



**"NEUE MITTE TEMPELHOF"  
RATHAUS TEMPELHOF  
UND NÄHERES UMFELD  
BERLIN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG**

**LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE  
ERSTEINSCHÄTZUNG**

November 2017

# „Neue Mitte Tempelhof“ Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld Berlin Tempelhof-Schöneberg

## Landschaftsökologische Ersteinschätzung



### **Auftraggeber**

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Württembergische Str. 6  
10707 Berlin



### **Auftragnehmer**

bgmr Landschaftsarchitekten GmbH  
Prager Platz 6, 10779 Berlin  
[www.bgmr.de](http://www.bgmr.de)  
[buero@bgmr.de](mailto:buero@bgmr.de)

Beatrix Mohren  
Sebastian Schramm

### **mit**

Dipl. Ing. Heinrich Hartong

Berlin, November 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Aufgabenstellung	5
2.	Rahmenvorgaben	6
2.1	Vorbereitende Untersuchungen	6
2.2	Bebauungspläne nach §30 Baugesetzbuch	6
3.	Analyse von Umweltdaten	7
3.1	Abiotische Schutzgüter	8
3.2	Biotische Schutzgüter	12
3.3	Landschaftsbild und Erholung	17
4.	Sektorale Analyse durch Ortsbegehung	24
4.1	Gebietsbegehung zum Biotop- und Artenschutz	24
4.2	Landschaftsbild und Erholung	25
5.	Wertung der schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme und sektoralen Analyse	26
5.1	Bewertungsmatrix und „Ampelkarte“	26
6.	Anforderungen an die bauliche Entwicklung	30
6.1	Leitbildthesen	30
6.2	Potenziale der Freiraumentwicklung und zum Biotop- und Artenschutz	30
7.	Machbarkeitsstudie - bauliches Konzept	31
7.1	Annahmen zum geplanten Planungsrecht	31
8.	Bewertung des Baukonzeptes aus landschaftsökologischer Sicht	32
8.1	Versiegelungsentwicklung	32
9.	Handlungsempfehlungen	33
9.1	Vermeidung von Beeinträchtigungen	33
9.2	Minimierung von Beeinträchtigungen	33
9.3	Ausgleich von Beeinträchtigungen	34
10.	Abschätzung der Kompensationserfordernisse und wie sie kompensiert werden können	35
10.1	Naturhaushalt: Eingriffsvermeidung, -minderung und Ausgleich	36
10.2	Landschaftsbild und Erholungsnutzung: Eingriffsvermeidung, -minderung und Ausgleich	38
10.3	Prüfung möglicher Eingriffstatbestände zum Artenschutz	39
11.	Literatur und Abbildungsverzeichnis	40
12.	Anhang	42

