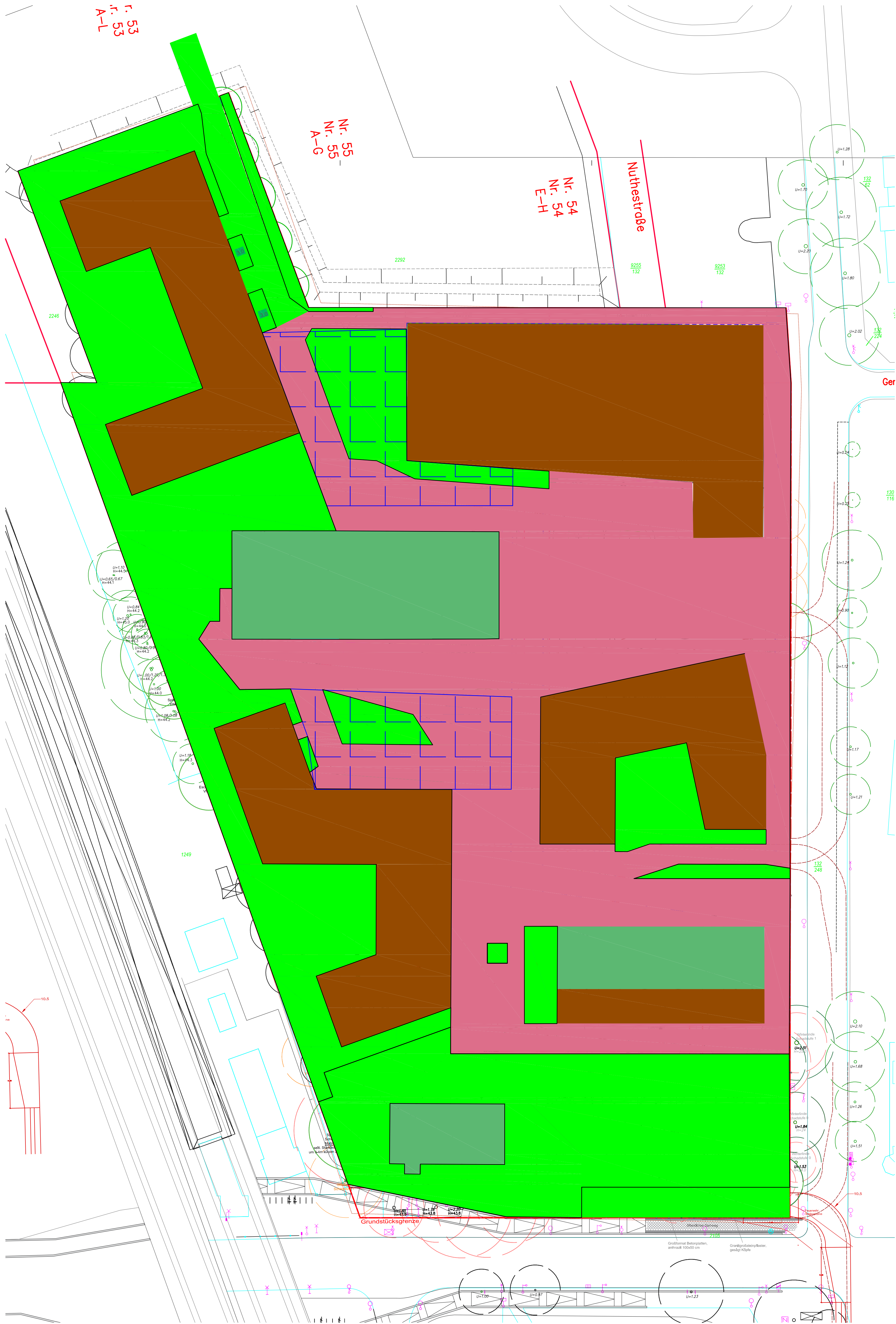


Pflanzliste - Baum-, Strauchpflanzungen, Bodendecker und Kletterpflanzen
 (gebietseigene Gehölze in Berlin* mit Ergänzungen standortgerechter Gehölze**)

Stand 02.11.2018

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Baumpflanzungen</i>	
Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides*	Spitzahorn
Betula pendula*	Sandbirke
Carpinus betulus*	Hainbuche
Crataegus monogyna*	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus*	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea*	Traubeneiche
Quercus robur*	Stieleiche
Salix alba*	Silber-Weide
Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia*	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata*	Winterlinde
Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde
Ulmus laevis*	Flatterulme
<i>Heckenpflanzungen</i>	
Acer campestre*	Feldahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Ribes alpinum*	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ligustrum vulgare**	Gewöhl. Liguster
<i>Strauchpflanzungen (Großsträucher 3-7 m)</i>	
Cornus alba**	Weißer Hartriegel
Cornus mas**	Kornelkirsche
Cornus sanguinea s.l.*	Roter Hartriegel
Corylus avellana*	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna**	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides**	Sanddorn
Ligustrum vulgare**	Gewöhl. Liguster
Prunus spinosa*	Schlehe
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Salix caprea*	Sal-Weide
Salix cinerea**	Grau-Weide
Salix purpurea*	Purpur-Weide
Salix triandra agg.*	Mandel-Weide
Salix viminalis*	Korb-Weide
Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder

<i>Strauchpflanzen (Kleinsträucher 1-3 m)</i>	
Amelanchier ovalis**	Heimische Felsenbirne
Berberis vulgaris**	Gewöhl. Berberitze
Buddleja davidii**	Schmetterlingsstrauch
Lonicera xylosteum**	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius**	Pfeifenstrauch
Potentilla ‚Abbotswood‘***	Fingerstrauch
Ribes alpinum**	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum*	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum*	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis**	Feldrose
Ribes uva-crispa**	Stachelbeere
Rosa canina*	Hundsrose
Rosa corymbifera**	Heckenrose
Rosa rubiginosa**	Weinrose
Rosa sherardii**	Sherards Rose
Rosa tomentosa**	Filzrose
Salix purpurea*	Purpur-Weide
Salix purpurea ‚Nana‘***	Kugel-Weide
Salix rosmarinifolia**	Lavendel-Weide
Spiraea thunbergii**	Frühlings-Spiere
Viburnum lantana***??	Wolliger Schneeball
<i>Bodendecker</i>	
Hedera helix*	Gemeiner Efeu
Potentilla fruticosa i.S.**	Fünffingerstrauch in Sorten
<i>Kletterpflanzen – Selbstklimmer</i>	
Hedera helix*	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris**	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein/Selbstklimmer
<i>Kletterpflanzen – Gerüst-Kletterpflanzen</i>	
Clematis vitalba**	Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum**	Winter-Jasmin
Parthenocissus quinquefolia**	Wilder Wein
Polygonum aubertii**	Schling-Knöterich



- Dachfläche mit Retention in Rigolen 6673 m²
- Dachfläche ohne Retention in Rigolen 1945 m²
- Grünfläche ohne Anschluss an Rigolen 7688 m²
- Verkehrsfläche mit Anschluss an Rigolen 6734 m²
- potentielle Rigolenfläche 2x je ca 600 m²

Alle Maße sind am Bau zu prüfen.
Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden,
bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.

Datum	↑ Änderungen	Index	Gez.
Höhenbezug		Lagebezug	
Format	840 x 594	Plangrundlage	Brigit Teichmann GmbH
Maßstab	1:400	Blatt	HT E EF 00-1
Gez. / am	R.A./22.11.2018	Blattdatum	22.11.2018
Aufgestellt und geprüft		Freigabe Bauherr	
Datum		Datum	
Unterschrift		Unterschrift	

Entwurfsplanung

Plan	Lageplan Entwässerungsflächen
Bauvorhaben	Alte Mälzerei Lichtenrade Steinstraße 37-41 12307 Berlin
Bauherr	UTB Construction & Development Columbiadamm 25 10965 Berlin

Entwurf

AKUT Umweltschutz Ingenieure
Burkard und Partner
Wattstraße 10 • 13355 Berlin
Tel.: 030 8145460-0; Fax: 030 8145460-19
e-mail: mail@akut-umwelt.de

Konzept der Niederschlagsentwässerung für das Grundstück „Revier Lichtenrade“

zum

Bebauungsplan 7-87 Alte Mälzerei
für die Grundstücke u.a. Steinstraße 37-44,
Bahnhofstraße 30-32, 12307 Berlin
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade



Quelle: BEA Berlin Stand: 11/18)

Auftraggeber: UTB Construction & Development GmbH
Columbiadamm 25
10965 Berlin

erstellt von: Dipl.-Ing. Stefan Vogel

Berlin, im November 2018

AKUT
Partner

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkard und Partner - Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation/Themenstellung	3
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Entwässerung Bestand	5
2.2	Grundlagen und Bemessungsansätze	5
2.3	DIN- Normen und techn. Richtlinien	5
2.4	Baugrundgutachten und Versickerungsuntersuchung (Büro IGK)	6
2.5	Vermessung	6
2.6	Neubauplanung	6
3	Regenwasserbewirtschaftungskonzept	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Erläuterung Gesamtkonzept	8
3.3	Vorbemessung der Versickerungseinrichtungen gem. DWA-A 138 und DWA-A 117	11
3.4	Lage der Versickerungseinrichtungen im Planungsgebiet	12
3.5	Qualitative Bewertung des Regenabflusses gem. DWA-M 153	13
4	Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 (Vorbemessung)	13
5	Hinweise für die Erstellung des B-Plans	15
6	Anhang	16
6.1	Flächenzusammenstellung	16
6.2	Bemessung der Retentionsräume auf den Dächern, Versickerungsrigolen und Rückhalteräume für den Überflutungsschutz.	18
6.3	Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit von Regenwasser nach ATV-DVWK-M 153	23
6.4	Beschreibung der geplanten Komponenten für das Niederschlagswasserkonzept	24

Einfügung 27.08.2019

Zwischenzeitlich hat sich das städtebauliche Konzept in den Bereichen von Haus 1, Haus 2 und hinsichtlich der Lage der TG-Zufahrt weiterentwickelt. Die Aussagen des Gutachtens behalten aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes ihre Gültigkeit.

Auch eine in Erwägung gezogene Aufstockung des Bestandsgebäudes „Wohnscheibe“ hätte keine gravierenden Auswirkungen auf die Aussagen des Gutachtens. Zwar würde bei einer Aufstockung des Gebäudes der Bestandsschutz für die ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in den Kanal entfallen, also rund 500 m² Dachfläche zusätzlich in die Versickerungsanlage entwässern müssen, dies ließe sich aber durch eine Erhöhung des Drosselabflusses der Versickerungsanlage ausgleichen um die Größe der Anlage beizubehalten. Aktuell werden nur 6,5 l/s Drosselabfluss angesetzt, möglich nach BReWa-BE wären aber 21 l/s vom gesamten Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 2,1 ha. Konkretisiert werden diese Planungen mit den Bauanträgen für die entsprechenden Gebäude und den damit erforderlichen Anträgen zur wasserrechtlichen Genehmigung.

1 Ausgangssituation/Themenstellung

Für das Gelände rund um die „Alte Mälzerei“ in Berlin Lichtenrade soll ein Konzept zum innovativen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufgestellt werden.

Der betrachtete Standort befindet sich u.a. auf dem Grundstück Steinstraße 40-43 / Bahnhofstraße 30-32 in 12307 Berlin-Lichtenrade, im Außenbereich der dort eingebetteten „Alten Mälzerei“.

Als Ziel der Aufgabenstellung verstehen wir die Entwicklung eines Konzeptes zur weitestgehenden Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlages, so dass es nur in extremen Niederschlagssituationen zu Regenwasserabfluss aus dem betrachteten Gebiet in die öffentliche Regenkanalisation kommt.

Eine unversiegelte, natürliche Geländeoberfläche lässt einen Großteil des Niederschlages verdunsten und direkt in den Untergrund versickern und sorgt so für eine stetige Grundwasserneubildung. Nur bei extremen Niederschlägen läuft auch oberflächlich Wasser ab. Je höher der Versiegelungsgrad einer Fläche ist, umso schneller läuft das Wasser oberflächlich ab und steht für eine Versickerung und Neubildung des Grundwassers nicht mehr zu Verfügung.

Der Verbleib des Niederschlages vor Ort hat gegenüber der sofortigen Ableitung über die Kanalisation für die direkte wie auch die weitere Umgebung vielfältigen Nutzen.

So wird durch Verdunstung von Niederschlagswasser über z.B. begrünte Dächer der Atmosphäre Energie entzogen, was zur Dämpfung von hohen Temperaturen beiträgt. Liegen solche Verdunstungsflächen in eine Frischluftschneise einer Stadt, kann hierdurch feuchte kühlere Luft in die Stadtzentren transportiert werden und so der Überhitzung von Stadtzentren entgegenwirken.

Eine Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers entlastet den öffentlichen Regenwasserkanal und erhöht die örtliche Grundwasserneubildung.

Die Nutzung von gespeichertem Regenwasser im Haushalt oder zur Bewässerung von Grünanlagen spart die wertvolle Ressource Trinkwasser und trägt durch die erhöhte Verdunstung der Pflanzen ebenfalls zur Kühlung des Areals bei..

Für das zu beplanende Gebiet „Revier Lichtenrade“ wird im Folgenden ein Konzept aufgestellt, um das auf dem Gelände anfallende Regenwasser so weit wie möglich zurückzuhalten und zu versickern bzw. verdunsten. Für den Fall von Starkregenereignissen wird der gedrosselte Überlauf der Versickerungsanlage in den Regenwasserkanal dargestellt und der Rückhalt von überschüssigem Regenwasser bei Starkregen im Rahmen eines Überflutungsnachweises auf dem Gelände nachgewiesen. Somit wird für den fünfjährigen Bemessungsregen ein regenwasserabflussloses Gebiet entstehen, von dem auch bei Starkregen kein Regenwasser auf Nachbargrundstücke überläuft.

2 Planungsvorgaben

Grundlegende Vorgaben werden definiert über § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG), nachdem nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden sind. Konkretisiert werden diese durch das Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“. Demnach soll Niederschlag so weit wie möglich auf dem Grundstück verbleiben, ist eine Ableitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in dem Maße möglich, wie sie im „natürlichen“ Zustand, also ohne Versiegelung auftreten würde. Für das Planungsgebiet bedeutet das, dass eine maximale Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenkanal von 10 l/s ha möglich, aber seitens der Behörden nicht erwünscht ist. Eine Retention auf dem Gelände ist somit unvermeidbar, ein weitgehender Verbleib des Regenwassers auf dem Grundstück Ziel der Planung.

2.1 Entwässerung Bestand

Die Entwässerung der Bestandsflächen (Gebäude und zugeordnete befestigte Verkehrsflächen) erfolgt über ein vorhandenes Entwässerungssystem in den öffentlichen Regenkanal.

Hierbei entwässern die vorhandenen durchlässigen Flächen (Grünflächen, bekieste Flächen, Schotterdecken) unmittelbar flächig in den Untergrund während die befestigten Flächen über Hof- und Straßeneinläufe an das Entwässerungssystem angeschlossen sind. Da die gesamte Verkehrsfläche verändert wird, entfällt hierfür der Bestandsschutz des Anschlusses an die öffentliche Regenentwässerung, dagegen könnte die direkte Entwässerung der Gebäude „Mälzerei“, „Wohnscheibe“ und „Landhaus Lichtenrade“ bestehen bleiben.

2.2 Grundlagen und Bemessungsansätze

Grundlagen zur Bemessung der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zur quantitativen und qualitativen Beurteilung basieren auf

- dem vorliegenden Baugrundgutachten (INGENIEURBÜRO für GEOTECHNIK KLEEN GmbH, Potsdam),
- den anerkannten Regeln der Technik,
- den zutreffenden DIN- Normen sowie
- den Starkregenreihen des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA-DWD) für den Standort Berlin, Rasterfeld 63/34

2.3 DIN- Normen und techn. Richtlinien

Die Vorbemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt auf Grundlage der DWA A138 (i.V.m. DWA-A 117).

Im Vorfeld werden die einzelnen Teil- Einzugsflächen hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Vorbehandlung des Abflusses gem. DWA-M 153 untersucht und bewertet.

Die Überflutungsprüfung erfolgt als hydrostatische Prüfung gem. DIN 1986-100 / DIN EN 752 auf Basis der vergleichenden Regenreihen mit 5-jähriger und 50-jähriger Wiederkehrzeit. Die schadlose Rückhaltung des ermittelten Volumens innerhalb der Grundstücksgrenzen auf

Grünflächen und befestigten Verkehrsflächen ist im Rahmen der konkretisierenden Planung nachzuweisen.

2.4 Baugrundgutachten und Versickerungsuntersuchung (Büro IGK)

Durch das INGENIEURBÜRO für GEOTECHNIK KLEEN GmbH wurden im Juli 2018 auf Grundlage von Daten der Senatsverwaltung Berlin, eines Untergrundgutachtens der Deutschen Forschungsgesellschaft für Bodenmechanik (Degebo) aus Berlin, des Lageplans des Architekturbüros Baumschläger Eberle Architekten aus Berlin und von bodenmechanischen Untersuchungen des Grundbaulabors der Fachhochschule Potsdam ein Geotechnischer Bericht zur Bodenqualität und Versickerungsfähigkeit des genannten Grundstückes erstellt.

