

Verordnung

über die Festsetzung des Landschaftsplanes XIII-L-3 Tempelhof-Nord im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin Ortsteil Tempelhof und Mariendorf

Vom 30. Oktober 2001*

Auf Grund § 8 und § 10 des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S.390) wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Der Landschaftsplan XIII-L-3 Tempelhof-Nord wird mit der den Geltungsbereich umfassenden Fläche von insgesamt 270 ha festgesetzt. Die Innenkante der Grenzlinie bildet die Geltungsbereichsgrenze. Sämtliche den Geltungsbereich begrenzenden Straßen mit Ausnahme der Oberlandstraße im Verlauf der Germaniastraße sowie der Ullsteinstraße zwischen Schätzelbergstraße und Colditzstraße sind mit ihren Flächen nicht Teil des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Die Grenze des Geltungsbereiches erstreckt sich ausgehend von Westen über die Alarichstraße, in östlicher Richtung über die Wolframstraße, Viktoriastraße, den Tempelhofer Damm, die Ordensmeisterstraße, entlang der östlichen Grenze der Grundstücke Ordensmeisterstraße 42, Colditzstraße 5–11 und Albrechtstraße 132–134 bis zur Albrechtstraße. Dieser Straße folgt die Grenze nach Osten bis zur Komturstraße, entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Grundstückes Komturstraße 63 sowie der westlichen Grenze der Grundstücke Teilestraße 34/36–38 sowie der westlichen und nördlichen Grenze des Grundstückes Sachsenhauser Straße 17, und dann entlang der Sachsenhauser Straße bis zur Germaniastraße. Sie folgt der Germaniastraße und der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Oberlandstraße in nordwestlicher Richtung und verläuft dann entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Germaniastraße 12–26 bis zur Felixstraße, folgt dieser wieder in Richtung Norden zur Germaniastraße und entlang dieser zunächst nach Westen und dann nach Norden an der östl. Grenze der Grundstücke Germaniastraße 157/Borussiastraße 38 bis zur Ringbahnstraße.

Die Grenze folgt nun der Ringbahnstraße bis zum Grundstück Nr. 56 und dessen westlicher Grenze bis zur Stadtautobahn BAB A 100 nach Norden. Sie erstreckt sich nach Osten entlang der Stadtautobahn, überquert diese in Höhe Oberlandstraße und verläuft dann an der nördlichen Grenze der Grundstücke Oberlandstraße 36–41 weiter nach Osten parallel zur S-Bahntrasse bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Oberlandstraße 5 und entlang dieser nach Süden bis zur Oberlandstraße. Die Grenze folgt dieser bis zur Schaffhausener Straße, dann dieser entlang nach Süden und schwenkt entlang der südlichen Grundstücksgrenze Schaffhausener Straße 52/44 nach Westen bis zur Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn. Die Grenze verläuft entlang der Trasse nach Süden bis zum nördlichen Ufer des Teltowkanals und an diesem nach Osten bis zur westlichen Grenze des Grundstückes Gottlieb-Dunkel-

Datum: Verk. am 10. 11. 2001, GVBl. S. 578

791–1–133

Straße 50–52. Die Geltungsbereichsgrenze erstreckt sich nun an dieser nach Norden bis zum Grundstück Bergholzstraße 14. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Grundstückes Bergholzstraße 14 und der westlichen Grenze des Grundstückes Tempelhofer Weg 4 verläuft sie bis zum Tempelhofer Weg. Die Grenze folgt diesem bis zum Teltowkanal, dann entlang der Bezirksgrenze zu Neukölln nach Süden bis zur südlichen Grenze vom Gelände des Güterbahnhofes Teltowkanal; sie schwenkt von hier ab nach Westen bis zur BAB A 102, folgt dann der östlichen Grundstücksgrenze der Gottlieb-Dunkel-Straße 42 B nach Süden bis zum Neuen St.-Michael Kirchhof und nördlich von diesem in westlicher Richtung zur Gottlieb-Dunkel-Straße. Dieser Straße entlang verläuft sie weiter nach Norden, an der nördlichen Grenze des Parkfriedhofes Tempelhof nach Westen zur Schätzelbergstraße, von hier in südlicher Richtung bis zur Ullsteinstraße das Grundstück Ullsteinstraße 53 einschließlich weiter der Ullsteinstraße folgend nach Westen, die Grundstücke 111–67 einschließlich bis zum Mariendorfer Damm, folgt diesem nach Norden zum Wulfila-Ufer an der nördlichen Uferseite des Teltowkanals und von hier nach Westen bis zur Alarichstraße.

§ 2

Bestandteile des Landschaftsplans

- (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 Landschaftsplanes ergeben sich aus der **Anlage** dieser Verordnung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des **§ 49 Abs. 1 Nr. 19 des Berliner Naturschutzgesetzes** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer vollziehbaren Anordnung, die auf Grund dieser Rechtsverordnung getroffen worden ist, zuwiderhandelt.

§ 4

Einsichtnahme

Die Urschrift des Landschaftsplanes kann bei der örtlich zuständigen unteren, eine beglaubigte Ausfertigung des Landschaftsplanes bei der obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 5

Entschädigung

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche nach **§ 47 des Berliner Naturschutzgesetzes** in Verbindung mit § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 des Baugesetzbuches und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung nach § 47 Abs. 2 des Berliner Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches wird hingewiesen.

§ 6

Verfahrensfehler

(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 nach Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt 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 Abwägungsgebotes nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

§ 7

Inkrafttreten

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

Anlage zur Rechtsverordnung

gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplanes XIII-L-3

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 Baugesetzbuches, die die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, darf der sich aus den Nummern 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor den festgesetzten Biotopflächenfaktor von 0,3 nicht unterschreiten. Dieses gilt ausschließlich für Vor-

haben, die nach § 8 und § 9 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind. Im Falle der Änderungen 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 Fall der Nutzungsänderung ohne Änderung der baulichen Anlagen besteht keine Pflicht zur Umsetzung des festgesetzten Biotopflächenfaktors. Vorhaben, im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches, die aus Gründen des Umweltschutzes durchgeführt 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 in Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel

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

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. 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 und Platten

(mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine und Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen im Sinne von Absatz 3 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 Zentimeter sowie Hochbeete, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
- c) Flächen im Sinne von b) mit einem Bodenauftrag von 80 Zentimeter 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 Mauer (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 Absätzen 1 bis 7 zugrunde liegenden 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

791–1–133

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- bzw. abzurunden.

Nummer 6 Boden- und Grundwasserschutz

Auf gewerblich genutzten Grundstücken mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen sind die Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Flächen ohne Versickerungsfähigkeit anzulegen, falls dieses aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Nummer 7 Minderung bei Baudenkmalern

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

Nummer 8 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 9 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 10 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nummer 11 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Flächen. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen, für die Bundeswasserstraße Teltowkanal, für das Streckengleis Berlin Teltowkanal–Berlin Neukölln (Hermannstraße) und für die Fläche des Güterbahnhofes Teltowkanal (beide Neukölln–Mittenwalder Eisenbahn AG), für die Anschlussgleise der Tempelhofer Industriegleis GmbH, für Teile des Anschlussgleises zum Flughafen Berlin–Tempelhof, für das Zuführungsgleis zum Anschluss Sarotti, für die Anschlussgleise in der Teilestraße, Berholzstraße, Saalburgstraße, Riedelstraße, Industriestraße und zum Hafen Tempelhof (Nordseite) sowie für das dem Gemeinbedarf zuzurechnende Finanzamt Tempelhof.