

Änderungsvertrag
zum
Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77 VE
vom 24.07.2018

zwischen

1. dem Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen, Herrn
Jörn Oltmann,
Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin,

- nachstehend "**Berlin**" genannt -

2. Hugos Wohngärten GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Ortwin Nürnberger,
sämtlichst geschäftsansässig Stephanstraße 5, 60313 Frankfurt am Main,

- nachstehend "**Vorhabenträgerin**" genannt -

- Berlin und Vorhabenträgerin nachstehend
auch "**die Parteien**" genannt -.

wird folgender Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 24.07.2018 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77 VE für Teilflächen der Grundstücke Britzer Straße 2/6, 10/12 und 14/20 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf (nachstehend „**Vertrag**“ genannt) abgeschlossen:

1.1 Präambel

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE wurde vom Landesdenkmalamt Berlin in seiner Stellungnahme vom 16.10.2018 die Notwendigkeit einer Ergänzung des § 11 Pkt. 3 des Durchführungsvertrages geäußert.

Die weiteren Änderungen ergeben sich aus dem Ergebnis der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 17.02.2020.

1.2 § 1 Vertragsänderung

- (1) Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77 VE vom 24.07.2018 wird wie folgt geändert:

1. Die Präambel erhält folgende Fassung:

- "(1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf den im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Britzer Straße 2/6, 10/12 und 14/20 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf (Teilflächen der Flurstücke 108, 133, 126 und 146 (zukünftig Flurstücke 157, 152, 149 und 147) sowie das Flurstück 145, Gemarkung Mariendorf, Flur 419) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, ein Wohnbauprojekt (Hugos Wohngärten) mit insgesamt 454 Wohnungen und einer Geschossfläche von 52.943,73 qm zzgl. Terrassen u. Balkone sowie ergänzender Gewerbenutzung (Nahversorgungsstandort mit Supermarkt, ggf. Praxen, Kita, Büros, Café, Zeitungsverkauf etc.) von 4.531 qm zu realisieren.
- (2) Für das Plangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch durchgeführt. Es ist geplant, die vorgesehenen Bau- und Infrastrukturmaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Nummer 7-77 VE.
- (3) Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um Planung, Bodenordnung und Folgemaßnahmen in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens erforderlich, dass die Vorhabenträgerin sich an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt, die Voraussetzung oder Folge des Wohnungsbauprojekts sind, und sich auch zur Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verpflichtet.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat sich mit Zustimmungserklärung vom 10. November 2016 (Anlage 2) damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (Stand Oktober 2016) durchzuführen.
- (5) Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Parteien das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt. Die Ergebnisse sind in Wert /Kostentabellen (Anlage 5 Angemessenheitsberechnung „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“) belegt. Diese Angemessenheitsprüfung wurde bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung zur überschlägigen Prüfung der Machbarkeit durchgeführt und nun zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags wiederholt. Die Kostenbeteiligung liegt unterhalb der allein durch die Planung und die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen bewirkten Bodenwertzuwächse. Der Vorhabenträger hat das Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen ergibt. Beide Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.“

2. § 2 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken errichtet: Berlin Tempelhof- Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, Gemarkung Mariendorf, Flur 419, Teilflächen der Flurstücke 108, 133, 126 und 146 (zukünftig Flurstücke 157, 152, 149, 147) sowie das Flurstück 145.“

3. Die Überschrift des § 10 erhält folgende Fassung:
„Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin“
4. § 11 Absatz 3 des Durchführungsvertrages erhält folgende Fassung:
„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchzuführen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen zu einer archäologischen Prospektion in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt Berlin. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.“
5. § 11 Absatz 5 erhält folgende neue Fassung:
„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde SenUVK, Abteilung Tiefbau - V AE – zu stellen. Den Empfehlungen, welche die zuständige Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, hat die Vorhabenträgerin nachzukommen.“
6. In § 14 wird nach Absatz 5 noch folgender Absatz 6 angefügt:
„(6) Der Wegeanschluss Richtung Westen ist entsprechend der Darstellung in der Anlage Ä1 zu diesem Änderungsvertrag durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg umzusetzen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, nach Abschluss der Arbeiten eine Fertigstellungsanzeige an das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zu senden.“
7. § 19 erhält folgende neue Fassung:
„(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, insbesondere die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 7-77 VE festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Erforderliche Abstimmungen über die Maßnahmen und die Anforderungen an den Lärmschutz sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sowie dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg durchzuführen.
(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Tiefgaragen im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen entsprechend der Annahmen und Empfehlungen in der Schallschutztechnischen Untersuchung (Anlage 18) zu errichten, insbesondere diese – soweit vorgesehen – einzuhausen und mit lärmindernden Maßnahmen zu versehen. Die einzuhausenden Zufahrten sowie die auszuführenden lärmindernden Maßnahmen an den Tiefgaragen im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen werden durch die Ausführungshinweisen der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 29.10.2018, Anlage Ä2 zu diesem Änderungsvertrag, konkretisiert und sind zu berücksichtigen.“

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, die Tiefgaragenzufahrt im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung entsprechend der Empfehlung in der Schallschutztechnischen Untersuchung (Anlage 18) schalldämmend auszukleiden. Die Anforderungen an die schalldämmende Auskleidung der Seitenwände der Tiefgaragenzufahrt im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung wird durch die Ausführungshinweisen der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 27.05.2020, Anlage Ä2.2 zu diesem Änderungsvertrag, konkretisiert. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den jeweiligen Betreibern der Gewerbeeinheiten in dem Nahversorgungsstandort auf dem Vorhabengebiet die Verpflichtung aufzuerlegen, dass die Anlieferung frühestens ab 6.30 Uhr erfolgen darf und Mitarbeiter frühestens ab 6 Uhr mit dem Auto anreisen dürfen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, alle Gruppenräume der Kita mit schalldämmte Lüftern zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zu Schlafenszeiten entbehrlich machen.“

8. § 21 Absatz 9 erhält folgende neue Fassung:

„Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Vorhabenträgerin den nach Absatz 1 begründeten Verpflichtungen zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungen in dem vereinbarten Umfang nicht fristgerecht nachkommt. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt bis zu zwei Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen. Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafe innerhalb von vier Wochen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von mindestens vier Wochen fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe, der nach diesem Paragraphen zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf fünf Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt. Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Vorhabenträgerin nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.“

9. In § 25 wird nach Absatz 3 noch folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin ihrer nach § 24 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.“

10. § 35 wird gestrichen

11. Anlage 3 vom 05.07.2018 wird ersetzt durch Anlage Ä4 zu diesem Änderungsvertrag.

12. Plan HUGO-GP-NZ-200_2 vom 28.09.2017 der Anlage 9 wird ersetzt durch Anlage Ä5 zu diesem Änderungsvertrag.

13. Anlage 10 vom 04.07.2018 wird ersetzt durch Anlage Ä6 zu diesem Änderungsvertrag.

14. Anlage 12 vom 13.07.2017 wird ersetzt durch Anlage Ä7 zu diesem Änderungsvertrag.

§ 2 Übrige Regelungen

Alle übrigen Regelungen des Durchführungsvertrages vom 24.07.2018 bleiben bestehen.

§ 3 Wirksamwerden

(1) Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77 VE vom 24.07.2018 wird mit dem Wirksamwerden dieses Nachtrages wirksam.

(2) Dieser Nachtrag wird mit Unterschrift beider Vertragsparteien wirksam.

§ 4 Salvatorische Klausel

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

§ 5 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 6 Bestandteile des Vertrags

Diesem Vertrag liegen 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 Ä1: Nördlicher Weg Türkenpfuhl

Anlage Ä2: Ausführungshinweise der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 29.10.2018

Anlage Ä2.2: Ausführungshinweise der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 27.05.2020