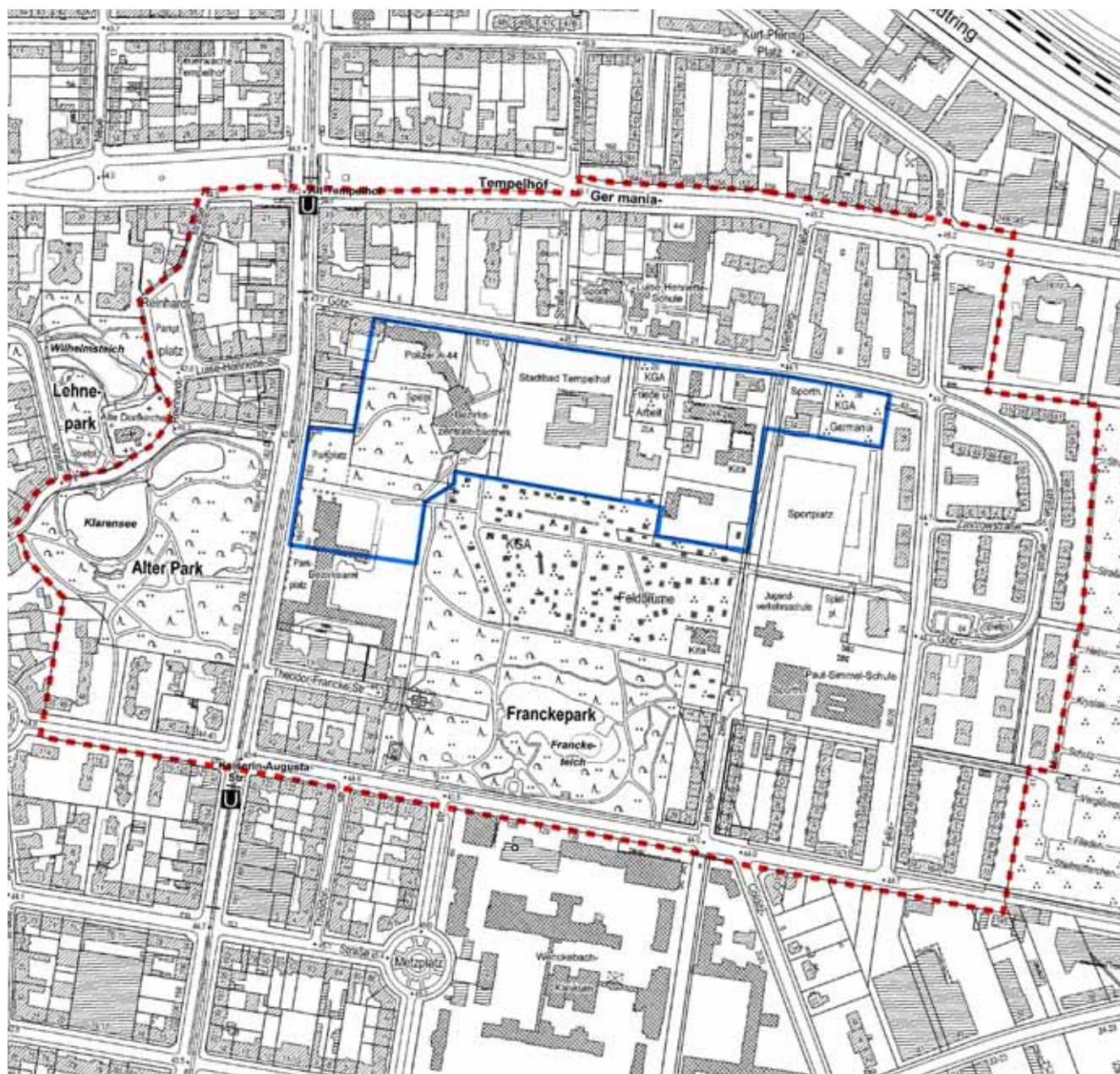


Abb. 1 Untersuchungsgebiet



Untersuchungsgebiet



Kerngebiet

## 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Das Stadtteilzentrum „Rathaus Tempelhof mit näherem Umfeld“ in Tempelhof-Schöneberg soll gestärkt, städtebaulich aufgewertet und das Gebiet an die Anforderungen der wachsenden Stadt angepasst werden.

Ziel ist, einen integrierten, gut erschlossenen Wohn-, Dienstleistungs-, Kultur- und Gewerbestandort und gleichzeitig größere zusammenhängende Flächen für einen Wohnungsneubau zu entwickeln. Die „Neue Mitte Tempelhof“ soll trotz der baulichen Eingriffe ressourcenschonend, umweltgerecht und unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Aspekte entwickelt werden.

Damit die ökologischen Anforderungen von der ersten Untersuchungsstufe an berücksichtigt werden, wurde bgmr Landschaftsarchitekten von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragt, eine landschaftsökologische Ersteinschätzung zu erarbeiten. Die Anforderungen an eine mögliche Entwicklung und notwendige Kompensationsmaßnahmen waren zu ermitteln. Dabei war zu prüfen, wie die bauliche Verdichtung gleichzeitig mit einem „Mehrwert“ für die Landschaftsentwicklung verknüpft werden kann.

Im Rahmen der vorliegenden landschaftsökologischen Ersteinschätzung sollten keine floristisch-vegetationskundlichen und faunistischen Detailerhebungen durchgeführt werden, sondern durch Begehung und Luftbildauswertung erste Einschätzungen und Aussagen zur landschaftsökologischen Bedeutung der Flächen getroffen werden (Hot Spots des Biotop- und Artenschutzes). Zusätzlich waren die abiotischen Schutzgüter (u.a. Klima, Wasser, Boden, Luft) zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet „Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld“ umfasst ca. 55 ha und erstreckt sich von Nord nach Süd zwischen den Straßen Alt-Tempelhof und Albrechtstraße sowie östlich und westlich des Tempelhofer Damms zwischen Felixstraße/Götzstraße und Reinhardtplatz. Die landschaftsökologische Grundlagenermittlung konzentrierte sich schwerpunktmäßig auf den Kernbereich rund um das Rathaus Tempelhof und entlang der Götzstraße.