Laut Gutachten wurden auf dem Grundstück unterhalb der anthropogenen Auffüllungen mit Tiefen bis maximal 1,3 m unter Gelände meist Feinsande mit überwiegend schluffigen und mittelsandigen Kornfraktionsanteilen bis max. 2,3 m unter Gelände angetroffen. Darunter lagern Gemischtkörnige Bodenarten als sandiger Geschiebelehm und / oder -mergel bis zur Erkundungstiefe von 6 m Unter Gelände.

Grundwasser steht nach ebenfalls ausgewerteten Daten des Senats von Berlin frühestens 5,0 m unter Gelände in gespanntem Zustand an.

Auf Grund der auch oberflächennah anstehenden wenig durchlässigen Böden ist darüber hinaus in jeder Tiefe mit aufstauendem Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzonen Berlins.“

Hinweise auf Altlasten und/ oder Bodenverunreinigungen wurden laut Bodengutachten in den Auffüllungen festgestellt, daher ist für eine Versickerung der entsprechende Boden bis zum Antreffen des gewachsenen Bodens auszutauschen.

Es liegen Hinweise zum Vorhandensein von Kampfmitteln vor, daher wird empfohlen, die Bodenbauarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelräumung begleiten zu lassen.

Für die unter den anthropogenen Auffüllungen liegenden Feinsande wurde ein kf Wert von etwa 1×10^{-6} m/s ermittelt, für die darunter liegenden Geschiebelehm oder -mergel ist mit einem kf Wert von kleiner als 1×10^{-6} m/s zu rechnen.

2.5 Vermessung

Das Grundstück weist im Untersuchungsbereich Ordinaten zwischen ca. 43 bis 45 m über NHN auf. Das Gelände fällt von Norden her ab und weist eine Senke an der südöstlichen Grenze auf. Das Gelände wird im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung noch überplant und neu nivelliert, in diesem Zuge ist dann auch das notwendige Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse nachzuweisen.

2.6 Neubauplanung

Das Gebiet um die „Alte Mälzerei“ wird neu erschlossen. Das vorliegende Nutzungskonzept sieht auf dem Gelände eine überwiegende Wohnnutzung, ergänzt durch

Einzelhandelsnutzungen, Kleingewerbe sowie soziale und kulturelle Angebote vor. Hierfür werden teilweise bestehende Gebäude abgerissen und das Gelände mit Gebäuden für eine gemischte Wohn- und Kleingewerbenutzung bebaut.

Bestehende Flächen werden neu überplant und gegenüber dem Bestand teilweise entsiegelt oder neu versiegelt.

Das gesamte Gebiet soll autofrei erschlossen werden. Hierfür wird eine große Tiefgarage geplant, in der Stellplätze vorgehalten werden und ggf. die Anlieferung des Supermarkts geprüft wird

Als Bestandsgebäude bleiben die „Alte Mälzerei“, ein Wohnblock „Wohnscheibe“ und das „Landhaus Lichtenrade“ bestehen und werden weiterhin genutzt. Alle weiteren Gebäude im Bestand werden abgerissen. Zusätzlich werden 4 neu Neubauten (Haus 1 – 4) auf dem Areal errichtet. Um die Gebäude herum werden die nicht befestigten Grünflächen und befestigten Verkehrsflächen neu hergerichtet.

3 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

3.1 Flächenzusammenstellung

Bei einer Arealgröße von rund 2,3 ha teilen sich die einzelnen zu betrachtenden Flächen wie folgt auf:

Bezeichnung	Fläche Au [m²]	Abfluss beiwert Cm	Bemessungsflä- che Ared [m²]
Haus 1	1.416	0,5	708
Haus 2	2.370	0,5	1185
Mälzerei	1.146	0,85	974
Haus 3	1.456	0,5	728
Haus 4	1.144	0,5	572
Wohnscheibe	517	0,85	439
Wohnscheibe EG Bioladen	374	0,5	187
Landhaus mit Bewegungsraum	282	0,85	240
Verkehrsfläche befestigt und entwässert	6.734	0,75	5051
Grünfläche mit Wegen	7.688	0	0
Gesamt Grundstück	23.127		
Gesamt Dachfläche	8.705		5.033
Flachdachfläche mit Retention (ohne Mälzerei + Cafe+ Wohnscheibe)	6.760		3.380
Dachfläche ohne Retention	1.945		1.653

Dachflächen nach aktuellem Planungsstand von BEA Architekten Berlin (11/18)

Von der Gesamtfläche des Areals werden die Flächen aller Dächer (8.705 m²) und der befestigten Verkehrsfläche (6.734 m²) ohne die Grünflächen inkl. der direkt in die Grünflächen entwässernden Wege an die Versickerungsrigolen angeschlossen. Die Versickerungsanlage entwässert so eine Gesamtfläche von 15.439 m². Die Grünflächen inklusive der begleitenden Wege mit einem Flächenanteil von 7.688 m² sind nicht an eine Versickerungsanlage angeschlossen.

1) Dachflächen begrünt:	6.760 m ²
Abflussbeiwert:	0,5; begrüntes Flachdach
Nettoeinzugsfläche Ared:	3.380 m ²
2) Dachflächen begrünt:	1.945 m ²
Abflussbeiwert:	0,85; begrüntes Flachdach
Nettoeinzugsfläche Ared:	1.653 m ²
3) Versiegelte Verkehrsflächen	6.734 m ²
Abflussbeiwert:	0,75; Pflaster mit Fugen
Nettoeinzugsfläche Ared:	5.050 m ²
4) Grünflächen:	7688 m ²
Abflussbeiwert:	0
Nettoeinzugsfläche Ared:	0 m ²

3.2 Erläuterung Gesamtkonzept

Die Ableitung des Regenwassers auf den beplanten Flächen erfolgt dezentral über:

- die flächige Versickerung (durchlässige Oberflächenausbildung in den Grünflächen)
- die seitliche Ableitung auf befestigten Oberflächen (in angrenzende Vegetationsflächen und Mulden über die belebte Bodenzone)
- die Sammlung und Ableitung in dezentrale Versickerungseinrichtungen von befestigten Verkehrsflächen (Rigolen unter der befestigten Fläche)
- Die ungedrosselte Einleitung von Bestandsdachflächen

Sämtliche Grünflächen des Areals bleiben ohne gesonderte Entwässerung, der hier auftreffende Regen versickert durch die vorhandene belebte Bodenschicht. Grünflächenbegleitende Wege sind ebenfalls nicht an die Regenentwässerung angeschlossen und leiten den Niederschlag dezentral seitlich in flache Mulden in den Grünflächen ab. Der fünfjährige Bemessungsregen versickert spontan, darüber hinausgehende stärkere Regenfälle sorgen für einen kurzen Aufstau im Gelände, der aber komplett in den Grünflächen zurückgehalten wird und langsam versickert. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine entsprechende Geländemodellierung für das notwendige Rückhaltevolumen zu planen.

Sämtliche Dächer leiten das auftreffende Regenwasser gedrosselt in eine unterirdische Versickerungsanlage ab. Zur Retention des auf die Flachdächer der geplanten Neubebauung auftreffenden Niederschlags werden Haus 1 bis Haus 4 mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Mit dem Einbau von Speicher - Volumenkörpern auf den Flachdächern unterhalb der Vegetationsbodenschicht wird zusätzlich Raum für den dauerhaften Rückhalt von Niederschlagswasser auf den Dächern zur Verfügung gestellt, welches zur passiven Bewässerung der Begrünung dient. So werden diese Dächer auf die Retention eines 50 jährigen Regens ausgelegt.

Laut Umweltbericht sollen mindestens 60% der Dachflächen mit extensiver Begrünung ausgestattet werden. Die restlichen 40% werden konzeptionell für technische Einrichtungen, Wartungswege oder sonstige nicht begrünbare Aufbauten auf dem Dach vorgesehen. Für das Konzept der Regenentwässerung wird aber davon ausgegangen, dass die gesamte betrachtete Dachfläche zur Retention ausgebaut wird, da auch der Niederschlag auf den nicht begrünten Teilflächen auf dem Dach zurückgehalten werden soll. Hierfür ist in der konkreten Ausführungsplanung das notwendige Aufstauvolumen und –höhe in den Speicher - Volumenkörpern der verbleibenden Dachfläche anzupassen.

Die Retention des Niederschlages auf den Dachflächen geht allerdings nicht in die Berechnung der Versickerungsanlagen ein, lediglich für den Überflutungsnachweis werden diese Volumina angerechnet und vom in den Flächen notwendigen Rückstauvolumen angezogen.

Die übrigen Dächer der Mälzerei, Wohnscheibe und Landhaus Lichtenrade leiten den Niederschlag ungedrosselt in die angeschlossenen Untergrundrigolen ab.

Die befestigten Verkehrsflächen werden in das Entwässerungssystem einbezogen, welches in die Rigolen einleitet. Diese Flächen werden teilweise mit sickerfähigem Pflaster befestigt, die hier versickernden Niederschläge werden aber nicht in das Konzept der Regenentwässerung einbezogen, da mit einer dauerhaften Versickerung durch mit der Zeit nachlassenden Sickerfähigkeit der Fugen nicht gerechnet werden kann. Die Flächen dieser Pflaster Beläge gehen lediglich in die Eingriffsbewertung für die zusätzliche Versiegelung des Gebietes ein.

Da für eine flächige Versickerung oder Versickerung in Mulden des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dächern kein ausreichender Platz zur Verfügung steht, werden für diese Flächen zwei unterirdische Versickerungsanlagen geplant. Die Versickerungsanlagen in Form von Hohlkörper- oder Tunnelrigolen werden für die Retention und Versickerung eines fünfjährigen Regenereignisses der angeschlossenen Dachflächen und befestigten Verkehrsflächen bemessen. Als Auslegungsparameter für die Versickerung gilt der im Bodengutachten für die oberen Bodenschichten angesetzte Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f=10^{-6}$ m/s.

Da die oberen Bodenschichten ab einer Tiefe von rund 2 m von Geschiebemergel unterlegt sind, dessen Versickerungsfähigkeit nochmals schlechter als die der oberen Bodenschichten ist, steht kein ausreichender Versickerungsraum für eine effektive Versickerung zur Verfügung. Aus diesem Grund werden die beiden Rigolenversickerungsanlagen mit Überläufen ausgestattet, die über eine Drossel an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen sind. Die Drosselleistung wird so bemessen, dass einerseits die Vorgaben des Hinweisblattes zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ eingehalten werden, andererseits aber auch das vorher für die Versickerung bemessene Retentionsvolumen in den Rigolen auch ausreichend ist für den Rückhalt eines fünfjährigen Regenereignis bei diesem gedrosselten Abfluss.

Auf dem Gelände werden relativ große zusammenhängende versiegelte Flächen entstehen, an die eine hochwertige Wohnbebauung mit Tiefgarage und Gewerbeflächen angrenzen. Aus diesem Grund wird der Überflutungsschutz nicht mit dem 30-jährigen Regenereignis, welches nach Norm mindestens zu wählen ist gerechnet, sondern mit einem 50-jährigen Regenereignis, um einen höheren Schutz vor Eindringen von Regenwasser in die Gebäude und Tiefgarage zu erreichen.

Zum Überflutungsschutz werden in den Grünflächen die Oberflächen so strukturiert, dass ein 50-jähriger Regen auf diesen Flächen schadlos zurückgehalten werden kann. Ebenso werden in den befestigten Flächen Hochborde und Senken so angeordnet, dass dieser Regen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Eine Überflutung der Tiefgarage oder von Kellern auf

dem Grundstück wird auf diese Weise für die betrachteten Regenintensitäten ausgeschlossen. Die Berechnung erfolgt jeweils als Maximumbetrachtung für das notwendige Volumen eines Regenrückhaltespeichers mit entsprechenden Regenmengen für ein 50 jähriges Regenereignis der Dauerstufen von 5 – 4320 Minuten für die Grünflächen mit einem Drosselabfluss in Höhe der mit dem Kf-Wert der Grünflächen berechneten Versickerungsleistung der gesamten Grünfläche von 3,8 l/s und für die befestigten Flächen mit einem im Konzept festgelegten Drosselabfluss von 6,5 l/s entsprechend einem Anschluss von 6500 m² versiegelter Fläche bei einem Einleitvolumenstrom von 10 l/s ha nach BReWa-BE.

Für die Einleitung des Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage in das Grundwasser ist eine Vorbehandlung des Wassers erforderlich, siehe hierzu Kapitel 3.5 .

Als Vorbehandlung sollte ein entsprechend dimensioniertes Absetzbecken gewählt werden, welches zusätzlich als Regenwasserspeicher für die Nutzung als Bewässerungswasser dienen kann. Mit diesem Wasser können die Grünflächen und insbesondere die geplante Fassadenbegrünung bewässert werden, was in hohem Maße dazu beiträgt, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und zu verdunsten.

3.3 Vorbemessung der Versickerungseinrichtungen gem. DWA-A 138 und DWA-A 117

Auf Basis der Grundlagendaten sind gem. DWA-A 138 i. V. m DWA-A 117 für die einzelnen Teileinzugsgebiete folgende Versickerungsflächen und Einstauvolumina zugrunde zu legen. Als Bemessungsregen wurde der 5 jährige Regen mit einer Dauerstufe gewählt, die ein maximales Retentionsvolumen ergibt:

1a) Flachdachflächen mit Begrünung auf Haus 1 bis 4 und Bioladenanbau an Wohnscheibe:

Drosselabfluss festgelegt: 10 l/s ha

Erforderliches Retentionsvolumen: 360 m³; entsprechend einer Retention von 55 l/m² in Retentionsmodulen unter dem Vegetationssubstrat und im Substrat selber für 100% Ausbau der Dachfläche als Retentionsfläche, sonst entsprechend angepasst.

Einstauhöhe: 0,055 m bei 100% Ausbau mit Retentionsvolumenkörpern auf den Dächern, sonst entsprechend angepasst.

Entleerungszeit: 15,4 h

Gedrosselte Ableitung in Versickerungsrigolen bis zum fünfzigjährigen Regen, bei größeren Niederschlagsereignissen mit Überstau der Drossel auf dem Dach erfolgt ein ungedrosselter Notüberlauf über Speier oder sonstige Notabläufe.

1b) Flachdachflächen ohne Begrünung auf Mälzerei, Wohnscheibe und Landhaus Lichtenrade:

Drosselabfluss: ungedrosselt

Erforderliches Retentionsvolumen: kein

Ableitung in Versickerungsrigolen.

Ableitung in Versickerungsrigolen bei fünfjährigem Regen, bei größeren Niederschlagsereignissen mit Überstau der Dachrinnen oder sonstiger Dachabläufe erfolgt ein ungedrosselter Notüberlauf auf die umgebenden Verkehrs- oder Grünflächen.

2) Befestigte Verkehrsfläche inkl. Dächer:

Erforderliches Retentionsvolumen: 390 m³

Versickerungsfläche: 1.000 m²

Einstauhöhe: Vollfüllung Rigolenkörper

Entleerungszeit: 15,8 h

Ableitung über Versickerungsrigolen und über Drosselschacht in den Regenwasserkanal.

Bei größeren Niederschlagsereignissen mit Überstau der Drossel erfolgt ein Rückstau in die Verkehrsflächen.

3) Grünflächen

Versickerungsfläche: 7.688 m²

Versickerungsfläche: ist gleich Auffangfläche.

Bei größeren Niederschlagsereignissen erfolgt ein Rückstau in den profilierten Grünflächen.

Versickerungseinrichtungen:

Rigole 1

Angeschlossene Fläche: 4.318 m² Dachfläche aus 1) und 3.234 m² Verkehrsfläche aus 2)

Erforderliches Speichervolumen: 190 m³

Versickerungsfläche: 500 m²

Einstauhöhe: 0,78 m

Drosselabfluss in Kanal: 3,2 l/s

Entleerungszeit: 15,2 h

Ableitung über Versickerung und gedrosselt in den Regenwasserkanal.

Rigole 2

Angeschlossene Fläche: 4.300 m² Dachfläche aus 1) und 3.500 m² Verkehrsfläche aus 2)

Erforderliches Muldenspeichervolumen: 200 m³

Versickerungsfläche: 500 m²

Einstauhöhe: 0,78 m

Drosselabfluss in Kanal: 3,3 l/s

Entleerungszeit: 15,2 h

Ableitung über Versickerung und gedrosselt in den Regenwasserkanal.

Ausdrucke der Berechnungen zu den einzelnen Flächen finden sich im Anhang.