Anlage Ä3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhabenplan 7-77 VE

Anlage Ä4: Grundriss zum Durchführungsvertrag, 2. Obergeschoss Nahversorger

Anlage Ä5: Freianlagen Gesamtplan

Anlage Ä6: Maßnahmenkonzept Türkenpfuhl mit Übersichtskarte

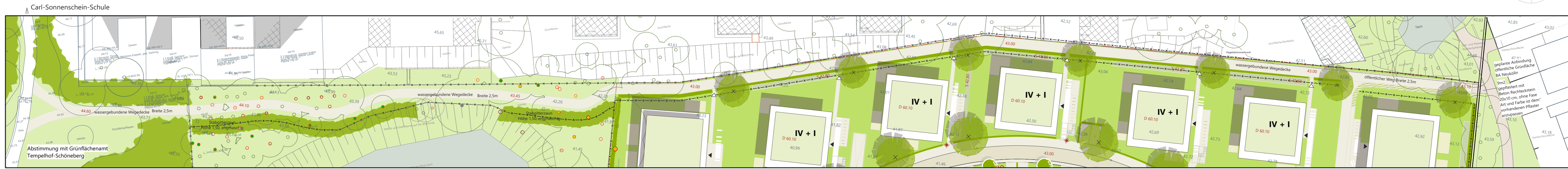
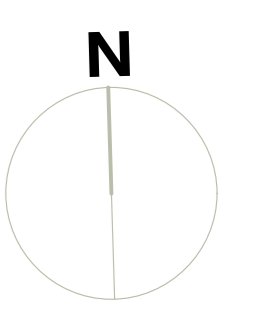
Berlin, den 28.08.2020 Frankfurt/Main, den 25.08.2020

gez. Oltmann

gez. Nürnberger

.....
Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

.....
Hugos Wohngärten GmbH



nördlicher Weg Türkenpfuhl und HUGOS gesamter Verlauf M 1:500



nördlicher Weg Türkenpfuhl und HUGOS im Bereich des Türkenpfuhls M 1:250



Liste der zu fällenden Gehölze im Wegeverlauf

Bnr.	Umfang	Art	Vitalität	Baumschutz
2	70*	Acer negundo	Stagnation	nein
16	75*	Acer negundo	Exploration	nein
17	50/55	Aesculus hippocastanum	Exploration	ja
18	110	Aesculus hippocastanum	Degeneration	ja
19	45/50	Aesculus hippocastanum	Degeneration	ja
23	105	Acer platanoides	Stagnation	ja
24	38/38	Aesculus hippocastanum	Degeneration	nein
31	70*	Aesculus hippocastanum	Degeneration	nein
33	65*	Acer campestre	Degeneration	nein
40	3x45	Aesculus hippocastanum	Degeneration	nein
41	70*	Aesculus hippocastanum	Degeneration	nein

- Stamm durch Vermesser kartiert, nicht geschützt
- Baum, Schutz gemäß BaumSchVO Berlin
 - erhaltenswert nach MBS Türkenpfuhl
 - beschädigt nach MBS Türkenpfuhl
 - stark beschädigt nach MBS Türkenpfuhl
 - sehr stark beschädigt nach MBS Türkenpfuhl
 - absterbend nach MBS Türkenpfuhl
 - Potenzielle Eignung für Käfer
 - P. Eignung für Fledermäuse/Vögel/Käfer
- ✗ Baum, zu fällen
- ▨ lastverteilende Wurzelschutzmaßnahme
- 44,76 Bestandshöhen Vermessung
- 44,76 Planungshöhen

Das Bearbeitungsgebiet umfasst die Flurstücke 53/8(A-C), 108(A-B), 123, 126(A-C) und 133(A-C)

Änderungsvermerke:

Quelle:
Plan 72314002 | Vermessung 72314811 vom 06.05.2017

AHNER / BREHM

Partnerschaftsgesellschaft
von Ingenieuren
(Landschaftsarchitekt und
Sachverständiger) mBB
Landschafts- und Freiraumplanung
Jochen Brehm
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
brehm@ahner-brehm.de Telefon: 03375 52357-30

Vorentwurfsplanung

Projekt
HUGOS
Britzer Straße 2-20
12109 Berlin

Bauherr
Hugos Wohngrärten GmbH
Ulmenstraße 45
60325 Frankfurt/Main

Titel
Lageplan

Planbezeichnung
nördlicher Weg Türkenpfuhl und HUGOS

Kurztitel PlanNr. Maßstab Datum Bearbeitung
BMP 2.12 1:250 13.07.17 ad

SPRENGER
DIPLOM-INGENIEURE
LANDSCHAFTSARCHitekten

Nordufer 13
13353 Berlin

Tel 030 - 454 78 991
Fax 030 - 454 78 992

info@sprengr.de

Hien, Jakob Hans

Von: Ibbeken, Sebastian <Ibbeken@woelfel.de>
Gesendet: Montag, 29. Oktober 2018 08:28
An: nicole.kruse-zierold@bonava.com
Cc: christopher.ruhri@bonava.com; stephan.guenther@bonava.com
Betreff: AW: Quartier HUGOS - Ihr Lärmgutachten zum B-Planverfahren VE 7- 77
Anlagen: SnipToolPlusImg.jpg

Sehr geehrte Frau Kruse-Zierold,

es bleibt bei unserer Empfehlung, die anliegend mit „TG R/e“ markierten Tiefgaragen einzuhausen, also bis zum oberen Rampenende vollständig zu überdachen und mit geschlossenen Seitenwänden zu versehen. Die mit „TG R/o“ markierten Tiefgaragen können mit offenen Rampen ausgebildet werden.

Für die erforderliche Schallabsorption empfehlen wir folgende Maßnahmen:

Tiefgarage mit offener Rampe (TG R/o):

Verkleidung der gesamten Dachfläche der Tiefgarage (im Kombination mit der Wärmedämmung) und der Seitenwände nur an den offenen Rampen mit Absorptionsmaterial (siehe Materialempfehlung). An den Seitenwänden der offenen Rampen kann und sollte das Absorptionsmaterial als Anfahr- und Spritzschutz mit einer Vorsatzschale aus gelochten Metallplatten (Lochanteil > 30%) versehen werden. In einem Streifen von ca. 0 bis 80 cm oberhalb der Rampenebene kann auf die Absorption verzichtet werden (dadurch endet die Verkleidung bereits vor dem oberen Rampenende und das Beschädigungsrisiko durch Anfahren sinkt).

Tiefgarage mit Einhausung (TG R/e):

Auskleidung der gesamten Einhausung (Dach und Seitenwände) über die gesamte Rampe mit Absorptionsmaterial (siehe Materialempfehlung). An den Seitenwänden kann und sollte das Absorptionsmaterial als Anfahr- und Spritzschutz im unteren Bereich (ca. 80 cm) oder über die gesamte Höhe mit einer Vorsatzschale aus gelochten Metallplatten (Lochanteil > 30 %) versehen werden. In der Tiefgarage selbst sind keine Maßnahmen erforderlich.

Materialempfehlung:

Das Absorptionsmaterial sollte einen Schallabsorptionsgrad von mindestens 95 % aufweisen. Beispielsweise ist das mit der Holzwolle-Mehrschichtplatte „Tektalan A2-TK-035/2“ von Heraklith mit einer Plattendicke von 50 mm zu erreichen. Vergleichbare Materialien werden auch von Ecophon, Isover u. a. angeboten.

Fahrbahn:

Die Fahrbahn der Rampen ist mit einer ebenen Asphaltoberfläche oder mit Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite < 5 mm, keine Querrillen) zu versehen. Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm auszubilden, beispielsweise durch Verschraubung.

Die Abrechnung der Kosten für diese Ausführungshinweise möchten wir gerne gesondert mit Ihnen abstimmen. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Sebastian Ibbeken

Dipl.-Geophys.

Handlungsbevollmächtigter

Leiter Niederlassung Berlin

Immissionsschutz, Geräusche, Erschütterungen

Tel.: +49 (30) 390318 - 50
Fax: +49 (30) 390318 - 60
E-Mail: ibbeken@woelfel.de
www.woelfel.de



Wölfel Engineering GmbH + Co. KG Niederlassung Berlin
Geneststraße 5
10829 Berlin
Germany

Registergericht: AG Würzburg, HRA 4087 | Geschäftsführer: Dr.-Ing. Steffen Pankoke
Komplementärin: Wölfel Engineering Verwaltungs-GmbH | Registergericht: AG Würzburg, HRB 3886



Von: Nicole Kruse-Zierold [<mailto:nicole.kruse-zierold@bonava.com>]
Gesendet: Freitag, 19. Oktober 2018 21:00
An: Ibbeken, Sebastian
Cc: Christopher Ruhri; Stephan Günther
Betreff: Quartier HUGOS - Ihr Lärmgutachten zum B-Planverfahren VE 7- 77

Sehr geehrter Herr Ibbeken,

für unsere weiteren Planungen der notwendigen Einhausungen für die Tiefgaragenrampen im o. g. Bauvorhaben benötigen wir gemäß unserer Planungsabteilung die nachfolgenden ergänzenden Angaben zu Ihrem Lärmgutachten:

- *Eine genau Auflistung der einzelnen Rampen und deren notwendige Ertüchtigung.*
- *Wie genau müssen die Rampen, Einhausungen, Ausfahrten konstruiert sein bzw. welche Oberfläche zur Schallreduzierung sind notwendig.*
- *Eine Aussage hierzu ist wichtig, da auch eventuell Auswirkungen auf die Rampenbreite, entstehen können.*

Bitte teilen Sie mir mit, ob Sie diese Untersuchung für uns durchführen können, welche Unterlagen Sie dafür von uns benötigen, welche Kosten dafür entstehen sowie eine ca. Zeitschiene.

Ich befinde mich in der Zeit vom 22.10. – 31.10.2018 im Urlaub und würde mich freuen danach von Ihnen zu hören.