Zur ersten Steuerungsrunde am 10.7.2017 präsentierte bgmr die Bestandsbewertung. Darüber hinaus wurden die ersten Grundanforderungen an eine mögliche Bebauung diskutiert. Die formulierten Rahmenbedingungen flossen in die parallelen Planungen des Bezirks und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über Abstimmungstermine und einen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen initiierten Workshop ein.

Parallel zur Erarbeitung der landschaftsökologischen Ersteinschätzung wurden folgende weitere Planungen im Bereich Rathaus Tempelhof erarbeitet:

- Städtebaulich-architektonische Machbarkeitsstudie „Neue Tempelhofer Mitte“ des Büros ff-Architekten, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Erarbeitung von innovativen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Grünzugs Bosepark, Lehenpark, Alter Park und Franckepark vom Büro SWUP GmbH 2017 im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg. Finanziert werden sollen die Maßnahmen über das Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung (BENE).

Auf der Grundlage der Aussagen zur landschaftsökologischen Bedeutung der Flächen und den Anforderungen an eine bauliche Verdichtung wurde das städtebaulich-architektonische Konzept der Machbarkeitsstudie „Neue Tempelhofer Mitte“ des Büros ff-Architekten bewertet und bilanziert, um frühzeitig abzuschätzen, welche Kompensationsanforderungen durch eine bauliche Ergänzung resultieren können und ob dafür realistische Möglichkeiten der Umsetzung bestehen.

Kompensationsmaßnahmen wurden mit dem Auftraggeber und der zuständigen Verwaltung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg besprochen. Die Aufwertungsmaßnahmen für den Franckepark wurden dann aus dem Berliner Finanzierungsprogramm für nachhaltige Entwicklung (BENE) herausgelöst und dem Konzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ zugeordnet.

## 2. RAHMENVORGABEN

### 2.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Im Vorfeld der ersten Untersuchungsstufe für die Planungen zur „Neuen Mitte Tempelhof“ wurde in 2016/2017 eine Vorbereitende Untersuchung (VU) für das Gebiet „Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld“ von der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt.

In der Vorbereitenden Untersuchung werden folgende Ziele für den Untersuchungsbereich formuliert (Auszug aus dem Abschlussbericht Seite 148 - 153):

#### **Stärkung der Nutzungs- und Funktionsvielfalt „Leben in Tempelhof“**

Das Zentrum der „Neue Mitte Tempelhof“ soll vielfältige und attraktive Nutzungen anbieten, wie Wohnen, öffentliche Daseinsvorsorge, Kultur, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und Sport. Die „Neue Mitte Tempelhof“ soll über den Tempelhofer Damm nach Westen vermitteln und den historischen Bereich rund um die alte Dorfkirche einbeziehen.

#### **Anpassung der öffentlichen Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur**

Öffentliche Einrichtungen müssen modernisiert bzw. erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden, um den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht und wirtschaftlich nachhaltig betrieben zu werden.

#### **Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum**

Durch die städtebauliche Neuordnung entsteht ein bedeutendes Potenzial für Wohnungsneubau. Nach der Machbarkeitsuntersuchung könnten ca. 400 bis 500 Wohnungen entstehen.

#### **Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume**

Der besondere Charakter des Gebietes mit seinen abwechslungsreichen und hochwertigen Grünräumen soll noch attraktiver gestaltet, für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar gemacht und in der ökologischen Funktion gestärkt werden.

#### **Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume**

Die großen Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr einerseits und die gute Erschließungssituation mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes andererseits stellen einen hohen Handlungsdruck für verkehrsplanerische Maßnahmen dar.

### 2.2 BEBAUUNGSPLÄNE NACH §30 BAUGESETZBUCH

Die Flächen im Untersuchungsgebiet unterliegen weitestgehend festgesetzten Bebauungsplänen. Die Zusammenstellung ist dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchung (VU) der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, 2017 zu entnehmen. Eine Übersicht der festgesetzten Bebauungspläne im Plangebiet stellt Abbildung 2 dar (Quelle: SenStadtWo, 2017).