3.4 Lage der Versickerungseinrichtungen im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet werden rund 6.700 m² Fläche befestigt werden. Unter diesen Flächen steht ausreichend Fläche zur Verfügung, um die bemessenen Rigolenversickerungsanlagen einzubauen. Dabei ist auf eine möglichst kurze Anbindung der zu entwässernden Flächen wie auch zum Übergabeschacht zum öffentlichen Regenwasserkanal zu achten. Ebenso ist darauf zu achten, dass durch die Höhenlage des Drosselschachtes noch eine Anbindung an den öffentlichen Kanal im freien Gefälle möglich ist. Im Rahmen der Vorbemessung scheinen sich die zentral gelegenen Flächen nördlich und südlich der Mälzerei hierfür anzubieten. In der konkreten Freiflächenplanung ist dieses zu verifizieren.

3.5 Qualitative Bewertung des Regenabflusses gem. DWA-M 153

Im Vorfeld der Versickerungsplanung für die Flächen aus Abschnitt 3.1 wird der Abfluss hinsichtlich seiner Belastung (Lage, Oberflächenausprägung und Nutzung) der Belastbarkeit des Gewässers (Grundwasser) entgegen gesetzt und ggf. Behandlungsmaßnahmen vorgesehen.

Zu berücksichtigende planerische Vorgaben:

- Alle Dachflächen erhalten Eindeckungen, die frei sind von Kupfer, Zink oder Blei.
- Die sonstigen Flächen (Plätze, Innenhöfe, Terrassen, Zwischenwege) sind im Allgemeinen frei von PKW- Verkehr.

Hieraus ergibt sich für die einzelnen Teilflächen folgende Anforderung für die Regenwasserbehandlung:

Grünflächen: keine Anforderung

Dachflächen: keine Anforderung

Befestigte Verkehrsfläche: Regenwasserbehandlung notwendig

Für die Ableitung des Niederschlagswassers in eine unterirdische Versickerungsrigole ohne vorherige Bodenpassage ist eine Behandlung des Wassers nach DWA ATV M153 erforderlich. Die Behandlung wird durch die Passage eines Absetzbeckens vor der Versickerungsanlage sichergestellt, dieses Absetzbecken muss regelmäßig gereinigt werden. Im Zuge der Ausführungsplanung können auch andere Behandlungstechniken geplant werden, sofern eine entsprechende Reinigung des Regenwassers mit einem Durchgangswert $D < 0,9$ (DWA-M153) sichergestellt ist.

Eine Zusammenfassung der Berechnung für die Regenwasserbehandlung liegt im Anhang bei.

4 Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 (Vorbemessung)

Für einen stärkeren Regen als den fünfjährigen Bemessungsregen ist das Retentionsvolumen der Versickerungsrigolen nicht ausreichend. Da der Ablauf der Rigolen über Drosselschächte auf ein definiertes Maximum gedrosselt wird, wird sich bei einem Starkregen ein Rückstau bis in die zu entwässernden befestigten Flächen einstellen.

Für dieses rückstauende Regenwasser muss die Profilierung der befestigten Verkehrsfläche so hergestellt werden, dass durch die Ausbildung von Hochborden, Rinnen und tieferliegenden Abschnitten Mulden entstehen, in denen sich dieses Regenwasser gefahrlos dezentral sammeln und aufstauen kann.

Besondere Beachtung muss dabei die Überstausicherheit für die Tiefgarage finden, da dort durch unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Tiefgarage sich bei einströmendem Regenwasser tiefe wassergefüllte Becken bilden können, die eine Gefahr für die sich dort evtl. aufhaltenden Personen darstellen könnten.

In den Grünanlagen ist ebenso durch eine entsprechende Profilierung sicherzustellen, dass in Mulden und Rinnen ein entsprechendes Regenwasservolumen zurückgehalten wird und es nicht auf die befestigten Flächen oder die direkt anliegenden Häuser abläuft.

Der Rückhalt des Niederschlages eines 50 jährigen Regens ist im Rahmen der konkreten Außenanlagenplanung für die Grünflächen und die befestigten Verkehrsflächen nachzuweisen. Aufgrund der großen und in leichtem Gefälle liegenden neu befestigten Flächen wird nicht mit dem Berechnungsvorschlag der DIN 1986-100 / DIN EN 752, wonach lediglich für ein 30-ig jähriges Regenereignis von 15 Minuten Dauer der Überflutungsnachweis zu führen ist, sondern mit einer Berechnung des Softwareprogramm RAINPLANER als Maximum von Regendauerstufen von 5 bis 4320 Minuten gearbeitet. Aus dieser Berechnung gehen größere Volumina von Retentionsräumen hervor, die eine deutlich höhere Sicherheit gegen Überflutungen beinhalten als der Rechenansatz nach Norm.

Demnach sind in den Grünflächen dezentral in den einzelnen abgetrennten Flächen Vertiefungen, Mulden oder Hochborde so zu schaffen, dass insgesamt ein Rückhaltevolumen von 570 m³ entsteht. Dieses Volumen ergibt sich aus der Berechnung eines Regenrückhaltespeichers mit einem Drosselabfluss in Höhe der aktuellen Versickerung in der gesamten Grünfläche bei unterschiedlichen Regenstärken für ein maximales Retentionsvolumen.

In den befestigten Verkehrsflächen muss dezentral ebenfalls ein Volumen von rund 250 m³ durch den Einbau von Hochborden, Bordsteinkanten oder Mulden zur Verfügung gestellt werden. Dieses Volumen ergibt sich ebenfalls aus der Berechnung eines Regenrückhaltespeichers mit Drosselabfluss in Höhe der Versickerungsrate der Tunnelversickerungsanlage zuzüglich des Drosselabflusses in den Kanal bei unterschiedlichen Regenstärken für ein maximales Retentionsvolumen.

Das notwendige Rückstauvolumen auf den Dächern wird durch einen Standardaufbau für extensive Dachbegrünung zum einen durch die Wasseraufnahmekapazität des Substrats und zum anderen durch die Speicherkapazität der Drainageschicht mit einem Gesamtvolumen von 360 m³ bereitgestellt. Dieses Volumen entspricht einem Aufstau in den Retentionsvolumenkörpern von rund 5 cm.

Dieses Volumen ergibt sich ebenfalls aus der Berechnung eines Regenrückhaltespeichers mit Drosselabfluss in Höhe des vorgegebenen Drosselabflusses von 6,5 l/s von den Dächern bei unterschiedlichen Regenstärken für ein maximales Retentionsvolumen.

Durch die Auswahl von geeigneten Drainageelementen könnte sogar ein 100 jähriger Regen mit einem Gesamtvolumen von rund 410 m³, entsprechend einem Aufstau von knapp 7 cm, zurückgehalten werden. Damit muss das Rückhaltevolumen in der Verkehrsfläche nicht zusätzlich für den Niederschlag der Dachflächen ausgelegt werden.

Sollten sich diese Rückhalteräume nicht oberirdisch auf den Flächen realisieren lassen, ist entsprechend die unterirdische Rigolenanlage zu vergrößern.

Die Ausdrücke der Berechnungen mit dem Program RAINPLANER finden sich im Anhang.

5 Hinweise für die Erstellung des B-Plans

Aus dem vorliegenden Konzept lassen sich folgende Vorschläge für Festlegungen für den B-Plan ableiten:

- Mindestens 60 % der Dachflächen der Häuser 1, 2, 3, 4 und 80 % des Anbaus Bioladen sind zu begrünen und als Retentionsdächer auszubilden, darüber hinaus ist ein Maximum an Dachfläche als Retentionsraum auszubilden. Das Retentionsvolumen ist für einen 50-jährigen Regen im Substrat und im Unterbau der Begrünung bei einem Drosselabfluss von den betreffenden Dächern von max. 10 l/s ha zu realisieren.
- Die Grünflächen und nicht befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen und Böden mit Kf Werten größer 10^{-6} m/s herzustellen.
- Die befestigten Flächen, die nicht seitlich in Grünflächen entwässern, und alle Dachflächen sind an eine Entwässerungsanlage anzuschließen. Diese Entwässerungsanlage entwässert gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal über eine Retentionsspeicher- und Versickerungsanlage, die die Vorgaben der maximalen Einleitung von 10 l/s,ha aus dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ einhält.

Weitere Festlegungen ergeben sich aus dem Umweltbericht zu den Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Eingriffsbewertung des Büros BGMR.

Berlin, 27. August 2019

6 Anhang

6.1 Flächenzusammenstellung

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkhard und Partner Wattstr. 10 13358 Berlin	Alte Mälzerei	Datum: 21.11.2018 Aktenzeichen:
Übersicht der angelegten Auffangflächen		

Nr. 1, Flachdächer mit Retention, H1, H2, H3, H4, Bioladen

Angeschlossene befestigte Auffangfläche	A_E	m²	6673
Gründach bis 15° bzw 25% humusiert < 10cm (DWA)			
Abflussbeiwert:	Ψ_m	%	50,0
hydr. Filterwirkungsgrad des Filters:	%		100,0
Angeschlossener Filter: kein Filter			
effektiv wirksame undurchlässige Fläche:	A_U	m²	3337
Bewertung nach ATV / DWA-M 153			
Punktezahl der Flächenbelastung für -M153:	Punkte		5
Flächenbelastung für -M153: Gärten, Wiesen, Gründächer			
<i>Anschluss an den Regenwasserspeicher:</i>			<i>Ja</i>
Retention (bzgl. tägl. Niederschlagsmenge):	l/m ²		0,00
<i>Anschluss an die Versickerung/Rückhaltung:</i>			<i>Ja</i>

Nr. 2, Dächer ohne Retention, Mälzerei, Landhaus, Wohnscheibe

Angeschlossene befestigte Auffangfläche	A_E	m²	1945
geneigtes Hartdach (DIN1989-1)			
Abflussbeiwert:	Ψ_m	%	85,0
hydr. Filterwirkungsgrad des Filters:	%		100,0
Angeschlossener Filter:			
effektiv wirksame undurchlässige Fläche:	A_U	m²	1653
Bewertung nach ATV / DWA-M 153			
Punktezahl der Flächenbelastung für -M153:	Punkte		8
Flächenbelastung für -M153: Dachflächen und Terrassenflächen			
<i>Anschluss an den Regenwasserspeicher:</i>			<i>Ja</i>
Retention (bzgl. tägl. Niederschlagsmenge):	l/m ²		0,00
<i>Anschluss an die Versickerung/Rückhaltung:</i>			<i>Ja</i>

Nr. 3, Grünfläche

Angeschlossene befestigte Auffangfläche	A_E	m²	7688
Gärten, Wiesen: Flaches Gelände (DWA)			
Abflussbeiwert:	Ψ_m	%	5,0
hydr. Filterwirkungsgrad des Filters:	%		100,0
Angeschlossener Filter:			
effektiv wirksame undurchlässige Fläche:	A_U	m²	384
Bewertung nach ATV / DWA-M 153			
Punktezahl der Flächenbelastung für -M153:	Punkte		5
Flächenbelastung für -M153: Gärten, Wiesen, Gründächer			
<i>Anschluss an den Regenwasserspeicher:</i>			<i>Ja</i>
Retention (bzgl. tägl. Niederschlagsmenge):	l/m ²		0,00
<i>Anschluss an die Versickerung/Rückhaltung:</i>			<i>Nein</i>



AKUT Umweltschutz Ingenieure
Burkhard und Partner

Wattstr. 10
13355 Berlin

Alte Mälzerei

Datum:

21.11.2018

Aktenzeichen:

Übersicht der angelegten Auffangflächen

Nr. 4, befestigte Flächen

Angeschlossene befestigte Auffangfläche **A_E** **m²** **6734**
Pflaster mit dichten Fugen (DWA)

Abflussbeiwert: ψ_m % 75,0
hydr. Filterwirkungsgrad des Filters: % 100,0

Angeschlossener Filter:

effektiv wirksame undurchlässige Fläche: **A_U** **m²** **5051**

Bewertung nach ATV / DWA-M 153

Punktezahl der Flächenbelastung für -M153: Punkte 12

Flächenbelastung für -M153: Hofflächen und PKW-Parkplätze

Anschluss an den Regenwasserspeicher:

Retention (bzgl. tägl. Niederschlagsmenge): l/m² Ja 0,00

Anschluss an die Versickerung/Rückhaltung:

Ja

Nr. 5, Grün begleitende Wege

Angeschlossene befestigte Auffangfläche **A_E** **m²** **370**
Gärten, Wiesen: Flaches Gelände (DWA)

Abflussbeiwert: ψ_m % 5,0
hydr. Filterwirkungsgrad des Filters: % 100,0

Angeschlossener Filter:

effektiv wirksame undurchlässige Fläche: **A_U** **m²** **19**

Bewertung nach ATV / DWA-M 153

Punktezahl der Flächenbelastung für -M153: Punkte 0

Flächenbelastung für -M153:

Anschluss an den Regenwasserspeicher:

Retention (bzgl. tägl. Niederschlagsmenge): l/m² Nein 0,00

Anschluss an die Versickerung/Rückhaltung:

Nein

Abflussbeiwerte, die nicht angelegt oder eingegeben wurden, werden stets mit dem Wert 100 ausgedruckt!

Retentionen, die nicht angelegt oder eingegeben wurden, werden stets mit dem Wert 0 gedruckt!



6.2 Bemessung der Retentionsräume auf den Dächern, Versickerungsrigolen und Rückhalteräume für den Überflutungsschutz.

Bemessung des Retentionsvolumen auf den Dächern von Haus 1 – 4 und Biomarkt für einen 50-jährigen Regen bei Festlegung des Drosselabflusses dieser Dächer auf 10 l/s.ha:

Berechnet 355 m³ - gewählt 360 m³

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkhard und Partner Wattstr. 10 13355 Berlin	Alte Mälzerei	Datum: 21.11.2018 Aktenzeichen:
Bemessung einer Regenrückhaltung Regenrückhaltespeicher		
Bemessung des Regenrückhaltespeicher-Volumens: $((A_e \cdot r_D(n) \cdot 1E-4) + Q_{vZu} \cdot Q_{dr}) \cdot D \cdot 60 \cdot 1E-3 \cdot fz$		
Bezeichnung der Bemessung: Regenrückhaltespeicher		
Eingabedaten:		
Bauform des Regenrückhaltespeichers: Einstaudach		
Angeschlossene befestigte Fläche	A _J	m ² 6673 (eff. 6673)
Fläche des Einstaudachs (gleichgesetzt mit A _J)		m ² 6673,00
Zufluss aus vernetzten Anlagen	Q _{vZu}	l/s 0,00
Drosselleistung des Abflusses	Q _{dr}	l/s 6,50
Berücksichtigter Zuschlagsfaktor	fz	1 1,000
Niederschlagsparameter:		
Zugrundeliegende Regenspende	lt. Starkniederschlagstabelle T:15, n:1	
Einschränkung der Dauerstufen: 5min bis 72h - Wiederkehrzeiten: 50 (1/a=0,02) in Jahren		
Spende des Bemessungsregens	r _{D(n)}	l/s*ha 46,7
Dauer des Bemessungsregens	D	min 240,0
Häufigkeit des ortsspezifischen Bemessungsregens	n	1/a 0,02
Wiederkehrzeit des Bemessungsregens	a	1 50
Berechnungsergebnisse:		
Mindestens erforderliches Einstauvolumen	V _E	m ³ 355,00
Erforderliche Einstauhöhe	H _E	m ~0,053
Mittlere Entleerungszeit des Rückhaltespeichers t _{Entleer}	h	15,17



Bemessung des Retentionsvolumens der Versickerungsanlage für alle Dächer und an die Entwässerungsanlage angeschlossenen Flächen für einen 5-jährigen Regen,
Berechnet: 390,4 m³ - gewählt: 390 m³

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkhard und Partner Wartstr. 10 13355 Berlin	Alte Mälzerei	Datum: 21.11.2018 Aktenzeichen:
---	---------------	---------------------------------------

Dimensionierung des DRAIN-MAX-TUNNEL Versickerungssystems nach dem DWA-Arbeitsblatt A138 nach folgenden Eingabedaten

Rigolenversickerung (dezentral), unverbindliche Serviceberechnung im Auftrag der INTEWA GmbH Aachen

Eingabedaten:

Angeschlossene befestigte Fläche	A _U	m ²	15352 (eff. 10040)
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Bodenzone	k _r	m/s	1,0000E-6
Zufluss aus vernetzten Anlagen	Q _{zu}	l/s	0,00
Zuschlagsfaktor nach DWA-A 138	f _{zu}	1	1,200

Vorgegebene Systemparameter:

DRAIN-MAX-T 1600 Mitteltunnel	Maße (LxBxH) in m	2,25 x 1,40 x 0,78	
DRAIN-MAX-T 100 S / 100 E Start- und Endkalotte	Maße (LxBxH) in m	0,50 x 1,40 x 0,78	
Porenanteil des Füllmaterials im Kiesbett	s	%	22,500
Effektives Volumen pro Block im Kiesbett	V _{effblock}	m ³	2,000
Effektives Volumen pro Kalotte im Kiesbett	V _{effkal}	m ³	0,246

Niederschlagsparameter:

Zugrundeliegende Regenspende lt. Starkniederschlagstabelle T.15, n.1

Einschränkung der Dauerstufen: 5min bis 72h - Wiederkehrzeiten: 5 (1/a=0,20) in Jahren

Spende des Bemessungsregens	r _{α(n)}	l/s*ha	28,3
Dauer des Bemessungsregens	D	min	240,0
Häufigkeit des ortsspezifischen Bemessungsregens	n	1/a	0,20
Wiederkehrzeit des Bemessungsregens	a	1	5

Berechnungsergebnisse:

Erforderliche Anzahl Mitteltunnel	Stk.	1	195
Erforderliche Anzahl Startkalotten	V	m ³	10
Erforderliche Anzahl Endkalotten	V	m ³	10

Folgende Ergebnisse liegen der Systemzusammenstellung zugrunde:

Mittlere erforderliche Rigolenlänge	L	m	439,34
Speichervolumen der Rigole	V	m ³	390,40
Erforderliches Aushubvolumen der Rigole	V _{Aushub}	m ³	659,01

Hinweis: Nach dem Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Nutzung der Gewässer der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. In der Regel ist hierzu ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde der zuständigen Stadtverwaltung zu stellen.