Viele Grüße



i. A. Nicole Kruse-Zierold

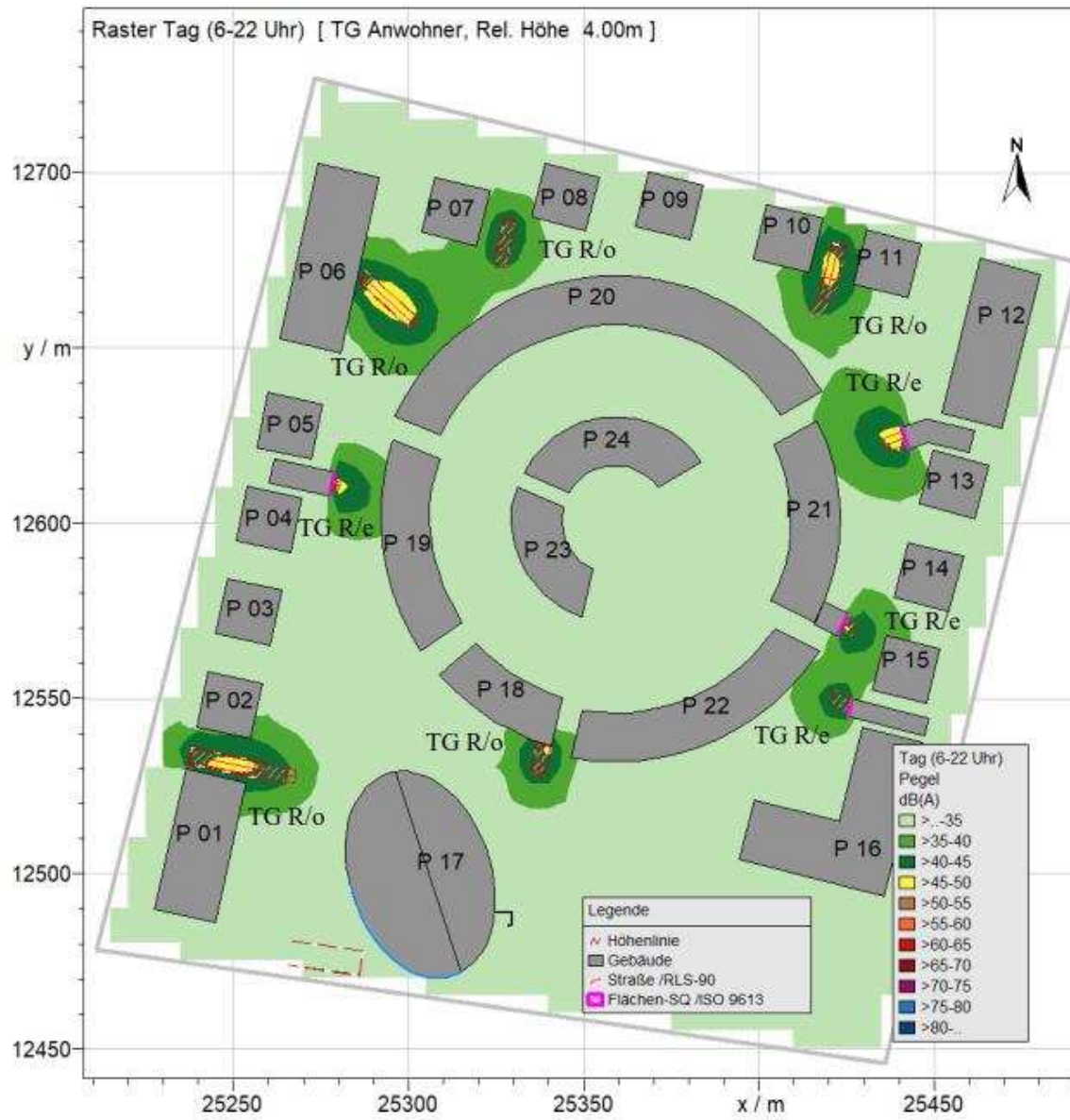
Bonava Deutschland GmbH

Projektleiterin
Telefon +49 3361 670 204
Fax +49 3361 670 170
Mobil +49 176 1566 3218
nicole.kruse-zierold@bonava.com
Homes & Neighbourhoods

Region Berlin
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde
Deutschland
bonava.de

Bonava Deutschland GmbH, Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde/Spree (Sitz) Handelsregister des AG
Frankfurt/Oder HRB 8906 FF
Geschäftsführer: Nils Olov Boback, Andreas Fohrenkamm Vorsitzender des Aufsichtsrates: Joachim Hallengren
Internet: www.bonava.de

Anwohner-Tiefgaragen, Tag



TG R/o = Tiefgarage, Rampe offen
 TG R/e = Tiefgarage, Rampe eingehaust

Hien, Jakob Hans

Von: Ibbeken, Sebastian <Ibbeken@woelfel.de>
Gesendet: Mittwoch, 27. Mai 2020 15:35
An: Hien, Jakob Hans
Cc: 'christopher.scholl@bonava.com'; 'Thomas Proppe'
Betreff: B-Plan 7-77VE (Ergänzung Durchführungsvertrag)

Sehr geehrter Herr Hien,

unsere Empfehlung zur Minderung des Immissionspegels aus Parkverkehr an Gebäude P 01 „schalldämmende Auskleidung der Seitenwände“ an der Rampe der Tiefgarage des Nahversorgungszentrums konkretisieren wir wie folgt:

Verkleidung der Seitenwände mit Absorptionsmaterial (siehe Materialempfehlung) und einer zusätzlichen Vorsatzschale aus gelochten Metallplatten (Lochanteil > 30 %) als Anfahr- und Spritzschutz.

Materialempfehlung:

Das Absorptionsmaterial sollte einen Schallabsorptionsgrad von mindestens 95 % aufweisen. Beispielsweise ist das mit der Holzwolle-Mehrschichtplatte „Tektalan A2-TK-035/2“ von Heraklith mit einer Plattendicke von 50 mm zu erreichen. Vergleichbare Materialien werden auch von Ecophon, Isover u. a. angeboten.

Fahrbahn:

Die Fahrbahn der Rampe ist mit einer ebenen Asphaltoberfläche oder mit Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite < 5 mm, keine Querrillen) zu versehen. Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm auszubilden, beispielsweise durch Verschraubung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Sebastian Ibbeken

Dipl.-Geophys.

Handlungsbevollmächtigter

Leiter Niederlassung Berlin

Immissionsschutz, Geräusche, Erschütterungen

Tel.: +49 (30) 390318 - 50

E-Mail: ibbeken@woelfel.de

www.woelfel.de



Wölfel Engineering GmbH + Co. KG Niederlassung Berlin
Geneststraße 5
10829 Berlin
Germany

Registergericht: AG Würzburg, HRA 4087 | Geschäftsführer: Dr.-Ing. Steffen Pankoke (Vorsitzender), Dr.-Ing. Carsten Ebert
Komplementärin: Wölfel Engineering Verwaltungs-GmbH | Registergericht: AG Würzburg, HRB 3886



Quelle: KS RD/DVD 082, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III, Stand: 2015

Textliche Festsetzungen

- 1. Im Vorhabenbereich sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig...
2. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ dient dem Wohnen...
3. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen...
4. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ist mit einer umlaufenden, lichtdurchlässigen Fassade...
5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt...
6. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ist entlang der Linien B-D, MNO, PO und RS die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5m zulässig...
7. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen vor die Baugrenzen bis zu 1,8m zulässig...
8. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten...
9. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 61,4 m, 60,9 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m und 57,2 m sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen...
10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien AB und A-B ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. Rwa) aufweisen...
11. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, die nur entlang der Linien AB, A-B, AC, A-C, BD, B-D, KL und K-L orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden...
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien AB oder A-B baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht zusätzlich über baulich verbundene Außenwohnbereiche an anderen Fassaden verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig...
13. Zwischen den Punkten E und F des Gebäudes für die Nahversorgung ist die umlaufende, vorgesetzte Fassade als baulich geschlossenes, durchgehendes und lichtdurchlässiges Lärmschutzbauwerk mit einer Höhe von mindestens 3m oberhalb des 1. Vollgeschosses zu errichten...
14. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist eine Kilo innerhalb der Punkte GHG im II- und III. Vollgeschoss zulässig...
15. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leihrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten...
16. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten...
17. Die Fläche mit der Bezeichnung a ist in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht, die Flächen b und c sind in einer Breite von mind. 1,8 m bzw. 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten...
18. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung...
19. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ist pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen...
20. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind 20 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen...
21. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen...
22. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 12 Laubbäume I oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen...
23. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten...
24. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen...
25. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis: Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 19-23 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten 1-5 empfohlen.

