

Verordnung
über die Festsetzung des Landschaftsplans V-L-2
Frankfurter Allee-Süd
im Bezirk Friedrichshain von Berlin

Vom 9. März 1999*

Auf Grund der §§ 8, 10 des Berliner Naturschutzgesetzes vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch das Achte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376), wird verordnet:

§ 1

Der Landschaftsplan V-L-2 Frankfurter Allee-Süd wird für den folgenden Geltungsbereich festgesetzt:

Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet die Mitte zwischen den Fahrbahnen der Frankfurter Allee zwischen Warschauer Straße im Westen und dem Grundstück Frankfurter Allee Nr. 110 im Osten.

Von dort verläuft die östliche Grenze des Geltungsbereichs entlang der Böschungunterkante der S-Bahn in südliche Richtung und schließt die Grundstücke östlich der Gürtelstraße und östlich der Neuen Bahnhofstraße in den Geltungsbereich ein.

Die südliche Grenze verläuft im Anschluß an das Grundstück Bahnhofstraße 1 weiter in Straßenmitte bis sie in die Simplonstraße einknickt und straßenmittig bis zur Simplonstraße 16 verläuft. An der östlichen Grundstücksgrenze der Simplonstraße 16 und an der östlichen Flurstücksgrenze des dahinterliegenden Flurstücks 53 verläuft die Grenze in südliche Richtung, knickt am Flurstück 53 in westliche Richtung ab.

An der östlichen Grundstücksgrenze der Dirschauer Straße 15 knickt die Grenze weiter in Richtung Süden ab und verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen Dirschauer Straße 15 bis 10 und Revaler Straße 17. Hier knickt die Geltungsbereichsgrenze in Straßenmitte in die Revaler Straße ab, verläuft straßenmittig in westliche Richtung bis zur Warschauer Straße und biegt dort in südlicher Richtung ein.

Die westliche Grenze knickt jeweils straßenmittig von der Warschauer Straße in die Marchlewskistraße ein und folgt der Marchlewskistraße in nordwestliche Richtung bis zur Torellstraße, entlang der Torellstraße in östliche Richtung, knickt an der Kreuzung Gubener Straße nach Nordwesten, an der Kreuzung Grünberger Straße nach Osten, an der Kreuzung Kadiner Straße nach Norden, an der Kreuzung Hildegard-Jadamowitz-Straße nach Südosten bis zu deren Ende. Dann knickt sie an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Frankfurter Tor 8A/Warschauer Straße 5–8 nach Norden, folgt der nördlichen Grenze desselben Grundstücks bis zur Straßenmitte der Warschauer Straße. Hier folgt die Grenze straßenmittig der Warschauer Straße in Richtung Norden bis zur Frankfurter Allee.

Datum: Verk. am 23. 3. 1999, GVBl. S. 92

§ 2

(1) Der Landschaftsplan besteht aus einer Bestands- und Bewertungskarte, einer Festsetzungskarte und einem Text mit Begründung.

(2) Der Landschaftsplan ist Bestandteil dieser Rechtsverordnung.

(3) Die textlich festgesetzten Maßnahmen des Landschaftsplans ergeben sich aus der **Anlage** zu dieser Verordnung.

§ 3

Die Urschrift des Landschaftsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abschriften des Landschaftsplans können bei der obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege und beim Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau -und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 4

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche nach **§ 47 Abs.1 und 2 des Berliner Naturschutzgesetzes** in Verbindung mit § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung nach **§ 47 Abs. 2 des Berliner Naturschutzgesetzes** in Verbindung mit § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs

wird hingewiesen.

§ 5

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in **§ 10 Abs. 6 Satz 1 des Berliner Naturschutzgesetzes** bezeichnet sind sowie
2. Mängel der Abwägung

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain von Berlin geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach **§ 10 Abs. 6 des Berliner Naturschutzgesetzes** ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Abs. 1 genannten Frist unbeachtlich.

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

§ 6

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Anlage

gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans V-L-2

Nummer 1 Verordnungszweck

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

Nummer 2 Biotopflächenfaktor

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

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

Nummer 3 Berechnungsmethode

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

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

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

Nummer 4 Flächentypen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nummer 5 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad – ÜBG – eines Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, das heißt Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung des Überbauungsgrades nicht anzurechnen. Der Überbauungsgrad ist auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

Nummer 6 Minderung bei Bauvorhaben nach § 29 des Baugesetzbuchs

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

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

genutzt werden soll.

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

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

Nummer 7 Minderung bei Änderung bestehender Anlagen

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

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

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

genutzt wird, bei einem

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

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

das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Schulzentren oder Sportanlagen, die ganz oder überwiegend für Nutzungen im Freien ausgelegt sind, genutzt wird.

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

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

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

Nummer 8 Minderung bei Baudenkmalern

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

Nummer 9 Sonstige Ausnahmen

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

Nummer 10 Befestigung von Wegen und Plätzen

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

Nummer 11 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung läßt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nummer 12 Geltungsbereich

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

Hinweis:

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

791-1-125

- Leerseite -