Das DRAIN-MAX Tunnelsystem besteht aus großvolumigen, leichten Kunststoffschalen zur Speicherung und anschließenden Versickerung von Niederschlagswasser. Die Halbschalen weisen ein Rückhaltevolumen von 100 % auf. Im Vergleich zu einer Kiesrigole wird somit weniger als 1/3 des herkömmlichen Bauraumes benötigt. Das Regenwasser kann ungehindert nach unten und durch die Öffnungen der Seitenwände in den Boden versickern. Die Tunnel sind standardmäßig bei geeigneter Überdeckung und Einbautiefe SLW30 belastbar und für jahrzehntelange Haltbarkeit ausgelegt. Auf den Start- und Endkalotten ist jeweils eine DN100 Öffnung standardmäßig vorhanden sowie die Möglichkeit für den Anschluß von zwei Rohren bis DN300 vorgesehen. Mit nur drei verschiedenen Bauteilformen ist so auch ein größeres System mit geringstem Montageaufwand herzustellen. Infolge der Stapelbarkeit ergeben sich die niedrigsten möglichen Transportkosten.



Vergleichende Bemessung des Retentionsvolumens eines Regenwasserspeichers für alle Dächer und befestigte an die Entwässerungsanlage angeschlossenen Flächen für einen 5-jährigen Regen bei Festlegung des Drosselabflusses von 6,5 l/s

Berechnet: 379 m³ - gewählt als Versickerungsretention: 390 m³

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkhard und Partner Wattstr. 10 13355 Berlin	Alte Mälzerei	Datum: 21.11.2018 Aktenzeichen:
---	---------------	---------------------------------------

Bemessung einer Regenrückhaltung

Regenrückhaltespeicher

Bemessung des Regenrückhaltespeicher-Volumens: $((A_{\text{u}} \cdot r_D(n)^{-1} \cdot 10^{-4}) + Q_{\text{vZu}} - Q_{\text{dr}}) \cdot D \cdot 60 \cdot 10^{-3} \cdot f_z$

Bezeichnung der Bemessung: Regenrückhaltespeicher

Eingabedaten:

Bauform des Regenrückhaltespeichers: Rechteckiger Rückhaltespeicher

Angeschlossene befestigte Fläche	A _J	m ²	15352 (eff. 10040)
Maße des Rückhaltespeichers			50,00m x 10,00m
Zufluss aus vernetzten Anlagen	Q _{vZu}	l/s	0,00
Drosselleistung des Abflusses	Q _{dr}	l/s	6,50
Berücksichtigter Zuschlagsfaktor	f _z	1	1,200

Niederschlagsparameter:

Zugrundeliegende Regenspende	lt. Starkniederschlagstabelle T:15, n:1		
Einschränkung der Dauerstufen: 5min bis 72h - Wiederkehrzeiten: 5 (1/a=0,20) in Jahren			
Spende des Bemessungsregens	r _B	l/s*ha	35,6
Dauer des Bemessungsregens	D	min	180,0
Häufigkeit des ortsspezifischen Bemessungsregens	n	1/a	0,20
Wiederkehrzeit des Bemessungsregens	a	1	5

Berechnungsergebnisse:

Mindestens erforderliches Einstauvolumen	V _E	m ³	379,00
Erforderliche Einstauhöhe	HE	m	~0,758
Mittlere Entleerungszeit des Rückhaltespeichers t _{entleer}	h	16,20	



Bemessung des Retentionsvolumens für die an die Entwässerungsanlage angeschlossenen Flächen für einen 50-jährigen Regen bei Festlegung des Drosselabflusses von 7 l/s (6,5 l/s Drossel und 0,5 l/s Versickerung), welches auf der befestigten Fläche durch Hochborde und Tiefpunkte herzustellen ist

Berechnet: 989,6 m³ - gewählt 1000 m³ abzüglich 360 m³ Retentionsvolumen Dach und 390 m³ Versickerungsanlage, im Ergebnis 250 m³:

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkhard und Partner Wattstr. 10 13355 Berlin	Alte Mälzerei	Datum: 05.11.2018 Aktenzeichen:
---	---------------	---------------------------------------

Bemessung einer Regenrückhaltung
Regenrückhaltespeicher

Bemessung des Regenrückhaltespeicher-Volumens: $((A_U \cdot r_{D(n)} \cdot 1E-4) + Q_{vZu} - Q_{dr}) \cdot D \cdot a \cdot 1E-3 \cdot f_z$

Bezeichnung der Bemessung: Regenrückhaltespeicher

Eingabedaten:

Bauform des Regenrückhaltespeichers: Rechteckiger Rückhaltespeicher

Angeschlossene befestigte Fläche	A_U	m²	15259 (eff. 15259)
Maße des Rückhaltespeichers			50,00m x 20,00m

Zufluss aus vernetzten Anlagen	Q_{vZu}	l/s	0,00
Drosselleistung des Abflusses	Q_{dr}	l/s	7,00
Berücksichtigter Zuschlagsfaktor	f_z	1	1,000

Niederschlagsparameter:

Zugrundeliegende Regenspende lt. Starkniederschlagstabelle T:15, n:1
Einschränkung der Dauerstufen: 5min bis 72h - Wiederkehrzeiten: 50 (1/a=0,02) in Jahren

Spende des Bemessungsregens	$r_{D(n)}$	l/s*ha	19,6
Dauer des Bemessungsregens	D	min	720,0
Häufigkeit des ortsspezifischen Bemessungsregens	n	1/a	0,02
Wiederkehrzeit des Bemessungsregens	a	1	50

Berechnungsergebnisse:

Mindestens erforderliches Einstauvolumen	V_E	m³	989,60
Erforderliche Einstauhöhe	HE	m	~0,990
Mittlere Entleerungszeit des Rückhaltespeichers $t_{Entleer}$	h	39,27	

Berechnet und gedruckt mit RAINPLANER® 2007 (<http://www.rainplaner.de>), 05.11.2018, 11:34 Uhr

Bemessung des Retentionsvolumens in den Grünflächen für einen 50-jährigen Regen als Regenrückhaltespeicher bei Festlegung des Drosselabflusses entsprechend der aktuellen Versickerung von 3,8 l/s, welches in den Grünflächen dezentral durch Geländemodellierung herzustellen ist,

Berechnet: 566,5 m³ - gewählt: 570 m³

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkhard und Partner Waltstr. 10 13355 Berlin	Alte Mälzerei	Datum: 21.11.2018 Aktenzeichen:	
Bemessung einer Regenrückhaltung Regenrückhaltespeicher			
Bemessung des Regenrückhaltespeicher-Volumens: $((A_u \cdot r_D(n) \cdot 1E-4) + Q_{vZu} - Q_{dr}) \cdot D \cdot 60 \cdot 1E-3 \cdot f_z$			
Bezeichnung der Bemessung: Regenrückhaltespeicher			
Eingabedaten:			
Bauform des Regenrückhaltespeichers: Rechteckiger Rückhaltespeicher			
Angeschlossene befestigte Fläche	A _u	m ²	7688 (eff. 7688)
Maße des Rückhaltespeichers	50,00m x 20,00m		
Zufluss aus vernetzten Anlagen	Q _{vZu}	l/s	0,00
Drosselleistung des Abflusses	Q _{dr}	l/s	3,80
Berücksichtigter Zuschlagsfaktor	f _z	1	1,000
Niederschlagsparameter:			
Zugrundeliegende Regenspende	lt. Starkniederschlagstabelle T:15, n:1		
Einschränkung der Dauerstufen: 5min bis 72h - Wiederkehrzeiten: 100 (1/a=0,01) in Jahren			
Spende des Bemessungsregens	r _{D(n)}	l/s*ha	22,0
Dauer des Bemessungsregens	D	min	720,0
Häufigkeit des ortsspezifischen Bemessungsregens	n	1/a	0,01
Wiederkehrzeit des Bemessungsregens	a	1	100
Berechnungsergebnisse:			
Mindestens erforderliches Einstauvolumen	V ₀	m ³	566,50
Erforderliche Einstauhöhe	H _E	m	~0,567
Mittlere Entleerungszeit des Rückhaltespeichers t _{Entleer}	h	41,41	
Berechnet und gedruckt mit RAINPLANER® 2007 (http://www.rainplaner.de), 21.11.2018, 08:02 Uhr			

6.3 Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit von Regenwasser nach ATV-DVWK-M 153

Berechnung der notwendigen Behandlungsart von Niederschlagswasser von den befestigten Flächen:

AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkhard und Partner Waltstr. 10 13355 Berlin	Alte Mälzerei	Datum: 21.11.2018 Aktenzeichen:
Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit von Regenwasser nach ATV-DVWK-M 153 (02/2000)		

Bezeichnung der Bemessung: Regenrückhaltespeicher

Die Bewertung erfolgt nach dem in der DWA-M 153 angegebenen Punktesystem.

Bewertung von schutzbedürftigen Gewässern:

Gewässer Typ G12

G = 10 Punkte

Abflussbelastungen:

Gewählter Bezeichner der Auffangfläche: Flachdächer mit Retention, H1, H2, H3, H4, Bioladen
 Wirksame Fläche Flächenanteil Belastung von der Fläche Belastung aus der Luft Abflussbelastung
 0,3337ha 0,33 Typ F1, 5 Punkte Typ L1, 1 Punkte 1,99

Gewählter Bezeichner der Auffangfläche: Dächer ohne Retention, Mälzerei, Landhaus, Wohnscheibe
 Wirksame Fläche Flächenanteil Belastung von der Fläche Belastung aus der Luft Abflussbelastung
 0,1653ha 0,16 Typ F2, 8 Punkte Typ L1, 1 Punkte 1,48

Gewählter Bezeichner der Auffangfläche: befestigte Flächen
 Wirksame Fläche Flächenanteil Belastung von der Fläche Belastung aus der Luft Abflussbelastung
 0,5051ha 0,50 Typ F5, 12 Punkte Typ L1, 1 Punkte 6,54

Gesamte Abflussbelastung $B = \sum SB_i$ aller Auffangflächen

B = 10,02 Punkte

Das gesammelte Niederschlagswasser darf in Gewässer mit mehr als 10,02 Gewässerpunkten eingeleitet werden.

Für das angegebene Gewässer gilt daher:

Die Regenwasserbehandlung ist erforderlich, da $B:10,02 > G:10$.

Maximal zulässiger Durchgangswert $D_{\max} = G / B$

$D_{\max} = 1,00$ Punkte

Vorgesehene Behandlungsmaßnahmen:

Behandlungsmaßnahme, Typ D, Punkte

Errechneter Durchgangswert aller Behandlungsmaßnahmen
 Produkt aller Durchgangswerte der Behandlungsmaßnahmen

D = 0,80 Punkte

Errechneter Emissionswert $E = B \cdot D$

E = 8,01 Punkte

Die Behandlungsmaßnahmen sind ausreichend, wenn der errechnete Emissionswert E die Gewässerpunktzahl nicht überschreitet.

Für die geplanten Behandlungsmaßnahmen bedeutet dies:

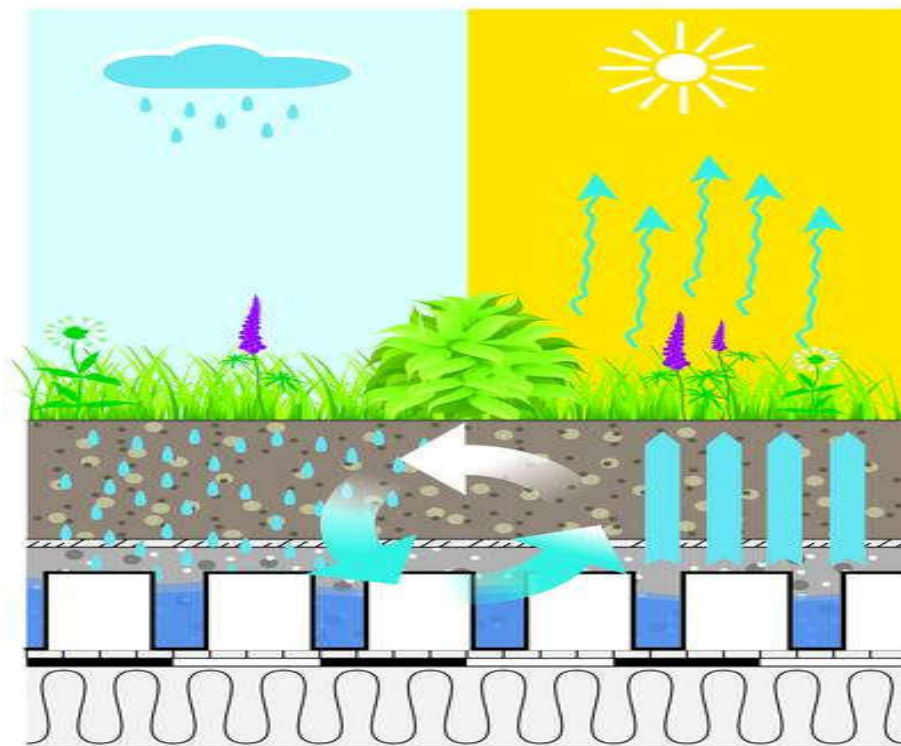
Die Behandlungsmaßnahmen sind ausreichend, da $E:8,01 \leq G:10$.

6.4 Beschreibung der geplanten Komponenten für das Niederschlagswasserkonzept

Für den örtlichen Rückhalt, die Verdunstung oder auch die Nutzung von Niederschlagswasser steht eine Vielzahl von praxiserprobten Technologien zur Verfügung, deren im Projekt eingesetzte Vertreter erläutert werden:

Retentionsdach:

Auf dem für die entsprechende Last ausgelegten und abgedichteten Flachdach eines Gebäudes kann der Niederschlag in abgedeckten und bepflanzten Becken, Kiesaufbauten oder auch Bodenaufbauten aufgefangen und gespeichert werden. Diese Wasserspeicher werden über Drainagen langsam wieder entwässert, so dass der Speicherraum für erneuten Niederschlag zur Verfügung steht, der Ablauf aber deutlich verzögert am Boden ankommt. Der Abfluss verringert sich entsprechend der Ausbildung des Speichers durch Rückhalt zur Bewässerung der Pflanzen oder durch freie Verdunstung

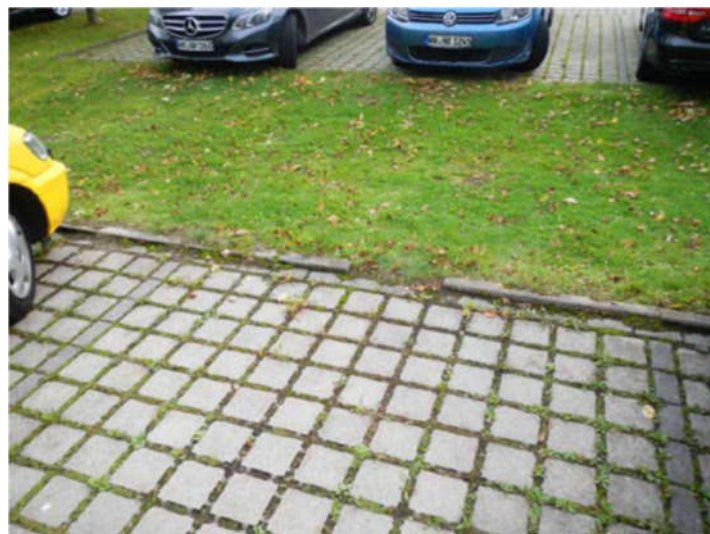


Flächenversickerung mit bewachsener Bodenzone:

Bei der Flächenversickerung mit bewachsener Bodenzone wird das anfallende Regenwasser von befestigten Flächen in benachbarte Grünflächen abgeleitet, wo es flächenhaft versickert. Damit entspricht die Flächenversickerung nahezu der natürlichen Versickerung. Die Versickerung findet ohne wesentlichen Aufstau in dauerhaft begrünten Seitenbereichen statt. Diese wird im Planungsgebiet bei Teilflächen der befestigten Verkehrsflächen eingesetzt.