Maßstab 1 : 1 000



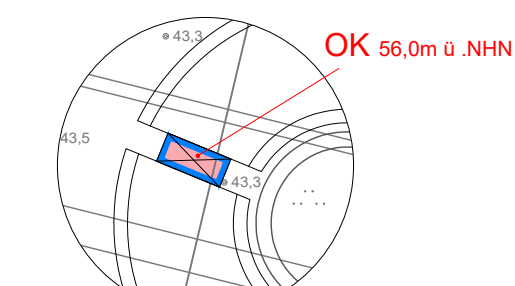
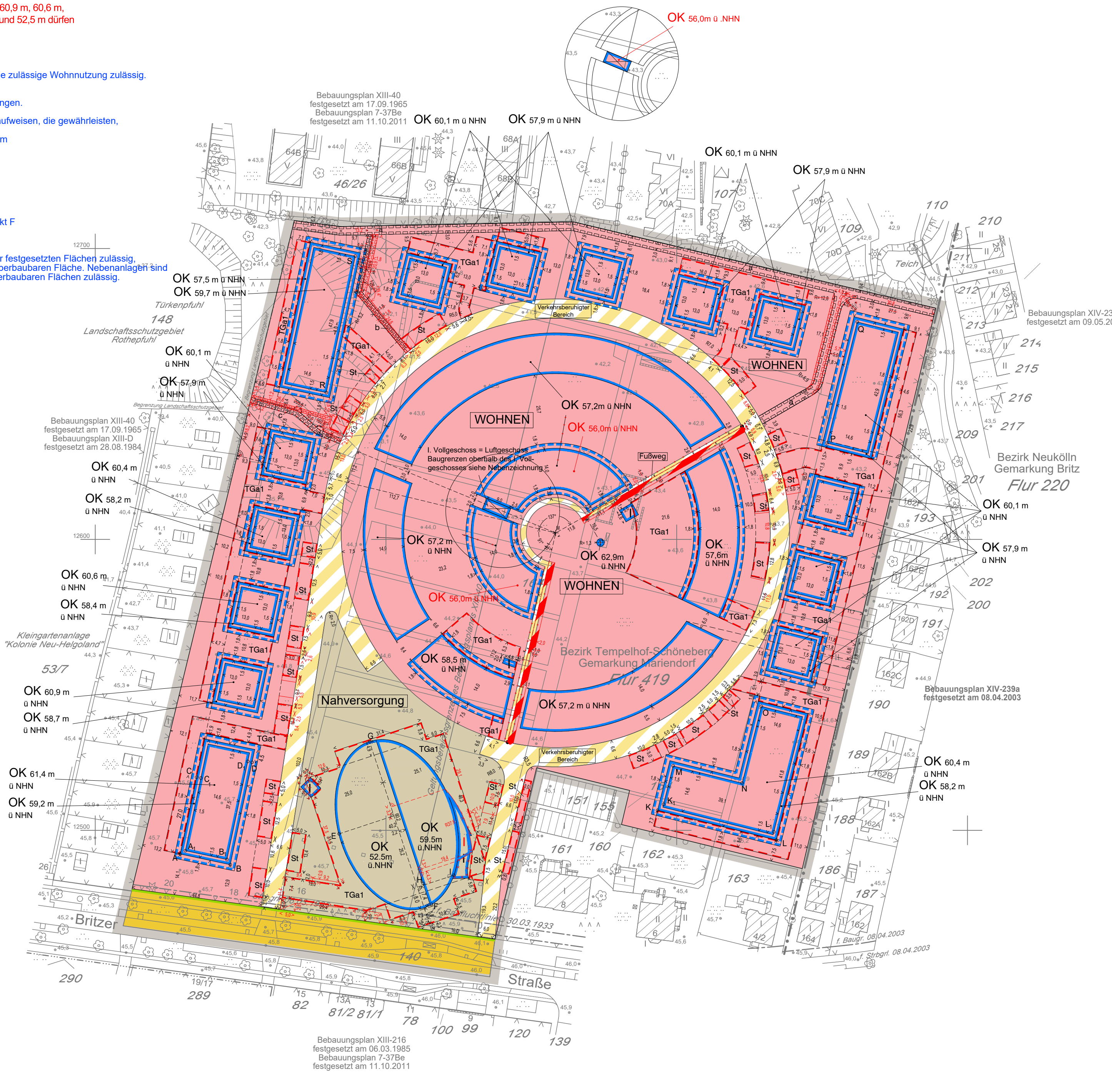
2. Deckblatt zum Bebauungsplan 7-77VE

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Nebenzeichnung
Baugrenzen oberhalb des I. Vollgeschosses



7 - 77 VE

Planunterlage: Bestandsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Knut Seibt, Stand Februar 2015, aktualisiert September 2018

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7 - 77VE

für die Grundstücke Britzer Straße 2/6 (teilweise), 10/12 und 14/20 (teilweise)

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Table with 2 columns: Symbol/Color and Description. Includes categories like Wohnen, Nahversorgung, Baugrenze, Verkehrsflächen, Sonstige Festsetzungen, and Planunterlage.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Aufgestellt: Berlin, den 22. August 2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt,
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat
Fachbereichsleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 10.10.2019 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat
Fachbereichsleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Bezirksbürgermeister
Die Verordnung ist am
im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S.
veröffentlicht worden.
Bezirksstadtrat

Übersichtskarte 1 : 10000



Quelle: KS RD/DVD 062, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III, Stand: 2015

Textliche Festsetzungen

- Im **Verkehrsgebiet** sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ dient dem Wohnen. Zulässig ist Wohnnutzung.
- Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung des Vorhabengebietes sowie der näheren Umgebung.
 - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und weitere Läden mit Verkaufsflächen von jeweils nicht mehr als 200 m². Die Summe aller Verkaufsflächen darf maximal 1.350 m² betragen.
 - Des Weiteren sind zulässig
 - das Wohnen nicht störendes Gewerbe,
 - sonstige, das Wohnen nicht störende Nutzungen,
 - der Versorgung des Gebietes und der näheren Umgebung dienende Schank- und Speisewirtschaften,
 - Kindertagesstätten sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.
- Das Gebäude mit den OK 59,5 m ü. NNH und 52,5 m über NNH im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist mit einer umlaufenden, lichtdurchlässigen Fassade mit einem Abstand bis zu 0,5 m von der Fassade entlang der Punkte GEFIG mit einer Höhe von 60,0 m ü. NNH zu versehen.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ist entlang der Linien B-D, MNO, PO und RS die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen vor die Baugrenzen bis zu 1,8 m zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, in den jeweiligen Vollgeschossen höchstens 70 vom Hundert der Länge der Summe der Außenwände des Baukörpers in Anspruch nimmt.
- Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.
- Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 61,4 m, 60,9 m, 60,6 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m und 57,2 m sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- oder Abluftrohre bis zu einer Höhe von 0,8 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 30% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien AB und A-B ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) aufweisen, welches gewährleistet, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_{w, res} 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 für den Tag L_n und für die Nacht L_n sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrs lärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (16. BImSchV) vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, die nur entlang der Linien AB, A-B, AC, A-C, BD, B-D, KL und K-L orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen 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 sind entlang der Linien AB oder A-B baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht zusätzlich über baulich verbundene Außenwohnbereiche an anderen Fassaden verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien AB oder A-B orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Zwischen den Punkten E und F des Gebäudes für die Nahversorgung ist die umlaufende, vorgesezte Fassade als baulich geschlossenes, durchgehendes und lichtdurchlässiges Lärmschutzbauwerk mit einer Höhe von mindestens 3 m oberhalb des 1. Vollgeschosses zu errichten. Das Lärmschutzbauwerk muss in Anlehnung an die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06) eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und zwischen den einzelnen Wand-Elementen sowie an den Gebäudeanschlüssen fugenlos und schalldicht installiert werden.
- Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist eine Kilo innerhalb der Punkte GHG im II- und III. Vollgeschoss zulässig.
- Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Besucher, einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leihrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
- Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ist pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.
- Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind 20 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen.
- Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 12 Laubbäume I oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.
- Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis: Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 19-23 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzlisten 1-5 empfohlen.

