



Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin IV. Wahlperiode

Drucksache: DS/0333/IV

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme
Initiator: Abt. Finanzen, Personal und Stadtentwicklung,
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium	Sitzung	Erledigungsart
29.08.2012	BVV		010/IV-BVV überwiesen
12.09.2012	UVKI		010/IV-UVKI ohne Änderungen im Ausschuss
beschlossen			
19.09.2012	StadtQM		022/IV-StadtQMohne Änderungen im Ausschuss
beschlossen			
26.09.2012	BVV		011/IV-BVV ohne Änderungen in der BVV
beschlossen			

Beschluss

Betr.: Ökologische Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Die Vorlage des Bezirksamtes wird zur Kenntnis genommen.

Friedrichshain-Kreuzberg, den 27.09.2012

Vorsteherin Frau Jaath, Kristine
(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)

Vorlage - zur Kenntnisnahme -
über die

Ökologische Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 07.08.2012 beschlossen

1. für Grundstücke im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt die ökologischen Sanierungsziele durch die Anforderungen gem. Anlage 1 sowie die Ziel-Biotopflächenfaktoren gem. Anlage 2 und 3 zu konkretisieren.
2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage **zur Kenntnisnahme** einzubringen.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Finanzen, Personal, und Stadtentwicklung beauftragt.

A). Begründung

Das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt weist Defizite und Mängel im öffentlichen und privaten Freiraum auf.

Es gibt ein quantitatives Defizit von Grünflächen im Süden des Gebietes. In den bestehenden Grün- und Spielplatzflächen gibt es enorme Mängel bei der Gestaltung und dem Pflegezustand.

Entsprechend den mit der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 31.03.2011 (GVBl. Nr. 9 S. 90) verabschiedeten Sanierungszielen sind die Freiräume gestalterisch und funktional zu qualifizieren. Spielplatzflächen sind zu sichern, zu qualifizieren und quantitativ auszubauen.

Zur Konkretisierung der in der 12. Verordnung allgemein beschriebenen ökologischen Sanierungsziele sollen durch den Ziel-Biotopflächenfaktor ökologische Mindeststandards vorgegeben werden. Hierdurch wird es möglich, die Verbesserung der Grün- und Freifächensituation und des Naturhaushaltes konkreter zu beurteilen. Die Wertigkeit der einzelnen Begrünungsmaßnahmen wird damit für den Bauherren und Architekten klar nachvollziehbar. Sie wird in Abhängigkeit von Überbauungsgrad und Nutzung des Grundstücks festgesetzt und lässt Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Art der ökologisch wirksamen Maßnahmen zu.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollen Vorgaben zur Einordnung von Kinderspielflächen, Sitzbereichen sowie zur Verlegung von Müllstandorten erfolgen.

In der Anlage 1 sind die Anforderungen zur Umsetzung der ökologischen Sanierungsziele aufgeführt. Die Anlagen 2 und 3 legen den durch den Bauherren im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisenden Ziel-Biotopflächenfaktor fest.

Die Aufnahme des Biotopflächenfaktors in die Sanierungsziele ersetzt nicht das Landschaftsplanverfahren gem. § 8 NatSchGBln.

B). Rechtsgrundlagen:

- §§ 144/145 BauGB,
- 12. Rechtsverordnung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes vom 15. März 2011
- §15 BezVG

C). Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine, Plausibilitätsprüfung erfolgt im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens

Berlin, den 07.08.2012



Dr. Schutz
Bezirksbürgermeister

Anforderungen zur Umsetzung der ökologischen Sanierungsziele

Werden bauliche Anlagen errichtet, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für den überwiegenden Teil des Gebäudes durchgeführt bzw. rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen in ihrer Nutzung oder wesentlich baulich geändert, so ist durch den Bauherren im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens das Erreichen des Biotopflächenfaktors (BFF) gem. Anlage 2 und 3 nachzuweisen. Hierbei ist eine weitestgehende Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen umzusetzen.

Die weitestgehende Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Die versiegelten Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Hof- und Freiflächen sind so zu begrünen, dass der Anteil der Vertikalbegrünung an den naturwirksamen Flächen $\frac{1}{4}$ nicht übersteigt.
- Vorhandene Bäume sind in Anwendung der Berliner Baumschutzverordnung zu schützen.
- Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass ein Kinderspielplatz gem. § 8 Abs. 3 BauO Bln in Verbindung mit der „AV Notwendige Kinderspielplätze“, ein Aufenthaltsbereich mit Sitzplätzen für Bewohner/innen sowie Fahrradstellplätze entstehen.
- Bei einer Nachverdichtung des Grundstücks mit Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. bei Unterschreitung des BFF sind durch den Bauherren Ausgleichmaßnahmen, wie Verlegung des Müllstandortes in das Gebäude oder Herstellung einer Gemeinschaftsdachterrasse, nachzuweisen.