***Flächige Versickerung über teildurchlässige Beläge:***

Poröse Oberflächenbeläge, begrünbare und teildurchlässige Beläge nehmen das anfallende Regenwasser von angrenzenden oder nur der befestigten Flächen auf und versickern es großflächig ohne dabei einen Einstau der Bewirtschaftungsfläche zu erzeugen. Die Zuleitung kann linienhaft über die Straßenböschung oder punktuell über offene Rinnen erfolgen. Teile der Verkehrsflächen werden mit teildurchlässigen Belägen ausgestattet.



Versickerungsmulde

Zur Versickerung können im Geländeerelief Mulden ausgeformt werden, die das Niederschlagswasser der Entwässerungen der befestigten Flächen aufnehmen.

Die Muldenversickerung ist eine dezentrale Versickerungsmaßnahme mit kurzzeitiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers in dauerhaft begrünten, beliebig geformten Geländevertiefungen. Das anfallende Regenwasser wird über oberirdische Rinnen einer Geländevertiefung (Mulde) zugeführt. Der Boden unterhalb der Mulde muss ausreichend wasserdurchlässig sein, damit sich die Mulde innerhalb eines Tages wieder entleeren kann.

Die Ausführung von Versickerungsmulden ist aufgrund der Reinigung durch eine Oberbodenpassage vielseitig anwendbar bspw. zur Bewirtschaftung von Straßen-, Hof- und Dachabflüssen sowie der Kombination dieser Regenwasserabflüsse.

Auf sämtlichen Grünflächen werden Mulden zur Versickerung und zum Rückhalt von Starkregen eingebaut.



Rinnensysteme

Bei den Rinnensystemen handelt es sich um mit Substrat gefüllte, nach unten offene Kunststoff- oder Betonrinnen. Das Regenwasser fließt der offenen oder mit einem befahrbaren Gitterrost abgedeckten Rinne oberflächlich zu. Die Reinigung erfolgt während der Passage durch ein Substrat. Danach wird das Wasser ins Grundwasser oder es kann auch über eine unterliegende Drainage in eine anschließende Rigole geleitet werden.

Rinnensysteme eignen sich zur kombinierten Ableitung und gleichzeitigen Versickerung von befestigten Oberflächen. Diese Systeme können im Planungsgebiet in Teilstücken der befestigten Wege genutzt werden, wenn eine wegbegleitende Mulde nicht gewünscht ist.



Verdunstungsbeet

Bei Verdunstungsbeeten handelt es sich um bewässerte Pflanzbeete, die mit extra stark verdunstenden Pflanzen wie Schilf oder Röhricht bewachsen sind. Aufgrund der guten Wasserversorgung der im Regenwasser stehenden Pflanzen verdunsten diese deutlich mehr Wasser als ein natürlicher Bodenbewuchs. Durch die Verdunstung wird die umgebende Luft abgekühlt.

Für die Verdunstung von 1 m³ Wasser werden rund 680 kWh Energie benötigt. Diese Energie wird der Umgebung in Form von Wärme entzogen. Rechnerisch führt dies zu einer Abkühlung von rund 200 m³ Luft um 10 K in der direkten Umgebung.

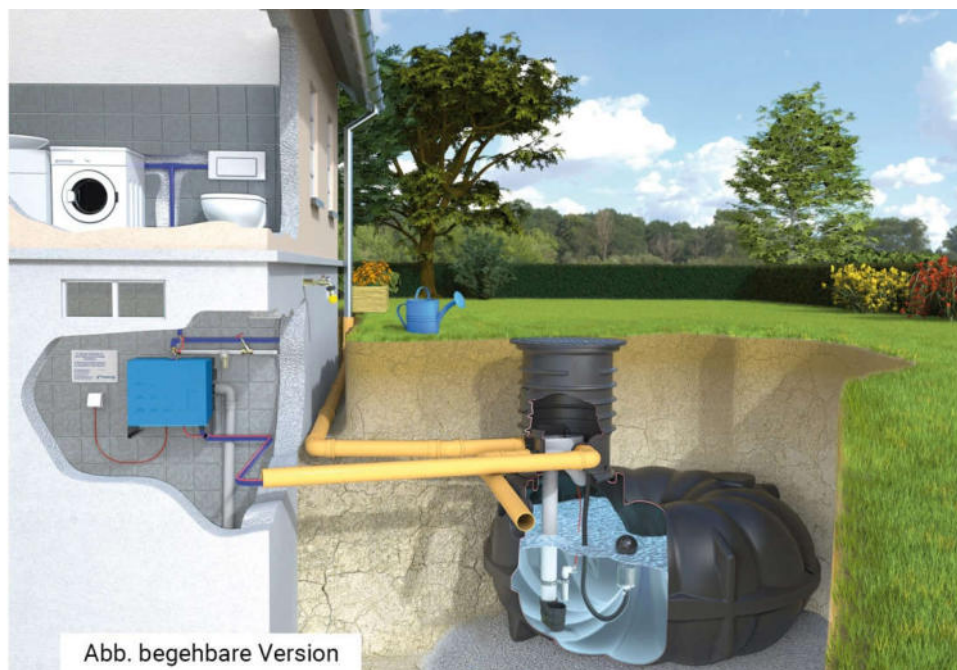
Verdunstungsbeete werden auf der befestigten Tiefgaragenfläche genutzt, um die dort erhöht angepflanzten Bäume mit zusätzlichem Wasser zu versorgen.



Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt

Nach Behandlung und Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen kann dieses Wasser für z.B. die Toilettenspülung, zum Wäschewaschen oder zur Bewässerung von Gärten benutzt werden. Dadurch wird in gleicher Menge Trinkwasser eingespart und das so genutzte Niederschlagswasser wird von den Flächen und Entwässerungskanälen fern gehalten.

Im Planungsgebiet werden den Versickerungsrigolen Absetz- und Regenwasserspeicherbecken vorgeschaltet, aus denen das gespeicherte Wasser zur Bewässerung der Fassadenbegrünung genutzt wird.



<http://rewatec.de/produkt-kategorie/regenwasser-nutzung/haus-komplettanlagen/haus-komplettanlage-mcrain/>

Anlage 13 ist entfallen

Bebauungsplan 7-87 Alte Mälzerei Berlin Tempelhof-Schöneberg

Bewertung der Waldumwandlung für den Vorwaldbestand am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

30.08.2019

Bearbeitung: bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, Dipl.-Ing. Sven Hübner

Inhalt

1.	Anlass	2
1.1	Aufgabenstellung	2
1.2	Ziele des Bundes- und Landeswaldgesetzes	2
2.	Bewertung der Schutzfunktionen für den Vorwaldbestand	3
2.1	Gewässerschutz - Grundwasser, Oberflächengewässer	3
2.2	Bodenschutz	3
2.3	Immissionsschutz	3
2.4	Sichtschutz	4
2.5	Klimaschutz	4
2.6	Biotopschutz	4
2.7	Erhöhte Schutzfunktion nach § 10 LWaldG	5
2.8	Erholungsfunktion/ Landschaftsbild	5
2.9	Nutzfunktion	6
3.	Gesamtbewertung der Waldumwandlung	7
3.1	Ermittlung des Gesamtpunktwertes und des Kompensationsfaktors	7
3.2	Berechnung der Größe der Ersatzfläche und der Waldabgabe	7
4.	Anhang	8
4.1.1	Stellungnahme der Berliner Forsten zum Bebauungsplan 7-87 vom 06.07.2018	9
4.1.2	Stellungnahme der Berliner Forsten zum Bebauungsplan 7-87 vom 23.01.2019	11
4.2	Karte Biotoptypen und Bäume	13
4.3	Fotodokumentation Vorwaldbestand (Mai 2018)	14
4.4	Bewertungsbogen Waldumwandlung	16

1. Anlass

1.1 Aufgabenstellung

Die Berliner Forsten wurden an dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 7-87 beteiligt. Laut Stellungnahme der Berliner Forsten vom 06.07.2018 wird der in der Biotopkartierung zum Bebauungsplan dargestellte, durch natürliche Sukzession entstandene kleine, junge Vorwald, als Waldfläche gemäß LWaldG vom 16.09.2004 mit Stand vom 04.02.2016 eingestuft.

Da beabsichtigt wird, diesen Bestand im Bebauungsplan 7-87 als urbanes Gebiet festzusetzen, ist eine Waldumwandlung (Nutzungsänderung) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten (vgl. § 6 LWaldG). Außerdem soll der Begründungstext und Umweltbericht entsprechend fachlich ergänzt werden.

Nach Abstimmung mit den Berliner Forsten soll für die beabsichtigte Waldumwandlung die Größe der Ersatzfläche bzw. die Waldabgabe nach dem Leitfaden Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin und dem Modell zur Bewertung des Waldbestandes (Band 2, 2011) ermittelt werden.

1.2 Ziele des Bundes- und Landeswaldgesetzes

§ 1, Abs. 1 Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)

„Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere,

1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (....)“.

§ 6, Abs. 1 Landeswaldgesetz (Erhaltung des Waldes)

„Wald darf nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach Satz 1 nicht bei der Behörde Berliner Forsten gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die Waldumwandlungsgenehmigung ein. Die Entscheidung ergeht nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin im Einvernehmen mit der Behörde Berliner Forsten.“

§ 11 Landeswaldgesetz (Grundsätze der Bewirtschaftung des Waldes)

„(1) Wald ist nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach den Grundsätzen der naturgemäßen Waldbewirtschaftung zu entwickeln.

(2) Die Bewirtschaftung ist ausgerichtet auf

1. die nachhaltige Gewährleistung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen,
2. die nachhaltige Entwicklung von standortheimischen Waldgesellschaften,
3. die Erhaltung der Genressourcen,
4. die Erhaltung und Entwicklung der ökologischen Vielfalt,
5. den Erhalt der schutzwürdigen Arten und Lebensraumtypen (....),
6. den Boden- und Grundwasserschutz und
7. den Erhalt und die Entwicklung von funktionsgerechten Waldrändern.

Hierbei ist ein angemessener Anteil an Flächen ohne Baumbewuchs (Freiflächen)

im Wald vorzuhalten. Die für den Biotop- und Artenschutz besonders wertvollen Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.“

2. Bewertung der Schutzfunktionen für den Vorwaldbestand

Im Folgenden werden die Schutzfunktionen des Vorwaldes gemäß des Leitfadens Waldumwandlung Berlin in seiner derzeitigen Ausprägung dargelegt und bewertet.

1.1.1.1 Bewertung der Schutzfunktionen Wald

(siehe Tabelle W: Bewertungsbogen Waldumwandlung - Ermittlung des Gesamtpunktwertes im Anhang zum Umweltbericht)

Im Folgenden werden die Schutzfunktionen des Vorwaldes gemäß Waldumwandlungsleitfaden in seiner derzeitigen Ausprägung dargelegt und bewertet.

2.1 Gewässerschutz - Grundwasser, Oberflächengewässer

Der Vorwaldbestand liegt im Bereich der Teltow-Hochfläche. Das Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters liegt im Plangebiet auf Ordinaten zwischen ca. +38,0 m und +38,5 m NHN in einem gespannten Zustand an. Der Grundwasserflurabstand liegt somit bei über 5,0 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund der auch oberflächennah anstehenden wenig durchlässigen Böden ist mit aufstauendem Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Der Vorwald liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist sehr gering ("Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone Umweltatlas 2003). Die Versickerung beträgt 169 mm/a (Grundwasserneubildung Umweltatlas 2012). Im näheren Umfeld des Waldbestandes befinden sich keine Oberflächengewässer (Entfernung der Umwandlungsfläche zum Gewässerufer > 100 m).

2.2 Bodenschutz

Die Böden im Bereich des Vorwaldes sind durch die ehemaligen Nutzungen des Plangebietes durch den Mälzereibetrieb der Berliner Schloßbrauerei AG vorgeprägt. Die Höhen des überwiegend ebenen, von Westen in östliche Richtung Geländes leicht ansteigenden Geländes liegen nach der Vermessung von aedvice 2018 zwischen 44,26 und 45,06 m NHN.

Der Vorwaldbestand gründet auf Böden mit Parabraunerde- und Sandkeilbraunerde-Bodengesellschaften mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit (Karte 01.13. "Planungshinweise zum Bodenschutz 2010" Umweltatlas Berlin).

2.3 Immissionsschutz

Die Umwandlungsfläche liegt unmittelbar zwischen einer Emissionsquelle (Bahn) und einer schutzbedürftigen Nutzung (Wohngebiet). Bei der Vorwaldfläche handelt es sich um einen dicht stehenden – wenn auch noch jungen - Laubwaldbestand, der im Vergleich zu einer Bestockung ohne qualifizierte Schutzwirkung, wie etwa eine lückige junge Forstkultur, eine mittlere Schutzwirkung für die angrenzende Bebauung mit Wohnnutzung aufweist (2 Punkte).

2.4 Sichtschutz

Wald mit Sichtschutzfunktion soll Objekte, die das Landschaftsbild stören oder die das natürliche Waldbild beeinträchtigen, verdecken oder die Einsicht darauf vermindern.

Das Landschaftsbild störende bauliche Anlagen (Rückseite des Einkaufsmarktes) liegen in einem Abstand etwa 70 m vom Vorwald entfernt. Der Vorwaldbestand ist aufgrund seiner geringen Dichte und Höhe nicht geeignet, diese Beeinträchtigung abzuschirmen. Er leistet somit aktuell keinen Beitrag zum Schutz vor einer visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

2.5 Klimaschutz

Gemäß Umweltatlas, Karte 04.05 "Stadtklimatische Zonen" (Ausgabe 2001) liegt das Plangebiet mit der Vorwaldfläche in der stadtklimatischen Zone mit geringen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Laut der Analysekarte Bioklima des StEP Klima (2011) zählt das Plangebiet nicht zu einem Stadtbereich mit einer erhöhten Wärmebelastung bei Tag oder Nacht.

Laut Karte 04.10.07 Klimaanalysekarte 2015 wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs mit der Vorwaldfläche als Kaltlufteinwirkbereich innerhalb von Siedlungsflächen dargestellt. In der Karte 04.11 "Planungshinweise Stadtklima" (2015) wird die derzeit unbebaute Freifläche in der Gesamtbewertung als Grünfläche mit stadtklimatischer höchster Schutzwürdigkeit eingestuft. Die Waldfläche wird daher mit der höchsten Punktzahl (10 Wertpunkte) bewertet.

2.6 Biotopschutz

Lebensraumfunktion

Der Vorwaldbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung durch Dr. H. Köstler und die bgmr Landschaftsarchitekten GmbH nach dem Berliner Biotoptypenschlüssel erfasst (Ersterfassung Januar 2018; Kontrollkartierung Mai 2018). Die Lageabgrenzung erfolgte auf der Grundlage des Lageplans des Vermessungsbüros aedvice Stand 11.2017 und der Auswertung des Ortho-Luftbildes 2017 (siehe Beikarte Biotoptypen und Bäume).

Tab. 1: Auszug zum Vorwald aus der Bestandsliste zur Biotopkartierung

Nr.	Code	Biototyp	B-BT	Z-Code	§	Bemerkung	Fläche (m²)
38	082828	sonstiger Vorwald frischer Standorte	-	-	-	gemischter Vorwald in der Nordspitze des Planungsbereiches (<i>Acer platanoides</i> , <i>Acer negundo</i> , <i>Betula pendula</i> , <i>Rubus armeniacus</i> u. a.)	3.127

Die Gehölzarten *Acer platanoides*¹, *Acer negundo* und *Rubus armeniacus* zählen zu den neophytischen Arten. Da sich die Baumarten überwiegend aus neophytischen Gehölzen zusammensetzen, hat der Bestand eine geringe Bedeutung für den Biotopschutz.

¹ Der Spitz-Ahorn ist nur an einer Stelle in Berlin als gebietseigen nachgewiesen. Die aktuellen Vorkommen sind jedoch alle neophytischen Ursprungs. (vgl. SEITZ et al. 2012 in: "Pflanzen für Berlin. Verwendung gebietseigener Herkünfte", Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Februar 2013)

Wertpotenzial für die Biotopentwicklung

Diese Schutzfunktion bezieht sich insbesondere auf das Alter des Bestandes (als Hinweis auf den möglichen Wert des Lebensraumes, der i.d.R. bei älteren Beständen durch einen größeren Strukturreichtum höher ist), die Dauer der Wiederherstellung des Lebensraumes, die Bedeutung für den Biotopverbund sowie auf einen Schutzstatus des Biotops bzw. der Fläche nach Naturschutzrecht.

Der junge Vorwaldbestand ist kein geschütztes Biotop und auch kein geschützter Landschaftsbestandteil. Auch liegt er nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Berliner Naturschutzgesetz oder innerhalb eines europarechtlichen Schutzgebietes (Natura 2000). Außerdem hat der Vorwaldbestand keine besondere Bedeutung als Kerngebiet für Zielarten des Biotopverbundes (Karte "Zielartenverbreitung" LaPro Berlin).