2. Deckblatt zum Vorhabenplan zum Bebauungsplan 7-77VE

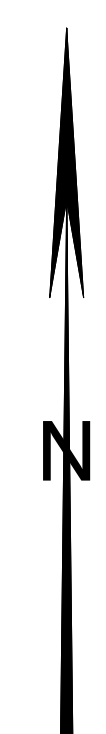
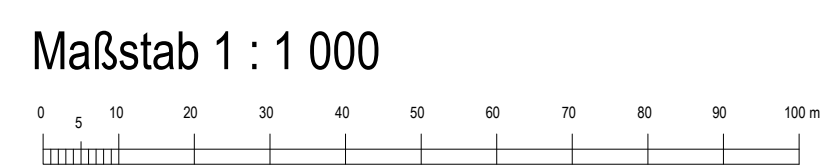
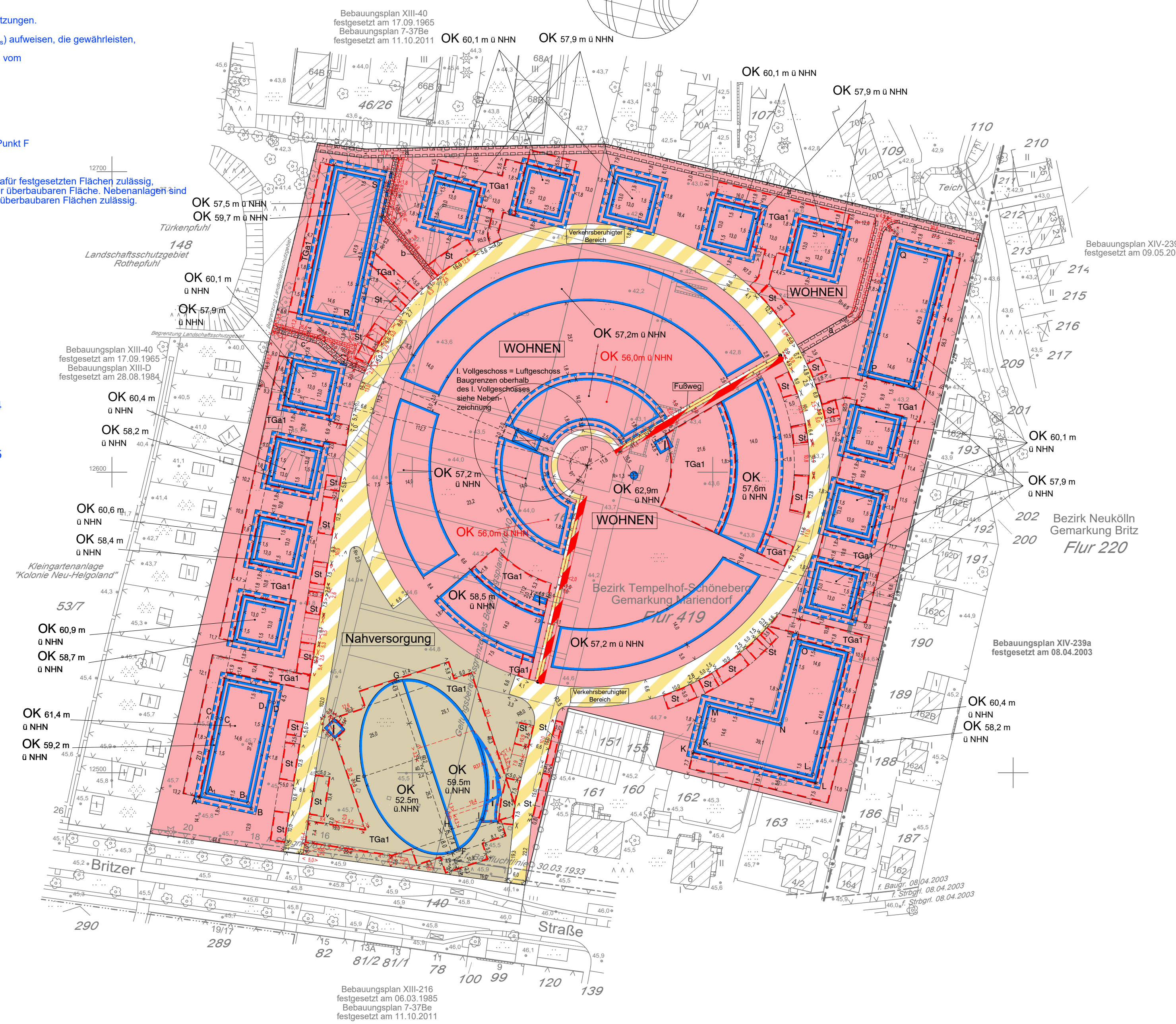
Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung

Vorhabenträger

Nebenzeichnung

Baugrenzen oberhalb des I. Vollgeschosses



Vorhabenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 - 77VE für die Grundstücke Britzer Straße 2/6 (teilweise), 10/12 und 14/20 (teilweise)

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Wohnen	
Nahversorgung	
Baugrenze	
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	
Stellplätze	
Verkehrsflächen	
Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
Sonstige Festsetzungen	
Planunterlage	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Vorhabenplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

Vorhabenträger: **Hugos Wohngärten GmbH**
Mellenseestraße 21
15806 Zossen

Datum: _____ Unterschrift: _____

Planunterlage: **Dipl.-Ing. Knut Seibt**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Palisadenstraße 40
10243 Berlin

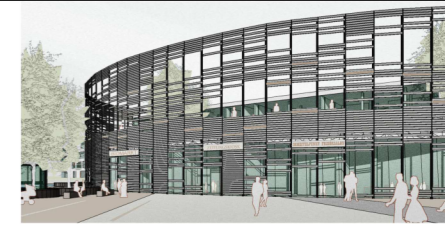
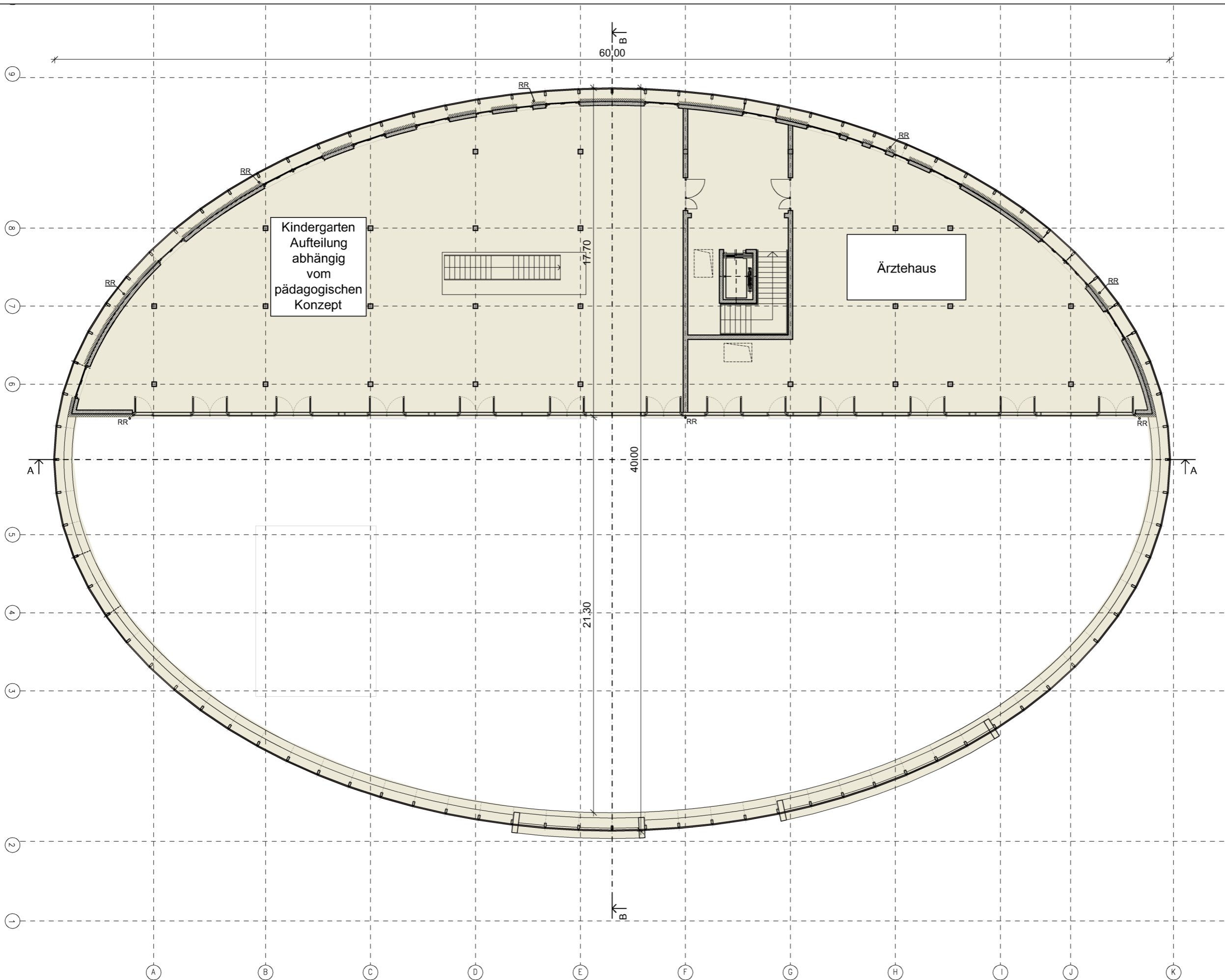
Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den