Von den vorgenannten Grundsätzen können Abweichungen zugelassen werden

- wegen schwieriger Geländeverhältnisse,
- wegen ungünstiger vorhandener Bebauung.

BFF-Biotopflächenfaktor-Zielwerte

Der BFF formuliert ökologische Mindeststandards für bauliche Änderungen und Neubebauung. Dabei werden sämtliche Begrünungspotentiale wie Höfe, Dächer, Mauern und Brandwände einbezogen. Für die unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gelten die in der Tabelle aufgeführten BFF-Werte.



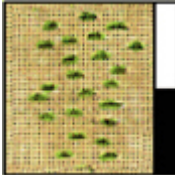

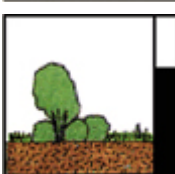
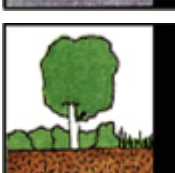
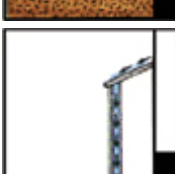


Ziel-BFF bei		
Änderung / Erweiterung baulicher Anlagen Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsräume bzw. Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ)		Neubaumaß- nahmen
GRZ	BFF	
Wohnungen (Reines Wohnen und Geschossmischung ohne gewerbliche Nutzung der Freifläche)		
bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,50	0,60 0,45 0,30	0,60
Gewerblicher Nutzung (Reines Gewerbe und Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung der Freifläche)		
	0,30	0,30
Kerngebietstypischen Nutzungen (Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und anderer kerngebietstypischer Nutzungen)		
	0,30	0,30
Öffentlichen Einrichtungen (mit kulturellen und sozialen Zwecken)		
bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,50	0,60 0,45 0,30	0,60
Schulen (Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Schulzentren Sportanlagen im Freien)		
	0,30	0,30
Kindertagesstätten		
bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,50	0,60 0,45 0,30	0,60
Technischer Infrastruktur		
	0,30	0,30

BFF-Biotopflächenfaktor-Berechnung

Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltwirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche.

$$\text{BFF} = \frac{\text{naturhaushalt-
wirksame Flächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Anrechnungsfaktoren der Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer "ökologischen Wertigkeit"

	versiegelte Flächen 0,0	Belag luft- und wasserundurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs (z.B. Beton, Asphalt, Platten mit gebundenem Unterbau)
	teilversiegelte Flächen 0,3	Belag luft- und wasserdurchlässig, i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau)
	halboffene Flächen 0,5	Belag luft- und wasserdurchlässig, Versickerung, Pflanzenbewuchs (z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, Rasengittersteine)
	Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss 0,5	Vegetationsflächen auf Kellerdecken, Tiefgaragen mit weniger als 80 cm Bodenauftrag
	Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss 0,7	Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden mit mehr als 80 cm Bodenauftrag
	Vegetationsflächen mit Bodenanschluss 1,0	Vegetationsanschluss an anstehenden Boden, verfügbar für Entwicklung von Flora und Fauna
	Regenwasserversickerung je m² Dachfläche 0,2	Regenwasserversickerung zur Grundwasseranreicherung, Versickerung über vegetationsbestandene Flächen
	Vertikalbegrünung, bis max. 10 m Höhe 0,5	Begrünung fensterloser Außenwände und Mauern, es wird die reale Höhe bis max. 10 m einbezogen
	Dachbegrünung 0,7	Extensive oder intensive Begrünung von Dachflächen

Formblatt zum Nachweis des Biotopflächenfaktors (BFF)

Grundstück	Grundstücksfläche (m ²)	Bebaute Fläche (m ²)	Unbebaute Fläche (m ²)	GRZ

Flächentyp Anrechnungsfaktor je m ²	Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfreifläche in m ²			
	Bestand	Naturhaushaltswirksamer Flächenanteil	Planung	Naturhaushaltswirksamer Flächenanteil
1. Versiegelte Flächen 0,0				
2. Teilversiegelte Flächen 0,3				
3. Halboffene Flächen 0,5				
4. Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss (<= 80 cm Bodenauftrag) 0,5				
5. Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss (> 80 cm Bodenauftrag) 0,7				
6. Vegetationsflächen mit Bodenanschluss 1,0				
7. Regenwasserversickerung je m ² Abflussfläche 0,2				
8. Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe 0,5				
9. Dachbegrünung 0,7				
Summe				
Naturhaushaltswirksame Fläche				
BFF = $\frac{\text{naturhaushaltswirksame Flächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$	BFF-Bestand =		BFF-Planung =	