Da der Bestand keine Bedeutung für den Biotopverbund hat, keinem Schutzstatus unterliegt und das Bestandsalter jünger als 40 Jahre ist, wird er als sonstiger Bestand mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Die artenschutzrechtlichen Belange für den Vorwald werden unabhängig von der Waldumwandlungsbewertung im Umweltbericht gesondert betrachtet.

2.7 Erhöhte Schutzfunktion nach § 10 LWaldG

Laut Leitfaden Waldumwandlung weist der § 10 LWaldG dem gesamten Berliner Wald eine Schutzwaldeigenschaft zu, unabhängig von der tatsächlichen Bedeutung einer Waldfläche für die Schutzfunktionen des Waldes. Die Schutzwaldfunktion kommt insbesondere zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Betracht. Für Großstädte wie Berlin wird angenommen, dass jede Waldfläche zur Erfüllung dieser Funktion einen Grundwert besitzt. Das heißt, dass diese Unterschützstellung pauschal für alle Waldflächen in Berlin gilt und unabhängig von etwaigen besonderen örtlichen Gegebenheiten ist. Das Bewertungsmodell sieht daher pauschal einen zusätzlichen Punktwert für die Erhöhte Schutzfunktion nach § 10 LWaldG vor (3 Punkte).

2.8 Erholungsfunktion/ Landschaftsbild

Der Berliner Wald erfüllt Aufgaben der wohnungs- und siedlungsnahen sowie der regionalen und überregionalen Erholung für die gesamte Bevölkerung und Besucher. Die tatsächliche Erholungseignung der Waldumwandlungsfläche wird nachfolgend anhand unterschiedlicher Kriterien bewertet.

Zugänglichkeit der Fläche

Der Vorwald stockt auf einem privaten Grundstück, dass nach geltendem Planungsrecht (rechtskräftiger Bebauungsplan XIII-31) überwiegend mit Lager- und Gewerbebauten bebaut werden kann. Die Fläche ist aktuell öffentlich nicht zugänglich und es ist auch nicht geplant, die Fläche für die Allgemeinheit zugänglich zu machen.

Freiheit von Erholungswert mindernden Vorbelastungen

Da insbesondere der Verkehrslärm, der von der unmittelbar westlich angrenzenden Bahnstrecke ausgeht, die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich stört, hat die Fläche nur eine allgemeine (potenzielle) Bedeutung für den Erholungswert.

Freiflächenversorgung umliegender Siedlungen

Die Vorwaldfläche liegt im Einzugsbereich (= 1.500 m-Radius) eines mit Grünflächen ausreichend versorgten Gebietes (Dringlichkeitsstufe IV gemäß LaPro). Würde die Fläche mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-87 als (Privat-)Wald in einer Siedlungsfläche erhalten, hätte sie eine allgemeine Bedeutung als Erholungsfläche.

Landschaftsbild

Der junge Vorwaldbestand hat sich ungeplant durch Sukzession auf den Aufschüttungsböden entwickelt. Die Artenzusammensetzung ist nicht walddtypisch. Pflegende Maßnahmen finden in diesem Bereich nicht statt. Entsprechend wirkt die Fläche "verwildert".

Der Programmplan Landschaftsbild des Landschaftsprogramms Berlin stellt das Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich dar. Da die Fläche in einem siedlungsgeprägten Raum liegt, in welchem Feld- und Waldgehölze bzw. andere Gehölze zu erhalten bzw. zu entwickeln sind (hier Obstbaumsiedlungsbereich) hat der Vorwaldbestand eine mittlere Bedeutung.

Da sich die Baumarten des Vorwaldbestandes überwiegend aus neophytischen Gehölzen zusammensetzen, wird die Bewertung des Landschaftsbildes um einen Punkt abgewertet.

2.9 Nutzfunktion

Die Nutzfunktion der Berliner Wälder ist gegenüber den Schutz- und Erholungsfunktionen insgesamt als nachgeordnet zu bewerten. Betrachtet werden die forstwirtschaftlichen Nutzfunktionen (Holzerzeugung, Holzreservebildung, Einkommen aus dem Wald) als ein Beitrag zur Sicherung der Rohstoffversorgung. Dabei ergibt sich der Umfang der Holznutzung ausschließlich aus den zur Pflege und Erhaltung der Wälder notwendigen Maßnahmen.

Unter Berücksichtigung, dass sich die Bestockung mit jungen Baumgehölzen auf einem stark anthropogen geprägten Standort ohne pflegerischen Eingriff entwickelt hat und die Artenzusammensetzung v.a. von Neophyten bestimmt wird, ist die Nutzfunktion im o.g. Sinne für diese Fläche nicht vorhanden bzw. nicht von Bedeutung. Die einzelnen relevanten Kriterien werden wie folgt bewertet:

Produktivität des Standortes

Die Fläche ist keine eingerichtete Forstfläche und ist hinsichtlich der Produktivität daher ohne Bedeutung.

Holzwert / Güte der Bestockung

Laut Waldleitfaden wird als Hauptkriterium für den Holzwert bzw. die Güte der Bestockung die Stärke der Stämme herangezogen, die als Brusthöhendurchmesser (BHD) in 1,3 m Höhe gemessen wird. Kommen auf einer Fläche Bäume mit stark abweichenden BHD vor, so gilt für die Bewertung der überwiegend vorkommende BHD. Da im Bestand überwiegend ein BHD von 7 -19 cm vorkommt, hat der Vorwald eine geringe Bedeutung (1 Punkt).

Besondere Nutzungen des Standortes

Der Bestand stockt auf keiner Fläche für die Gewinnung von Saatgut und ist kein Teil einer forstlichen Versuchsfläche (ohne Bedeutung).

Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung

Bei der Fläche handelt es sich um eine isolierte Kleinfläche von gut 3.000 m², die waldwirtschaftlich ohne Bedeutung ist.

3. Gesamtbewertung der Waldumwandlung

3.1 Ermittlung des Gesamtpunktwertes und des Kompensationsfaktors

Die Punktwerte für die Waldumwandlung wurden für die einzelnen Bewertungskriterien der Schutzfunktionen anhand des Bewertungsbogens Waldumwandlung ermittelt (siehe Tabelle W: Bewertungsbogen Waldumwandlung - Ermittlung des Gesamtpunktwertes im Anhang zum Bericht). Zur Orientierung der möglichen erreichbaren Werte sind in Spalte 1b und 1c die Mindest- und Maximalen Punktwerte je Schutzfunktion aufgeführt, die das Bewertungsmodell des Leitfadens vorsieht.

Die Anwendung der Bewertungsmethode für das Plangebiet findet sich in den Spalten 2 und 3. Zusätzlich wurde eine verbale Erläuterung zu Spalte 2 aufgenommen. Die Spalte 2 enthält für jedes einzelne Bewertungskriterium den erzielten Punktwert. Spalte 3 zeigt je Schutzfunktion den maximalen Punktwert für die Bewertungsfläche im Plangebiet. Für die Schutzfunktionen Gewässerschutz, Bodenschutz, Biotopschutz wird jeweils nur der höchste Punktwert aus der Spalte 2 in die Spalte 3 übernommen, um diese Schutzfunktionen gleichgewichtig zu bewerten. Die Aggregation der Bewertungen für die Erholungsfunktionen erfolgt durch Addition der Punktwerte für jede Erholungsfunktion.

In der Gesamtsumme aller Schutzfunktionen ergibt sich für den Vorwaldbestand ein Punktwert von 32 Punkten. 1/10 dieses Wertes - also 3,2 - ergibt den so genannten Kompensationsfaktor, der für die Bemessung der Größe der Ersatzfläche bzw. der Berechnung der Waldabgabe herangezogen wird.

3.2 Berechnung der Größe der Ersatzfläche und der Waldabgabe

Nach der bisherigen Praxis im Land Berlin wird der Umfang der erforderlichen Kompensationen für Waldverluste über Kompensationsfaktoren ermittelt. Die forstrechtliche Kompensation kann über die Bereitstellung von Ersatzwaldflächen oder die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe geleistet werden.

Die Bemessung der Größe der Ersatzfläche ergibt sich aus der Größe der umzuwandelnden Waldfläche multipliziert mit dem Kompensationsfaktor.

Tab. 2: Bemessung der Größe der Ersatzfläche Waldumwandlung

Quadratmeter der umzuwandelnden Waldfläche	3.127
x Kompensationsfaktor	3,2
= Flächengröße der benötigten Ersatzfläche	10.006 m ²

Nach Aussage der Berliner Forsten Wert sollte ein Ausgleich vorrangig in Form einer Waldentwicklung im Bezirk vorgesehen werden. Ein finanzieller Ausgleich sollte nur erfolgen, wenn keine Flächen im Bezirk zur Verfügung stehen.

Mit Schreiben vom 27.05.2019 hat das Umwelt- und Naturschutzamt festgestellt, dass keine Flächen im Bezirk bekannt sind, auf denen eine Aufforstung erfolgen könnte. Für diesen Fall besteht gem. § 6 Abs. 2 LWaldG die Möglichkeit vor, eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. Die Berechnung erfolgt nachfolgend auf der Grundlage des Berechnungsbeispiels in Kapitel 2.4 des Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich Berlin/ Band 2 (2011/2015). Darin wird ein Flächenbereitstellungsentgelt von 0,2 Euro/m² und eine Walderhaltungspauschale von 2,5 Euro/m² zugrunde gelegt.

Tab. 3: Berechnung der Waldabgabe

Quadratmeter der umzuwandelnden Waldfläche	3.127
x Kompensationsfaktor	3,2
x (Flächenbereitstellungsentgelt/m ² + Waldherstellungspauschale/m ²)	2,70 €
= Abgabe	27.017 €

Im Ergebnis ergibt sich für die umzuwandelnde Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-87 eine Waldabgabe in Höhe von 27.017 €.

4. Anhang

- 4.1.1 Stellungnahme der Berliner Forsten zum Bebauungsplan 7-87 vom 06.07.2018
- 4.1.2 Stellungnahme der Berliner Forsten zum Bebauungsplan 7-87 vom 23.01.2019
- 4.2 Karte Biotoptypen und Bäume
- 4.3 Fotodokumentation
- 4.4 Bewertungsbogen Waldumwandlung

Berliner Forsten

Referat B - Forstbetrieb



Berliner Forsten – D-12587 Berlin, Dahlwitzer Landstraße 4

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung
Stapl 27/ Frau Richter

Bearbeiterin: Marina Blum
Zeichen: BF B 3

Dienstgebäude:
Dahlwitzer Landstr. 4
12587 Berlin-Friedrichshagen
Haus 2 Zimmer: 221

Fahrverbindungen:
S-Bahn S3 - Berlin-
Friedrichshagen
Tram 60, 61, 88
S-Friedrichshagen

Telefon: +49 30 - 64 19 37-38

Fax: +49 30 - 64 19 37-99

E-mail:

marina.blum@senuvk.berlin.de

E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur.

Internet

www.stadtentwicklung.berlin.de

Datum: 06. Juli 2018

**Bebauungsplanverfahren 7 – 87 („Alte Mälzerei“),
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB;
Ihr Stellungnahmeersuchen vom 15.06.2018**

Sehr geehrte Frau Richter,

aufgrund einer Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7 – 87 aufgrund der natürlichen Sukzession ein kleiner und junger Vorwald aufgewachsen ist (vgl. Biotoptypenkartierung).

Diese Waldfläche unterliegt den Regelungen des Landeswaldgesetzes vom 16.09.2004 mit Stand vom 04.02.2016 (LWaldG).

Somit ist eine Waldumwandlung (Nutzungsänderung) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten (vgl. § 6 LWaldG), da der Bebauungsplanentwurf ein „Urbanes Gebiet“ festsetzt. Der Begründungstext sowie der Umweltbericht sind fachlich zu ergänzen.

Die Methode zur Bewertung und Berechnung des Waldausgleichs ist dem „Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin“ zu entnehmen

(<http://www.berlin.de/senuvk/forsten/walderhaltung/index.shtml>).



Das Zeichen für
verantwortungsvolle
Waldwirtschaft

Zertifizierter Forstbetrieb

Bewirtschaftet nach dem deutschen FSC-Standard und
den
Naturland Richtlinien zur Ökologischen Waldnutzung.
Alle Artikel auf diesem Dokument sind FSC-zertifiziert
„FSC 100%“.

IMO-FM/COC-022060



anerkannt ökologische
Waldnutzung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Blum', is written over the printed name.

Blum

Berliner Forsten

Referat B - Forstbetrieb



Berliner Forsten – D-12587 Berlin, Dahlwitzer Landstraße 4

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung
Stapl 27/ Frau Richter

Bearbeiterin: Marina Blum
Zeichen: BF B 3

Dienstgebäude:
Dahlwitzer Landstr. 4
12587 Berlin-Friedrichshagen
Haus 2 Zimmer: 221

Fahrverbindungen:
S-Bahn S3 - Berlin-
Friedrichshagen
Tram 60, 61, 88
S-Friedrichshagen

Telefon: +49 30 - 64 19 37-38

Fax: +49 30 - 64 19 37-99

E-mail:

marina.blum@senuvk.berlin.de

E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur.

Internet

www.stadtentwicklung.berlin.de

Datum: 23. Januar 2019

Entwurf des Bebauungsplans 7 – 87 („Alte Mälzerei“) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Ihr Stellungnahmeersuchen vom 21.12.2018

Sehr geehrte Frau Richter,

zum Entwurf des Bebauungsplans 7 – 87 wird ergänzend zur Stellungnahme vom 06.07.2018
wie folgt Stellung genommen:

Die im nördlichen Geltungsbereich gelegene Waldfläche mit einer Größe von 3.127 qm unterliegt
dem Landeswaldgesetz vom 16.09.2004 mit Stand vom 04.02.2016 (LWaldG). Sie entspricht dem
kartierten Biotoptyp 082828 (Vorwald).

Der Bebauungsplanentwurf beabsichtigt eine Nutzungsänderung (Waldumwandlung).

Daher ist § 6 LWaldG rechtlich und fachlich zu beachten.

Ich bitte Sie den Begründungstext, den Umweltbericht incl. der Tabellen und Karten zur Eingriffs-
regelung, die Waldbewertung und die Berechnung der forstrechtlichen Kompensation eingehend
zu überarbeiten, da die rechtlichen Grundlagen ungenügend beachtet wurden.

Rechtlich sind das BauGB mit der Eingriffsregelung getrennt vom BWaldG/ LWaldG zu betrachten.



Daher ist es auch unerheblich, ob ein Bauplanungsrecht (B-Plan 7-45) vor oder nach der Waldumwandlung, d. h. Nutzungsänderung vorliegt (vgl. Tabelle: Eingriffsbewertung Urbanes Gebiet/ Waldfläche). Dieses unterscheidet das Waldrecht von der Eingriffsregelung in einem Bebauungsplanverfahren.

Die Bewertung einer Waldfläche (LWaldG) sollte anhand des „Leitfadens zur Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin“ (<http://www.berlin.de/senuvk/forsten/walderhaltung/index.shtml>) erfolgen.

Ein Wald wird somit nicht „rückwirkend“ bewertet. Ein Bewertungsvergleich vor und nach dem Eingriff (d. h. Nutzungsänderung) wird nicht vorgenommen (vgl. Seite 94: Abwertung im Klimaschutz des Begründungstextes).

Auch eine Abwertung unter dem Punkt Erholungsfunktion/ Landschaftsbild (vgl. Seite 96 im Begründungstext) als „nicht walddtypisch“ ist fachlich zweifelhaft, da gerade „Stadtwälder“ in Berlin auf anthropogen veränderten Böden stocken und nicht der potenziell-natürlichen Vegetation in ihrer Artenzusammensetzung entsprechen können. Methodisch kann ferner keine „Abwertung“ vorgenommen werden, sofern der o. g. Leitfaden angewandt wird.

Eine „Ausgleichsentscheidung“ über die Waldumwandlung (vgl. Seite 98 im Begründungstext) kann auch nicht durch das Stadtentwicklungsamt getroffen werden. Eine bauplanungsrechtliche Abwägung kann nicht erfolgen (s. o.).

Es sind jeweils transparente und nachvollziehbare Bilanzierungen und Bewertungen für die Eingriffsregelung und die Waldumwandlung vorzunehmen. Der Hinweis auf einen geplanten neuen Leitfaden ist nicht zweckdienlich und daher bitte zu streichen (vgl. Seiten 77, 101 im Begründungstext).

Eine Überprüfung der Berechnung der Walderhaltungsabgabe hat ergeben, dass für die Inanspruchnahme von 3.127 qm Wald eine Ersatzaufforstungsfläche von 10.006,40 qm zur Verfügung gestellt werden muss (3.127 qm x Kompensationsfaktor 3,2).

Sofern diese Fläche nicht bereitgestellt werden kann, ist eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 27.017,28 Euro zu entrichten (10.006,40 qm x 2,70 Euro).