Planunterlage: Bestandsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Knut Seibt, Stand Februar 2015, aktualisiert September 2018

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 - 77VE

Z:\IINGENBLEEK\ARCHITEKTUR\PROJEKTE\Britzerstr. 2\Zeichnungen\02_Vorentwurf\Bonava\02_B-Plan_Unterlagen\Nahversorgungszentrum_2018-03-20_Nahversorgungszentrum_nw.dwg



BAUHERR
 Hugos Wohngärten GmbH
 Ulmenstraße 45
 60325 Frankfurt/Main

ARCHITEKT
 ingenbleek + kern
 Architektur gmbh
 crellestr. 29/30 - 10827 berlin
 fon 030-893 865 40 www.office33.de
 fax 030-893 865 29 ingenbleek@office33.de

STATIK

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG
A	18.10.2017	veränderte Aufteilung
B	07.11.2017	vereinfachte Bestimmung
C	21.03.2018	Überarbeitung nach Ang. Vorstatik
D	28.02.2020	Überarbeitung Grundriss
E	18.05.2020	Überarbeitung Grundriss
F		
G		
H		



GEZEICHNET

MASSTAB
1 : 200

PLANNUMMER
HUGO-GP-NZ-200_2

BLATTGRÖSSE
A 3

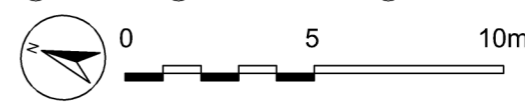
DATUM
18.05.2020

PLANINHALT
 Grundriss zum Durchführungsvertrag
 2.Obergeschoss

GEMARKUNG
 Berlin-Mariendorf

FLUR
 Flur 419
 Flurstücke 53/8, 108,126

PROJEKT
 Quartier Hugos
 Britzer Str. 2-20, 12109 Berlin
 Gebäude #2.1 / 2.2



VORSTADIUM!



Vegetationsflächen

- Grünfläche
- Grünfläche, unterbaut

Flächen

- Asphalt
- Weg
- Weg, unterbaut
- Platzfläche
- Rasengitter, befahrbar (FW)
- 52 Stellplatz
- Terrasse
- Kunststoff / Spielplatz
- Fallschuttsand / Spielplatz
- Mulden / Rigolen
- Böschungen
- Fassadenrinne
- Pflasterrinne
- begrünte Dachfläche

Ausstattung

- M Müllstandorte
- Fahrradstellplatz
- Mauer / Winkelement
- Sichtschutzwände
- Geländer/Zaun
- Handlauf
- Bänke, Sitzgelegenheiten
- Stufen
- Sitzbank mit einseitigen Lüftungsöffnungen
- Pflanzkübel mit notwendigen Lüftungsöffnungen
- Licht- und Lüftungsschacht
- Entwässerung Tiefgarage/ Entwässerung
- Schornstein
- Baumscheibe, begehbar
- Baumscheibe, offen
- Litfaßsäule
- Poller/ Poller klapp- oder absenkbar

Sonstiges

- Bearbeitungsgebiet
- Flächen für die Feuerwehr (nachrichtlich)
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- 156 Flurstücknummer

Bäume Planung

- Außenring**
 - 32 x *Corylus columna*
- Innenring**
 - 11 x *Eberesche 'Edullis'*
 - 11 x *Felsenbirne*
 - 11 x *Mirabelle 'Nancy' im Wechsel*
- Sonstige**
 - Perimeter (16 Bäume)
 - 7 x *Quercus robur*
 - 4 x *Birne*
- Äußerer Bereich (12 Bäume)**
 - 2 x *Malus domestica*
 - 2 x *Quercus robur 'Moster'*
 - 1 x *Amelanchier lamarkii*
 - 1 x *Morus alba*
 - 1 x *Mespilus germanica*
 - 1 x *Sorbus terminalis*
 - 1 x *Prunus avium*
 - 1 x *Ostrya carpinifolia*
 - 1 x *Sophora japonica*
 - 1 x *Prunus domestica*
- Innerer Bereich (19 Bäume)**
 - 4 x *Quitte*
 - 4 x *Eskastanie*
 - 4 x *Walnuss*
 - 3 x *Schwarznuß*
 - 4 x *Aprikose*
- Platzfläche (10 Bäume)**
 - 1 x *Quercus coccinea*
 - 1 x *Koeleruteria paniculata*
 - 1 x *Alnus spaethii*
 - 1 x *Pterocarya fraxinifolia*
 - 1 x *Liquidambar styraciflua*
 - 1 x *Liriodendron tulipifera*
 - 1 x *Parrotia persica*
 - 1 x *Celtis australis*
 - 1 x *Gleditsia triacanthos*
 - 1 x *Zelkova serrata*

Brandschutz

- Flächen für die Feuerwehr (nachrichtlich)

Architektur

- Dachüberstand
- Geländer/Zaun

Vermesser

-

Straßenplanung

-

Entwässerung

- Pumpwerk, nachrichtlich

Beleuchtung

- Leuchten Planung
- 45.25 Höhen Planung

Dateigrundlagen	Verfasser	Datum
Brandschutz	Bureau Veritas Brandschutz GmbH, Veritaskai 1, 21079 Hamburg	10.10.19
Entwässerung	Müller Kalchreuth Planungsges., Reichenberger Straße 124, 10999 Berlin	01.01.19
Beleuchtung	Dipl. Ing. R.Strümpel, Wilmersdorfer Straße 114, 14547 Beelitz	01.11.19
Vermesser	Dip. Ing. Knut Seibt, Palisadenstraße 40, 10243 Berlin	10.12.19
Architekt	Mielke Knobel Architekten, Puder Straße 21, 12435 Berlin	09.10.19
Straßenplanung	InfraBB Ingenieure August-Conrad-Straße 41, 16761 Henningsdorf	13.08.19

Auftraggeber:
Bonava Wohnbau GmbH
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde

Projekt:
Quartier Hugos
Britzer Straße 2-20
12109 Berlin

Auftraggeber/Bauherr freigegeben

Architektur freigegeben

Stadt Land BREHM geprüft

VORABZUG

17.03.2020/14_200113.vvvv

bearbeitet: Sprenger	gez.: Boshof
LPH: Genehmigungsplanung	
Planbez.: Freianlagen Gesamtplan	
Projekt-Nr.: O-18-28	
Maßstab: 1:500	
Plan-Nr.: 4.1	Datum: 13.01.20

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schwegel 1
15711 Königs Wusterhausen
03375.52357-30
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

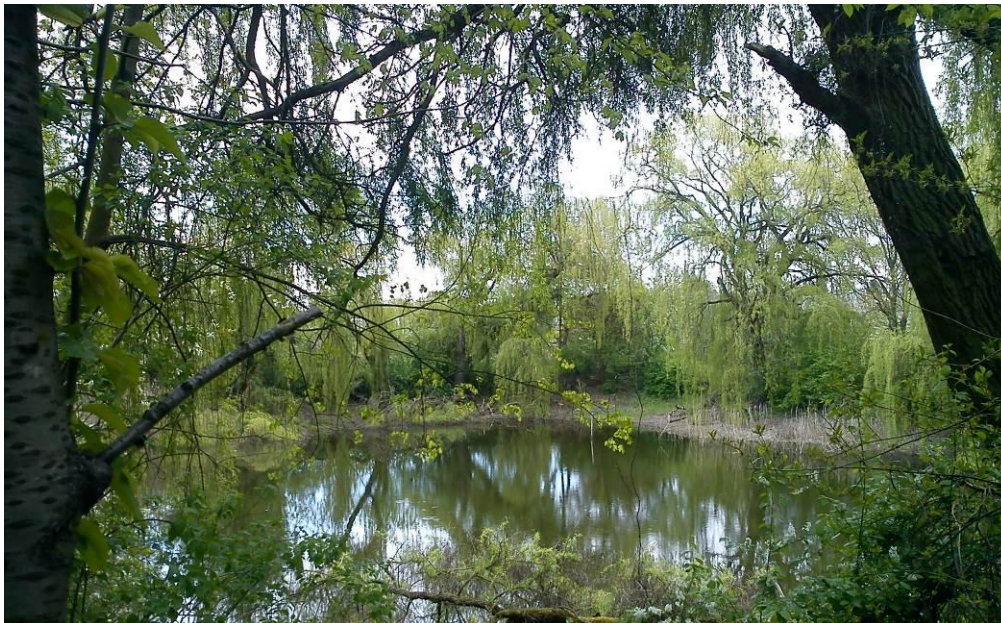
Jochen Brehm

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefax 03375 52357-69
E-Mail brehm@ahner-brehm.de
www.ahner-brehm.de

Telefon 03375 52357-30

**Berlin, Britzer Straße
Renaturierung des Türkenpfuhls
Projekt-Nr. O-17-23**

Maßnahmenkonzept, Vorentwurf



Auftraggeber:
HUGOS Wohngärten GmbH
Ulmenstraße 45
60325 Frankfurt am Main

Verfasser:
AHNER/BREHM
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren mbB
Jochen Brehm
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefon: 03375 52357-30
E-Mail: brehm@ahner-brehm.de
URL: www.ahner-brehm.de

Maßnahmenkonzept Renaturierung des Türkenpfehls

Maßnahme	Renaturierung Türkenpfehl, Britzer Straße, 12109 Berlin
Liegenschaft	Berlin, Mariendorf, Flur 419, Trennstück 53/8C, Öffentliche Grünanlage.
Lage	<ul style="list-style-type: none">• Berlin, im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, nördlich der Britzer Straße,• Erreichbarkeit: über Britzer Straße oder Imbrosweg,• Naturraum: Teltow-Hochfläche.
Größe, Umgriff	~ 7.565 m ² , <ul style="list-style-type: none">• davon Gewässerfläche ca. 3.140 m² (je nach Jahreszeit),• davon Grün- und Gehölzfläche ca. 4.425 m²
Eigentumsverhältnisse	privat.
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none">• Landschaftsschutzgebiet LSG 21 „Pfehlgelände an der Britzer Straße“ – Türkenpfehl• Außenbereich (nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).
Maßnahme hat den Charakter einer	Ersatzmaßnahme (Aufwertung bestimmter Funktionen).
Maßnahme hat	lokale und kommunale Bedeutung.
Naturschutzfachliche Entwicklungsziele	Renaturierung des Türkenpfehls: Verbesserung des Biotopverbundes Türkenpfehl–Gehölz–Siedlung durch Erhalt und Verbesserung eines Laichgewässers sowie Brut-, Nahrungs- und Rasthabitat für Avifauna
Bestand	Kurzfassung relevanter Feststellung eigener und weiterer Grundlagen/Quellen von (siehe auch angefügte Unterlagen):
	<ul style="list-style-type: none">• eigene Beobachtung und Untersuchungen aus Ortsbesichtigung,• Eingriffs- und Kompensationsgutachten, Goldmann/Faller,• Artenschutzrechtliche Einschätzung und Biotopkartierung, Ersatzniststättenkonzept, Dokumentation Erfassung Brutvögel, trias Planungsgruppe,• Untersuchung zu Regenabflüssen der Dach-, Parkplatz- und Wegeflächen der ehemaligen Gärtnerei Schlösser in den Türkenpfehls, Bioplan, Lambert,• Schadstoffanalysen der Sedimente, Ing.-Büro für Geotechnik, Maschke. <ul style="list-style-type: none">• geringer Wasserstand mit hoher Plaktondichte, extrem hoher Belastung durch Blaualgenblüte und Fäulnisprozessen an der Sedimentoberfläche und im Wasser,• Laubeintrag in den Pfehl durch hohen Besatz mit Laubbäumen am Ufer und weiteren Umfeld,• Sedimentationsablagerungen am Grund des Pfehls, mit nach stichprobenartigem Untersuchungsergebnis hohem PAK-, Benzoapryren- und Zinkgehalt,• Feinpartikel der Sedimente haben sohlabdichtende Wirkung,• Pfehl ohne natürliche Zuflüsse von Grundwasser, Flurabstand des Grundwassers: 15–20 m, Gewässeroberfläche bei 37,24 m ü. NN (Stand 2017), Geländehöhe von ca. 40–44 m ü. NN (Uferzone),

- Zufluss von Regenwasser von den Dach- und sonstigen Flächen der ehemaligen Gärtnerei im Osten,
- kein oberirdischer Abfluss von Wasser, sondern Versickerung des sämtlichen Zuflusses im Randbereich des Pfuhls,
- geringer Bestand an Röhricht (Schilf),
- Bestand an invasiven Arten: u.a. Japanischer Staudenknöterich, Riesenbärenklau, Eschenahorn, Spätblühende Traubenkirsche, Stechfichten, Korkweide,
- Bestand an geschütztem Baumbestand,
- keine guten Bedingungen für Amphibien, Vorkommen von wenigen Teichfröschen,
- vereinzelt Vorkommen von Fischen mit geringem Einfluss auf mögliche Amphibienbestände,
- potenziell geeignete Fläche für Fledermäuse,
- potenziell geeignete Fläche für Avifauna, Vorkommen von Mäusebussard (Brutplatz in einer Weide am Südufer),
- Umfeld des Pfuhls: für Menschen offiziell nicht zugängliche Fläche, teilweise eingezäunt, Ablagerung von Müll, Unrat, Gartenabfällen.

Beschreibung der Maßnahmen für die Herstellung, Entwicklung, Pflege und Unterhaltung:

Gewässersanierung, tierartspezifische Maßnahmen:

tierökologische Aufwertung:

- Schaffung/Erhalt günstiger Laich- und Lebensraumbedingungen für Amphibien und Wasservögel,
- Einfriedung und Neupflanzung (für Menschen) undurchdringlicher Vegetation, um Türkenpfuhl als Biotop zu entwickeln, das ausschließlich als Habitat für Flora und Fauna dient – dadurch Reduzierung anthropogener Einflüsse.

Pflege der Ufergehölze:

- Förderung einheimischer Flora,
- Beseitigung invasiver Arten,
- Neupflanzung undurchdringlicher Vegetation,
- Initialpflanzung.

gewässerökologische Aufwertung:

- Entschlammung und damit
- Erhöhung des Selbstreinigungspotentials des Gewässers,
- kontrollierte Zufuhr vorgereinigten Niederschlagswassers.

Nachhaltigkeitseffekt erzielt durch

regelmäßige, koordinierte Pflegemaßnahmen.

Detaillierte Beschreibung der Maßnahme

- Sedimententnahme, Erhalt der untersten 5 cm Schicht zum Erhalt der Sohlabdichtung,
- Zufuhr des Regenabflusses der Grundstücke des neuen Wohngebiets in den Türkenpfuhl (separate Maßnahme):
 - Verbesserung der Gewässergüte des Türkenpfuhls durch Vorreinigung/Filtration und
 - Bewahren des Türkenpfuhls vor Trockenfallen.

- Pflege der Ufergehölzzone mit Beseitigung invasiver Arten (Japanischer Staudenknöterich und Riesenbärenklau, Eschenahorn, Spätblühende Traubenkirsche, Stechfichten) und Korkenzieherweide,
- Einbau von Wurzelsperrzonen gegen Japanischen Staudenknöterich,
- Neupflanzung (für Menschen) „undurchdringlicher“ Arten,
- Baumpflanzungen,
- Entnahme von Totholz aus dem Wasser und Herstellung von Totholzhaufen im Übergang von Wasser und Land,
- Erhalt der Röhrichtbereiche,
- Beseitigung von Müll und Unrat,
- Zaunerrichtung um das erweiterte Gebiet des Türkenpfuhs,
- Verwertung des Sediments – sofern bei weiteren Untersuchungsergebnissen als zulässig eingestuft.

Schutzmaßnahmen während der Maßnahmen-durchführung, u.a.:

- Steuerung der bauörtlichen Abläufe mit u.a.: Zu- und Abfahrt von Osten, Maßnahmen zum Schutz vor Bodenverdichtung und zum Baumschutz;
- Steuerung der zeitlichen Abläufe mit u.a.: Durchführung der Sedimententnahme, Baumfällungen sowie Beseitigung von Totholz und invasiver Pflanzenarten nur außerhalb von Schonzeiten,
- Abfischen und Hältern,
- Ökologische Baubegleitung.