Die Regelungen zur forstrechtlichen Kompensation sollten des Weiteren Inhalt des städtebaulichen Vertrages werden (vgl. Seite 141 des Begründungstextes).

Ggf. können in einer fachlichen Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung, der Unteren Naturschutzbehörde und den Berliner Forsten Maßnahmen zur Umsetzung festgelegt werden, sofern konkrete Maßnahmen und Flächenvorschläge durch das Bezirksamt benannt werden.

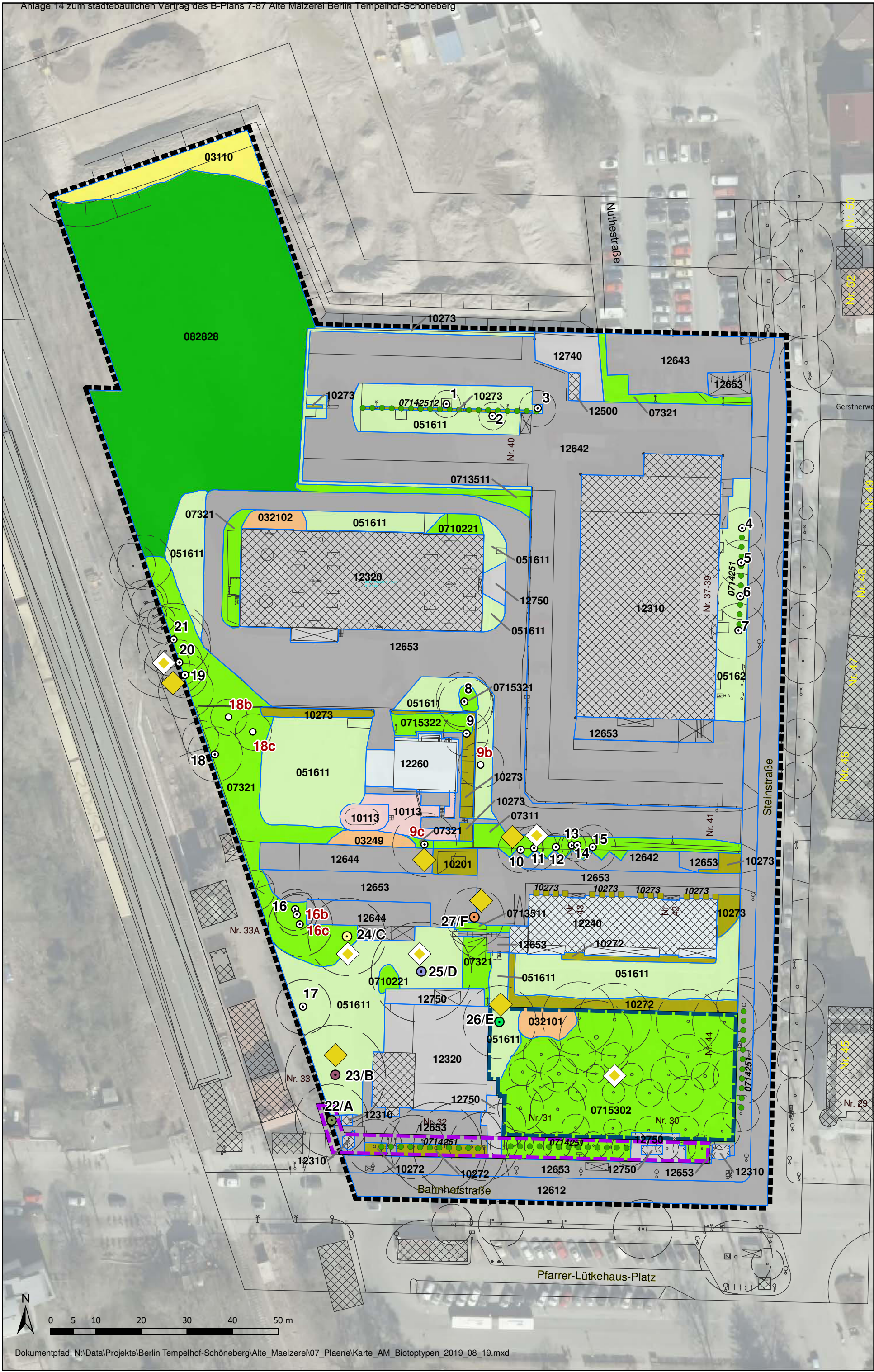
Um die Einbeziehung in das weitere Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Blum



Code	Biotoptypen-Bezeichnung	Größe m²/ m
Sandflächen		
03110	vegetationsfreie und -arme Sandflächen	243 m²
Ruderalfluren		
032101	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	77 m²
032102	Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	54 m²
03249	sonstige ruderal Staudenfluren	54 m²
Zier- und Parkrasen		
051611	artenreicher Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	2.975 m²
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	328 m²
Gebüsche, Baumreihen, Baumgruppen		
0710221	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre)	67 m²
0713511	sonstige Hecke, geschlossen, älterer Bestand (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze	126 m²
0714251	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre); lineare Struktur	98 m
07142512	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre) überwiegend nicht heimische Baumarten; lineare Struktur	41 m
0715302	einschichtige oder kleine Baumgruppen, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	1.485 m²
0715321	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, Altbäume	20 m²
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	74 m²
07311	mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten, alt	228 m²
07321	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt	1.132 m²
Vorwald		
082828	sonstiger Vorwald frischer Standorte	3.127 m²
Grün- und Freiflächen		
10201	Spielplatz, weitgehend ohne Bäume	57 m²
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m Höhe)	261 m²
10273	Hecke (Formschnitt)	220 m²
10273	Hecke (Formschnitt); lineare Struktur	30 m
Gärten		
10113	Gartenbrache	178 m²
Wohnbebauung		
12240	Zeilenbebauung	555 m²
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung	218 m²
Gewerbe- und Dienstleistungsflächen		
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb)	1.727 m²
12320	Industrie- und Gewerbebrache	1.745 m²
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	15 m²
12740	Lagerflächen	145 m²
12750	sonstige überwiegend versiegelte Flächen	236 m²
Verkehrsflächen		
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	1.198 m²
12642	Parkplätze, teilversiegelt	3.471 m²
12643	Parkplätze, versiegelt	339 m²
12644	Garagenanlagen	405 m²
12653	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	4.479 m²

Biotoptypen

Sandflächen

Ruderalfluren

Zier- und Parkrasen

Gebüsche, Baumreihen, Baumgruppen

Vorwald

Grün- und Freiflächen

Gärten

Wohnbebauung

Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

Verkehrsflächen

051611

10273

Biotoptypencode nach Liste der Biotoptypen Berlin, Stand Juni 2005 für flächig und linienhaft erfasste Biotope

Bäume

1 / A

Einzelbaum gem. Baumkataster, eingemessen
rot: Nachkartierung 01.11.2018

18b

Einzelbaum gem. Baumkataster, nicht eingemessen
rot: Nachkartierung 01.11.2018

Erhaltenswerte Bäume

Nr. Kataster	Art	Umfang (cm)	Vitalität
23/B	Acer platanoides	308	1
24/C	Tilia spec.	280	2
25/D	Tilia spec.	312	0
26/E	Quercus robur	345	2
27/F	Betula pendula	167	1
innerhalb Planfeststellungsbereich DB:			
22/A	Gleditsia	268	2

erhaltenswerter Baumbestand (Baumhain)
Quelle: Bewertung gem. Sachverständigengutachten S. Hohl, 05.2018

erhaltenswerter Baumbestand (Baumreihe)
innerhalb Planfeststellung Projekt "Südkreuz (a) - Blankenfelde (Dresdner Bahn)"

Höhlenbäume

Baumhöhlen/-spalten möglich

Baumhöhlen/-spalten vorhanden

Grenzen

Geltungsbereich Bebauungsplan

Quelle Biotope: bgmr mit Dr. Hanna Köstler 24.01.2018, aktualisiert bgmr 15.02.2018, 01.11.2018, 11.03.2019
Quelle Bäume: bgmr mit Dr. Hanna Köstler Feb. 2018 / Juni 2018 / Nov. 2018

Kartengrundlage:

- Marcel Schmoi ÖBVI, Vermesserplan, Stand 11.2017
- Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthophotos 2017 (DOP20RGB)

Umweltbericht zum Bebauungsplan 7-87 Alte Mälzerei Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Ortsteil Lichtenrade

Karte: Biotoptypen und Baumbestand

Auftraggeber:	Auftragnehmer:	
UTB Construction & Development Columbiadamm 25 10965 Berlin	 bmr Landschaftsarchitekten GmbH Prager Platz 6 10779 Berlin	

4.3 Fotodokumentation Vorwaldbestand (Mai 2018)



Junger Vorwald überwiegend aus nicht gebietsheimischen Arten. Oben: Blick über den nördlichen Rand; Unten: Blick Richtung Alte Mälzerei (Fotos: Brinkmeyer, bgmr)



Ausbildung des Vorwaldes am Südrand und im Bestandsinneren (Fotos: Brinkmeyer, bgmr)

Bebauungsplan 7-87 "Alte Mälzerei"

Tab. W: Bewertungsbogen Waldumwandlung - Ermittlung des Gesamtpunktwertes

Stand: 19.08.2019

Bewertung der Schutzfunktion			Anwendung auf Plangebiet		
Bewertungskriterium Spalte 1a	Mindest-Punktwert Spalte 1b	Maximaler Punktwert Spalte 1c	Erziehler Punktwert Spalte 2	Maximaler Punktwert* Spalte 3	Erläuterung zu Spalte 2
Gewässerschutz gesamt	1	5	-	2	
Grundwasserschutz	0	5	0	-	keine Bedeutung: sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasser
Wasserhaushalt	1	5	2	-	allgemeine Bedeutung: Grundwasserneubildung 2012 (Umweltatlas): Versickerung 169 mm/a
Oberflächengewässer	0	5		-	keine Bedeutung: Entfernung zum Gewässerufer > 100 m
Bodenschutz gesamt	0	5	-	4	
Erosionsgefährdung durch Wasser	0	5	0	-	Ebenes Gelände mit Hangneigungen unter 4 %; keine potenzielle Gefährdung durch Wassererosion
Schutzwürdigkeit der Böden (Bodenfunktionen)	0	5	4	-	erhöhte Bedeutung: Boden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (Umweltatlas)
Immissionsschutz	0	5	2	2	mittlere Bedeutung: Lage der Umwandlungsfläche unmittelbar zwischen einer Emissionsquelle und einer schutzbedürftigen Nutzung (z.B. Wohngebiet, Grünanlage, Schule, Krankenhaus, etc.) und dichter Laubmischwaldbestand - mittlere Bedeutung
Sichtschutz	0	5	0	0	Kein Beitrag zum Schutz vor einer visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Klimaschutz	5	10	10	10	Besondere Bedeutung: Einstufung als Grünfläche mit höchster stadtklimatischer Schutzwürdigkeit (Umweltatlas Planungshinweise Stadtklima 2015).
Biotopschutz gesamt	1	7	-	1	
Lebensraumfunktion	1	5	1	-	Baumartenzusammensetzung mit überwiegend neophytischen Gehölzen, geringe Bedeutung für den Biotopschutz
Wertpotenzial für die Biotopentwicklung	1	7	1	-	allgemeine Bedeutung: sonstige Bestände (Bestand unterliegt keinem Schutzstatus, Bestandsalter < 40 Jahre)
Erhöhte Schutzfunktion nach § 10 LWaldG	3	3	3	3	Generelle Schutzfunktion für alle Waldflächen gem. § 10 LWaldG
Gesamtwert Schutzfunktionen	10	40		22	
Bewertung der Erholungsfunktion			Anwendung auf Plangebiet		
Bewertungskriterium	Mindest-Punktwert	Maximaler Punktwert	Erziehler Punktwert	Maximaler Punktwert*	Erläuterung zu Spalte 2
Zugänglichkeit der Fläche	0	10	0	0	ohne Bedeutung: Fläche ist nicht öffentlich zugänglich
Freiheit von Erholungswert mindernden Vorbelastungen	0	10	1	1	allgemeine Bedeutung: Verkehrslärm (Bahn), Gewerbelärm oder Fluglärm stören die Aufenthaltsqualität deutlich spürbar
Freiflächenversorgung umliegender Siedlungen	0	10	3	3	Allgemeine Bedeutung als Erholungsfläche für Berlin; Lage im Einzugsbereich (= 1.500 m – Radius) eines mit Grünflächen ausreichend versorgten Gebietes (Dringlichkeitsstufe IV gemäß Lapro)
Landschaftsbild	0	10	5	5	mittlere Bedeutung: Lage der Fläche in einem siedlungsgeprägten Raum, in welchem Waldgehölze bzw. andere Gehölze zu erhalten bzw. zu entwickeln sind (hier Obstbaumsiedlungsbereich)
Gesamtwert Schutzfunktionen	0	40		9	
Bewertung der Nutzfunktion			Anwendung auf Plangebiet		
Bewertungskriterium	Mindest-Punktwert	Maximaler Punktwert	Erziehler Punktwert	Maximaler Punktwert*	Erläuterung zu Spalte 2
Produktivität des Standortes	0	5	0	0	keine Bedeutung: Fläche ist keine eingerichtete Forstfläche
Holzwert / Güte der Bestockung	0	5	1	1	Im Bestand überwiegend vorkommender BHD 7 -19 cm - geringe Bedeutung
Besondere Nutzungen des Standortes	0	5	0	0	ohne Bedeutung: Keine Fläche für die Gewinnung von Saatgut und kein Teil einer forstlichen Versuchsfläche
Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung	0	5		0	ohne Bedeutung: Die Fläche ist waldwirtschaftlich ohne Bedeutung (isolierte Kleinfläche von 3000 m²)
Gesamtwert Nutzfunktion	0	20		1	
SUMME	Mindest. 10	Höchst. 100		32	
geteilt durch 10 = Kompensationsfaktor				3,20	

* (Spalte 3): Bei den Schutzfunktionen, für die zur Bewertung mehrere Kriterien herangezogen werden (Gewässerschutz, Bodenschutz, Biotopschutz) wird die Bewertung der Schutzfunktion aggregiert, indem nur der höchste Punkt- wert der Kriterien für die Schutzfunktion angerechnet wird. Dieser Wert ist für die Schutzfunktion in die Spalte „Maximaler Punktwert“ einzutragen.

Vorschlag (MUSTER - nach Fortschreibung der Kennwerte "Berliner Modell" mit Wirkung ab 01.11.2018)

Bedarfsbegründung Soziale Infrastruktur Tagesbetreuung im Rahmen des Abschlusses Städtebaulicher Verträge lt. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung

Standort (Anschrift)	Steinstr./Bahnhofsstr. (Alte Mälzerei)
LOR (Bez-PGR-BzR)	70703
B-Plan	7-83

A Wohnungsbauvorhaben

Bruttogeschosswohnfläche gesamt (m²)		davon Geschosswohnungsbau (m²)	davon Individueller Wohnungsbau (m²)
21.159		21.159	
Anzahl der Wohneinheiten (WE) gesamt		BGF/ 100 – Geschosswohnungsbau	BGF/ 150 – individueller Wohnungsbau
212		212	0
Durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnheit (EW/WE)	Zahl der EW gesamt	2 EW/WE – Geschosswohnungsbau	3 EW/WE – individueller Wohnungsbau
	423	423	0
Zahl der EW im Alter 0 bis unter 7 Jahren	7 % der EW	Langzeitbedarf (1% je Altersjahrgang)	Spitzenbedarf (2% je Altersjahrgang)
	29,6226	29,6226	59,2452
Zahl der erforder-lichen Kindertages- betreuungsplätze	70 % Versorgungsgrad	Langzeitbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)	Spitzenbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)
	0,7	20,73582	41,47164
Herstellungskosten für Kindertagesbetreuungs- plätze	Herstellungskosten pro Platz	Langzeitbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)	Spitzenbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)
	34.100,00 €	707.091,46 €	1.414.182,92 €

B Bedarfsermittlung aus dem städtebaulichen Vertrag

Einwohner (EW) gesamt	423
davon EW im Vorschulalter	29,6226

C Bedarfsanalyse lt. KEP des Bezirkes bzw. Handreichung zur bezirklichen Berichterstattung (unter Zugrundelegung bezirklicher Zielbetreuungsquoten und prognostizierte Einwohnerentwicklungen) in Plätzen (BZR)*

Altersgruppe	t 31.12.2018 d. Vorjahres	t plus 2 Jahre 31.12.XXXX	t plus 5 Jahre 31.12.XXXX
0 bis unter 6 Jahre			
6 bis unter 7 Jahre			
Summe 0 bis unter 7 Jahre	3.362	0	0

keine Aktualisierung möglich da l

D zusätzlicher Bedarf an Kitaplätzen aus dem städtebaulichen Vertrag lt. A

Plätze (Kita & TP) Langzeitbedarf (1%)	Plätze (Kita & TP) Spitzenbedarf (2%)
20,73582	41,47164

E Versorgungssituation in Bestandseinrichtungen der Bezirksregion (BZR) des Vertragsgebietes am letzten 30.06.2018

Plätze in BZR	Angebote Plätze i.d. BZR	Belegte Plätze i.d. BZR	Auslastungsquote
Kita			#DIV/0!
Tagespflege			#DIV/0!
Gesamt	2.140	2.155	100,7%

Einschätzung zur überregionalen Versorgungsfunktionen (im und außerhalb des Bezirkes) der Bestandseinrichtungen des Vertragsgebietes

I.	In der BZR 70703 werden 176 Kinder aus anderen BZR betreut. Es ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Betreuung bezirksregionenfremder Kinder erforderlich ist.
II.	In der BZR 297 werden Kinder aus dem/den Bezirk/en Neukölln, Steglitz-Zehlendorf D58etc. betreut. Der/die Bezirk/e bestätigen, dass von einer gleichbleibenden Inanspruchnahme von Plätzen in der BZR 70703 auszugehen ist.