Kostenrahmen, geschätzt

	Menge	Einheit	EP in €	GP in €
Entschlammung, ca.	1.400,00	m ³	65,00 €	91.000,00 €
Entfernung Neophyten	915,00	m ²	20,00 €	18.300,00 €
Entfernung Jap. Knöterich und Riesenbärenklau	595,00	m ²	30,00 €	17.850,00 €
Fällung Korkweide	1,00	St	300,00 €	300,00 €
Fällung Stechfichten	2,00	St	300,00 €	600,00 €
Wurzelsperrzone	40,00	m	15,00 €	600,00 €
Müll entfernen + entsorgen	205,00	m ²	30,00 €	6.150,00 €
Totholz entfernen und neu anrichten	330,00	m ²	10,00 €	3.300,00 €
Neupflanzungen Sträucher	670,00	m ²	25,00 €	16.750,00 €
Neupflanzungen Bäume	10,00	St	400,00 €	4.000,00 €
Fertigstellungspflege	1	psch		7.000,00 €
Entwicklungspflege	1	psch		10.000,00 €
Zaun errichten	345,00	m	60,00 €	20.700,00 €
Nistkästen	1	psch	200,00 €	200,00 €
Planung, Vermessung, Bestimmung der Sedimentmächtigkeit, ökologische Baubegleitung, Abfischen und Hältern, Gutachten Analytik	1	psch		50.000,00 €
			Summe	246.750,00 €
			gerundet	250.000,00 €

Träger der Maßnahme HUGOS Wohngärten GmbH



..... Lage des Projektes – Liegenschaftskataster (Quelle: FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, <http://fbinter.stadt-berlin.de>)

aufgestellt: AHNER/BREHM PartG mbB, Jochen Brehm, 13.07.2017

angefügt:

- Ausgangssituation/Fotodokumentation Mai 2017, AHNER/BREHM PartG mbB, Jochen Brehm (Seiten 6–8),
- Plan M1, Maßnahmenkonzept, AHNER/BREHM PartG mbB, Jochen Brehm, M 1:500, 5.5.2017,
- Sedimententnahme und -behandlung, AHNER/BREHM PartG mbB, Jochen Brehm, 5.5.2017,
- Baugrunduntersuchung S17-196, Schadstoffanalyse, Ing.-Büro für Geotechnik, Dipl.-Ing. F. Maschke, 10.5.2017,
- Untersuchung des Türkenpfuhls (Wasser), Bioplan-Landeskulturgesellschaft, Dipl.-Ing. Benedikt Lambert, 11.5.2017,
- Artenschutzrechtliche Einschätzung und Biotopkartierung, trias-Planungsgruppe, Dipl.-Ing. Dedek, Dipl.-Geogr. Hölzer, 22.6.2017,
- Ersatzniststättenkonzept, trias-Planungsgruppe, Dipl.-Ing. Dedek, 26.4.2017,
- Dokumentation Erfassung Brutvögel, trias-Planungsgruppe, Dipl.-Ing. Dedek, 21.6.2017,
- Eingriffs- und Kompensationsgutachten „LSG 21 ‚Pfulgelände an der Britzer Straße‘ – Türkenpfuhl, Goldmann Landschaftsarchitektur mit Faller Landschaftsplanung, 8.6.2017, mit:
 - Plan-Nr. 01, Biotoptypen, M 1:200, 2.6.2017,
 - Plan-Nr. 02, Konflikte, M 1:200, 22.5.2017,
 - Plan-Nr. 03, Maßnahmen, M 1:200, 2.6.2017.



Abb. 1: Aufwuchs der Neophyten, u.a. Eschenahorn, Späte Traubenkirsche



Abb. 2.1 bis 2.3: Aufwuchs der invasiven Arten Riesenbärenklau und Japanischer Staudenknöterich



Abb. 2.2



Abb. 2.3



Abb. 3: abgelagerter Schutt, Müll, Unrat



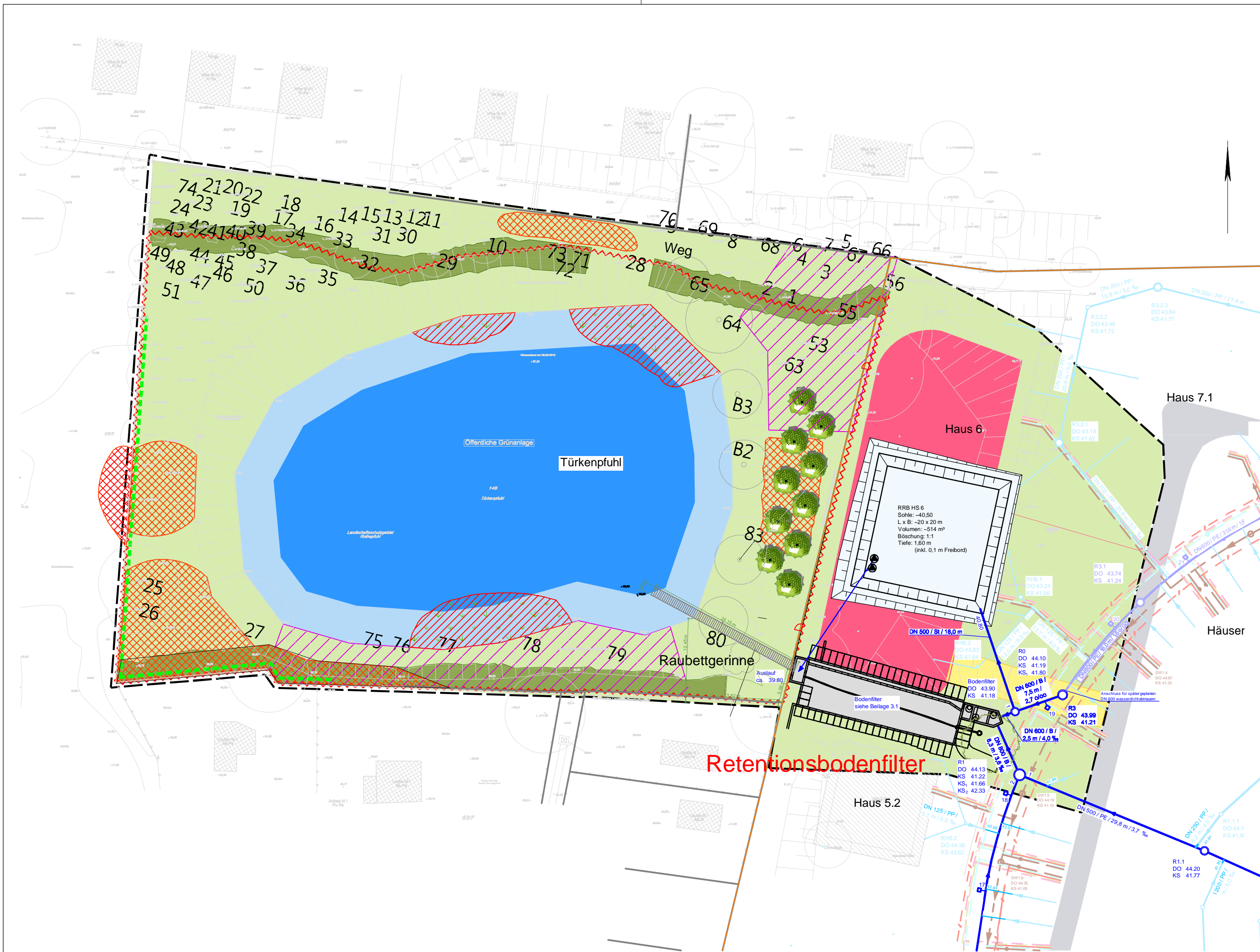
Abb. 3: Ausblick auf zu erhaltenden Röhrichtbestand



Abb. 4.1: umzulagerndes Totholz (hier Kronenabbruch einer Weide)



Abb. 4.2: umzulagerndes Totholz



Bestand erhalten

- Gewässer
- Vegetation
- Tabuzone für Artenschutz
- Schilfbereiche
- Bäume lt. Vermesserplan

Planung

- Plangebietsgrenze
- Baustelleneinrichtungsfläche,
- Baustellenanfahrt
- Raubbettgerinne

- Riesenbärenklau und Japanischen Staudenknöterich entfernen
- Neophyten roden
- Wurzelsperre gegen erneute Ausbreitung Jap. Staudenknöterich
- undurchdringliche Heckenpflanzung
- Zaun errichten
- Baum, Planung
- Angaben Vermesser Bestand

Dateigrundlagen		Datum
Vermesser	obV Knut Seibt, Palisadenstraße 40, 10243 Berlin	26.02.15
Landschaftsarchitekt	Sprenger Landschaftsarchitekten, Nordufer 13, 13353 Berlin	18.04.17

Auftraggeber:
Bonava Deutschland GmbH
 Am Nordstern 1
 15517 Fürstenwalde

Projekt:
 Berlin, Britzer Straße,
 Renaturierung Türkenpfuhl

Nord

Auftraggeber/Bauherr
 freigegeben

Stadt
Land BREHM geprüft

P:\...Türkenpfuhl_Renaturierung_O-18-004\3 Entwurf\Zeichnung\L1_Tuerkenpfuhl_190704_2BA_cdwg
 ...L1_Tuerkenpfuhl_181108.pdf

bearbeitet: Brehm, Bodnar	gez.: Bodnar
LPh: Ausführungsplanung	
Planbez.: Lageplan, 2.BA	
Projekt-Nr.: O-18-004	
Maßstab: 1:500	
Plan-Nr.: L1	Datum: 11.06.2019

Planungsbüro für Stadt
 und Landschaft
 Schulweg 1
 15711 Königs Wusterhausen

Stadt Land BREHM

03375.52357-30
 info@stadt-land-brehm.de
 www.stadt-land-brehm.de