F Verbindliche Kapazitätserhöhungen im Vertragsgebiet/BZR in den nächsten 5 Jahren

Standort der Einrichtung/BZR	Geplanter Fertigstellungszeitraum	Geplante Platzkapazität
Straße / BZR-Nr	Jahr	
Straße / BZR-Nr	Jahr	
Straße / BZR-Nr	Jahr	
Summe:		0

G Überschuss-/Defizitberechnung*

		Plätze
1.	Gegenwärtige Platzkapazität in Bestandseinrichtungen (s.E)	2.140
2.	Verbindliche Kapazitätserhöhungen (t=5 Jahre) außerhalb des städtebaulichen Vertrages (s. F)	0
3.	Summe Platzkapazitäten aus Bestand plus Planungen (G 1 plus G 2)	2.140
4.	Platzbedarf lt. KEP für Vertragsgebiet/BZR (t=5 Jahre)	0
5.	Versorgungssituation (Überschuss/Defizit) (t=5 Jahre) (G 3 minus G 4)	2.140
6.	Bedarf aus städtebaulichen Vertrag (s.D)	21
7.	Voraussichtliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrages (G 5 minus G 6)	2.119

H Fazit

☒	Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet.
☐	Es bestehen freie Platzkapazitäten in den Bestandseinrichtungen im Vorhabengebiet, welche die Versorgung der Kinder in der vorschulischen Kindertagesbetreuung aus dem beabsichtigten Bauvorhaben übernehmen können.

*Prognoseangaben zu t=5Jahre werden nicht ausgewiesen. Die für die Bezirke und das Land Berlin vorliegende Kita-Planung (KEP RN 2317G) weist Bedarfe bis zum Kitajahr 2019/2021 aus und dient bis zur Vorlage der neuen Bevölkerungsprognose als gültige Planungsgrundlage.

Bevölkerungsprognose fehlt

Anlage 16: Lageplan des vorgesehenen Standorts für eine Kindertageseinrichtung



Quelle: Büro Teichmann Freianlagenplan vom 15.07.2019

Benötigte Kitafläche:

21 Plätze mit einer Mindestgröße von 168 m² Innenfläche und Außenanlagen



Kita Außenfläche: ca. 353 m²



Kita Innenfläche Haus 3: ca. 533 m² BGF im EG

Kurznotiz Gespräch mit LDA zur städtebaulichen Figur der „Alten Mälzerei Lichtenrade“						
Datum: 25.Mai 2018			Zeit: 10:00 – 11:00		Ort: LDA, Klosterstraße 47	
Teilnehmer	1	Hr. Dr. Fisch (LDA)	2	Hr. Schröer (LDA)	3	Hr. Bestgen (UTB)
	4	Hr. Prof. Jäger (BEA Berlin)	5	Hr. Todorov (BEA Berlin)	6	Fr. Richter (BA T.-S.)
	7	Fr. Komischke (UTB)				
Thema	Information Bemerkung Diskussion				Aufgabe	zuständig
	Der Termin diente dazu, sich zur Stellungnahme des LDAs zur Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 1 BauGB vom 10.04.18 und zur städtebaulichen Figur auszutauschen.				Info	
Städtebauliche Figur						
	Die städtebauliche Figur verfolgt den Ansatz, das Denkmal der Alten Mälzerei nicht wie eine Kathedrale, die sich nach außen hin präsentiert, frei zu stellen, sondern durch eine gezielte Wegführung neu zu entdecken. Gleichzeitig sind in der städtebaulichen Figur Räume geformt, die in ihrer Art ein ähnliches Maß haben. Hierzu zählt u.a. der Raum östlich der Mälzerei, der als Marktplatz genutzt werden soll und der Platzbereich südlich der Mälzerei mit seiner Rampe, der als Veranstaltungsfläche mit Bühnenfunktion fungieren kann.				Info	Hr. Prof. Jäger
	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen gegen die Größe der Baukörper und deren Kubaturen keine Einwände. Klärungsbedarf besteht hinsichtlich der Positionierung nachfolgender Baukörper: (1) Abstand zwischen Haus 3 und Landhaus Lichtenrade (2) Abstand zwischen der Alten Mälzerei und Haus 3				Info	Hr. Bestgen
	Zu 1.: Als Abstandsmaß zwischen Haus 3 und dem Landhaus Lichtenrade wird von der nord-westlichen Ecke des Gebäudes des Landhauses der Abstand von 1H von Haus 3 vereinbart.				Info	Hr. Dr. Fisch/ Hr. Schröer
	Zu 2: Für den Abstand von Haus 3 zur Alten Mälzerei wird als Abstandsmaß 1H von Baukörper 3 festgelegt. Eine Verkleinerung des südlichen Platzbereichs vor der Mälzerei soll aus städtebaulichen Gesichtspunkten vermieden werden. Unter Einfassung eines kleineren Hofbereichs kann der Flächenverlust korrigiert werden (Strecken und Einkürzen des Baukörpers – siehe Anlage). Der städtebauliche Entwurf wird dahingegen angepasst.				Festlegung	LDA/BE
	Anhand des vorhandenen städtebaulichen Modells wurde sich auf eine Neuordnung des Hauses 3 in Rahmen der städtebaulichen Figur geeinigt. Die überarbeitete Planung liegt hierzu als Anlage bei.				Festlegung	LDA/BE
Alte Mälzerei	Als urbaner Ort soll die Mälzerei zum Umschlagplatz des neuen Stadtquartiers werden, an dem ständiges Treiben und Lebendigkeit herrscht. Die Mälzerei ist in Privatbesitz (Familie Bestgen/Grünwald) auch mit dem Ziel, die langfristige Nutzung und Entwicklung sicherzustellen. Aktuell sind für die Alte Mälzerei von sieben Etagen bereits 6 programmiert: In den ersten beiden Etagen findet eine Stadtbücherei (modern konzeptioniert mit digitalen Medien und Chill-Lounges) mit dazugehörigem Café Platz, in den oberen Geschossen erhält ein Kindermuseum mit Experimentarium, eine Musikschule, die Volkshochschule, die Suppenküche sowie ein Ingenieurbüro Flächen.				Festlegung	LDA/BE/UTB
	Zur Erhaltung der besonderen Funktion der Mälzerei soll im Rahmen des B-Plans eine Wohnnutzung für die Alte Mälzerei ausgeschlossen werden.				Festlegung	LDA/BE
	UTB steht für gemischte Stadt und gemischte Projektträgerschaften. Für das Projekt Lichtenrade wird das Ziel des selbstorganisierten Bauens mit Genossenschaft und Baugruppe verfolgt.				Festlegung	LDA/BE/UTB
Landhaus Lichtenrade						
	Zum Landhaus Lichtenrade besteht die Idee basierend auf den historischen Kontext einer kleinen Bierbrauerei in Verbindung mit einem kleinen Café und				Info	Hr. Bestgen

	Gästewohnungen für das Quartier, um Urbanität und zusätzliche Qualität für den Ort zu schaffen. Baulich ist der Anbau in einem nicht mehr zu erhaltenden Zustand. Der Abrissantrag seitens UTB wurde hierzu gestellt. Die Grundfläche des 3-stöckigen Fachwerkbauwerks ohne Anbau beträgt rd. 100m² und macht eine Nachnutzung sehr schwierig. Auf Grundlage der historischen Bilder zum Landhaus besteht daher die Vorstellung von einem Anbau eines gläsernen Wintergartens – wie er seinerzeit errichtet wurde. BE Berlin nimmt die Planung für einen Anbau vor. Ergebnisse werden mit dem LDA und UD abgestimmt. Denkbar erscheint ein eingeschossiger Anbau (ca. 200 m²) ggf. mit Satteldach. Von Seiten des LDAs könnte im weiteren Verfahren hierzu die Auflage erteilt werden, dass die Kubatur des Tanzsaals (nicht die nördlichen Funktionsbereiche mit WC etc.) erhalten bleiben soll.	Info Info Info Info	Hr. Bestgen Hr. Bestgen Bestgen Hr. Dr. Fisch
Anträge auf Montageöffnungen an der Alten Mälzerei			
Westseite	Die notwendigen Montageöffnungen auf der Westseite steht des Seitens LDAs nichts entgegen. Die entsprechende Genehmigung kann erteilt werden.	Info	Hr. Dr. Fisch
Südseite	Die beantragten Montageöffnungen auf der Südseite sind hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit noch einmal zu prüfen und ggf. mit einem Alternativvorschlag zu belegen.	Info	Hr. Dr. Fisch

Anmerkungen sind bis spätestens 04.06.18 vorzunehmen, ansonsten gilt der Protokollinhalt als bestätigt.

25.05.18, gez. Anne-Kathrin Komischke

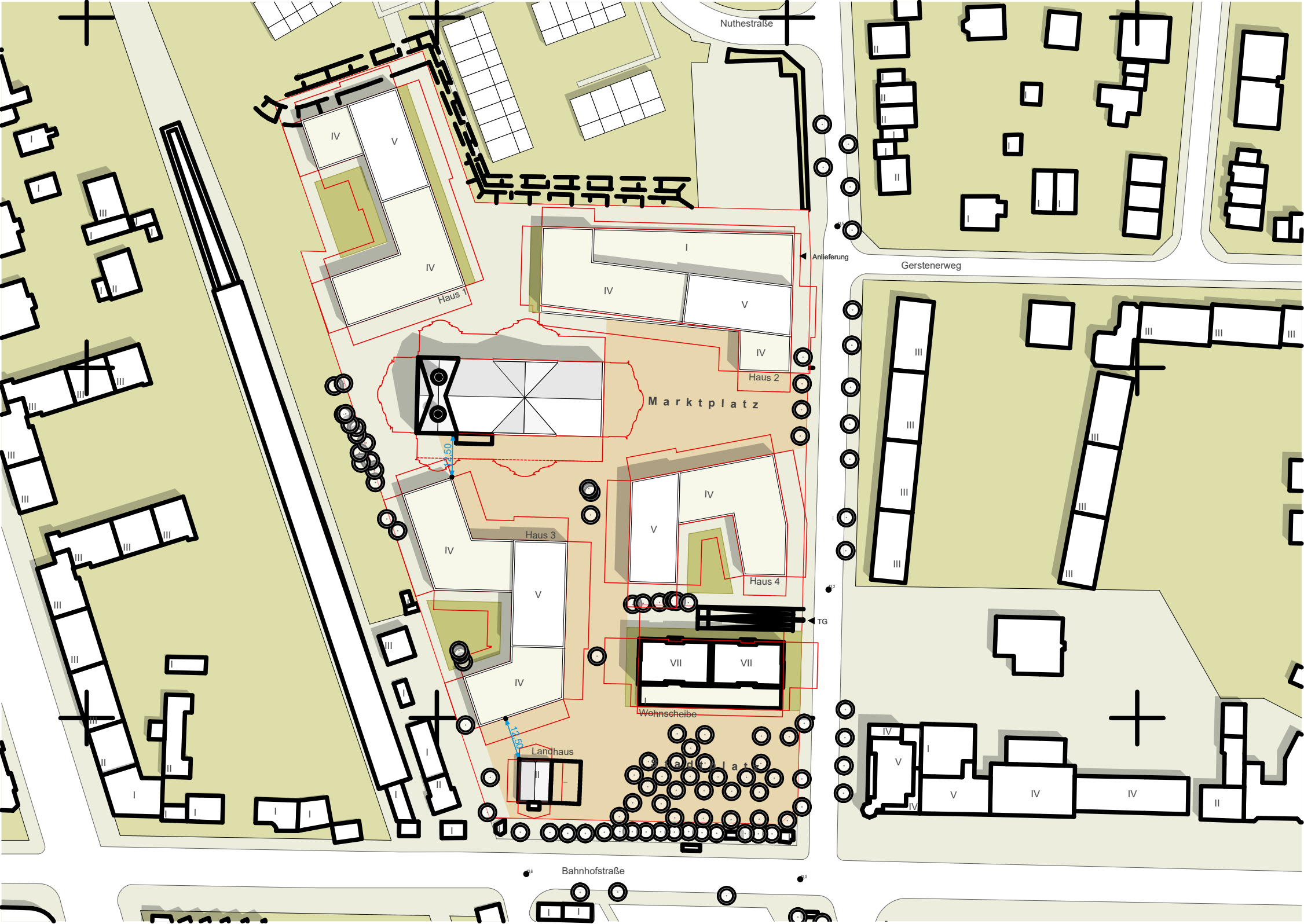
Anlage: Variante 9.4.2 – 12,5m Abstand

BEBAUUNGSSTRUKTUR

B 5.3
Variante 9.4.2 - 12,5 m Abstand

	BGF _{Wohnen}	BGF _{Gewerbe}
Haus 1	6.121	-
Haus 2	4.488	2.114
Haus 3	5.035	1.521
	- 63	- 21
Haus 4	3.815	1.128
Gesamt	19.459	4.763
	- 63	- 21
Wohnscheibe	3.101	807

ca. 720 Fahrradstellplätze (50% überdacht)
ca. 1.440 m² Spielfläche



Anlage 18: Lageplan zur Verortung der für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehenen Flächen



★ Geplante Aufstockung



Potenzialfläche für die Verortung der für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehenen Flächen in den Neubauten der UTB Construction & Development GmbH (Verteilung offen)

Anlage 19 zum städtebaulichen Vertrag des B-Plans 7-87 Alte Mälzerei Berlin Tempelhof-Schöneberg

Vegetationsflächen gemäß Eingriffsbewertung Tab E 3

Flächentyp	Flächenaufteilung	Flächen aus SO und MU in m²	Angabe in m	m² nach Abzug gemäß Flächenaufteilung	Preis /m² **	Preis /Flächentyp
private Spielflächen außerhalb TGA	davon 30% niedrige und mittelhohe Sträucher	1123		336,9	12,00 €	4.042,80 €
private Spielfläche über TGA (Haus 4)	davon 20% niedrige und mittelhohe Sträucher	284		56,8	12,00 €	681,60 €
Vertikalbegrünung (mit 60cm Breite)			101	60,6	15,00 €	909,00 €
Privater Vorgarten mit Terrassen (PVG)		374		189		
	davon 60% Zier- und Parkrasen, Bodendecker, Stauden			113,4	12,00 €	1.360,80 €
	davon 40% Sträucher und Hecken			75,6	15,00 €	1.134,00 €
Privater Garten (PG)		600				
	davon 60% Zier- und Parkrasen, Bodendecker, Stauden			360	12,00 €	4.320,00 €
	davon 40% Sträucher und Hecken			240	15,00 €	3.600,00 €
Heimische Gehölze		1715		1715	12,00 €	20.580,00 €
Freiwachsende Hecke		238		238	15,00 €	3.570,00 €
Waldartige		698				
Unterpflanzung niedrig						
	davon 80% niedrige Strauchgehölze			558,4	12,00 €	6.700,80 €
	davon 20% Bodendecker			139,6	12,00 €	1.675,20 €
Baumscheibe (mit Bodenanschluss)		77		38,5	10,00 €	385,00 €
Baumscheibe (Hochbeet über TGA)		96		96	15,00 €	1.440,00 €

** durchschnittliche Preise basierend auf aktuellem Marktpreis inkl. Pflanzenlieferung, Pflanzung und Fertigstellungspflege, Stand 2019

Vegetationsflächen SUMME 50.399,20 €

Baumneupflanzungen gemäß Eingriffsbewertung

Baumart	Anzahl in Stück	Preis/ Stk.*	Preis gesamt
Tilia cordata, Hochstamm, StU 18/20 cm	10	665,00 €	6.650,00 €
Baumneupflanzung gemäß Pflanzenliste, Hochstamm, StU 18/20 cm	24	600,00 €	14.400,00 €

Baumneupflanzungen SUMME 21.050,00 €

* Preise gemäß Bruns Pflanzkatalog Stand 2019

GESAMTSUMME 71.449,20 €

Walderhaltungsabgabe

27.017,00 €

Neupflanzungen außerhalb des Plangebiets

2.792,00 €

GESAMTSUMME 101.258,20 €