Im Folgenden werden nur die Bebauungspläne dargestellt, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur „Neue Mitte Tempelhof“ des Büros ff-Architekten, 2017 überplant werden. Die Zusammenfassung basiert auf den Darstellungen in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, 2017.

#### 1. Bebauungsplan XIII-80

Der Bebauungsplan XIII-80 wurde am 30.09.1964 festgesetzt und bezieht sich im Wesentlichen auf den Rathausblock, Bauflächen entlang der Götzstraße und Grünflächen im Bereich der Kleingartenanlage Feldblume. Planungsrechtlich sind Flächen für den Gemeinbedarf mit Volkshochschule, Zentralbibliothek, Polizei, Hallenbad und Anlagen für das Gesundheitswesen festgesetzt. Die Bauflächen sind in ihrer Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bauflächen (WA) bilden zusammen mit den umliegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen das jeweilige Grundstück für den Gemeinbedarf. Ein Stützpunkt für das Gartenbauamt mit Zugang über die Tempelzeile ist als private, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die angrenzenden öffentlichen Grünflächen verbinden die Gemeinbedarfsflächen und sind heute Bestandteil der Erweiterung des Franckeparks mit Grunackpark. Hierzu gehören auch ein 10 m breiter Verbindungsweg zwischen Götzstraße, erweitertem Franckepark und der Kleingartenanlage Feldblume.

Das Grundstück Tempelhofer Damm 161/163 (Grunackpark) wurde vom Land Berlin erworben, um den Grünzug Bosepark, Lehnepark, Alten Park und Franckepark im Bereich des Tempelhofer Damms auszubauen und über die Erweiterung des Franckeparks bis zur östlich gelegenen Felixstraße weiterzuführen. Im heutigen Grunackpark (Teil der Grünachse) ist der nord-östliche Bereich im B-Plan XIII-80 für eine Volkshochschule überplant. Realisiert wurde die Volkshochschule bisher nicht.

Die Kleingartenanlage Feldblume, die einer öffentlichen Parkanlage weichen sollte, blieb bestehen. Die Straßenfluchtlinie der Ost-West-Verbindung wurde mit dem B-Plan XIII-80 aufgehoben.

## 2. Bebauungsplan XIII-209

Der Bebauungsplan XIII-209 wurde am 22.05.1970 festgesetzt und setzt für den gesamten Geltungsbereich (Teilfläche des Grundstücks Götzstraße 34/36) eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Das Nutzungsmaß ist auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Kindertagesstätte wurde bis heute nicht realisiert. Hier befindet sich heute die Kleingartenanlage Germania.

## 3. Bebauungsplan 7-24 VE - Entwurf (2007)

Mit dem Bebauungsplanverfahren 7-24 VE sollten die Voraussetzungen für den Bau eines Einkaufszentrums (Rathaus-Galerie) am Tempelhofer Damm 161-165 (nördlich Rathaus Tempelhof und Grunackpark) geschaffen werden. Da großflächige Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, war beabsichtigt, das Plangebiet als Kerngebiet festzusetzen. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach dem Entwurf nicht fortgeführt. Eine Biotoptypenkarte für den Geltungsbereich wurde in 2007 von dem Büro Halfmann erarbeitet.

## 3. ANALYSE VON UMWELTDATEN

Um die Auswirkungen einer baulichen Verdichtung für den Bereich „Neue Mitte Tempelhof“ bewerten zu können, erfolgt eine Betrachtung und Bewertung folgender Umweltfaktoren:

- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Biotoptypen / Flora / Fauna
- Biotopverbund
- Landschaft
- Erholung
- Denkmalschutz

Die Analyse der Umweltdaten erfolgt überwiegend auf Grundlage vorhandener Daten. Als Basis und Informationsquellen dienen der Umweltatlas Berlin, das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) 2016, der naturschutzfachliche Beitrag mit dem Entwicklungskonzept für den Francketeich im Franckepark sowie Daten und mündliche Aussagen durch das Sachgebiet Natur- und Bodenschutz des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Floristisch-vegetationskundliche und faunistische Detailerhebungen wurden nicht durchgeführt.

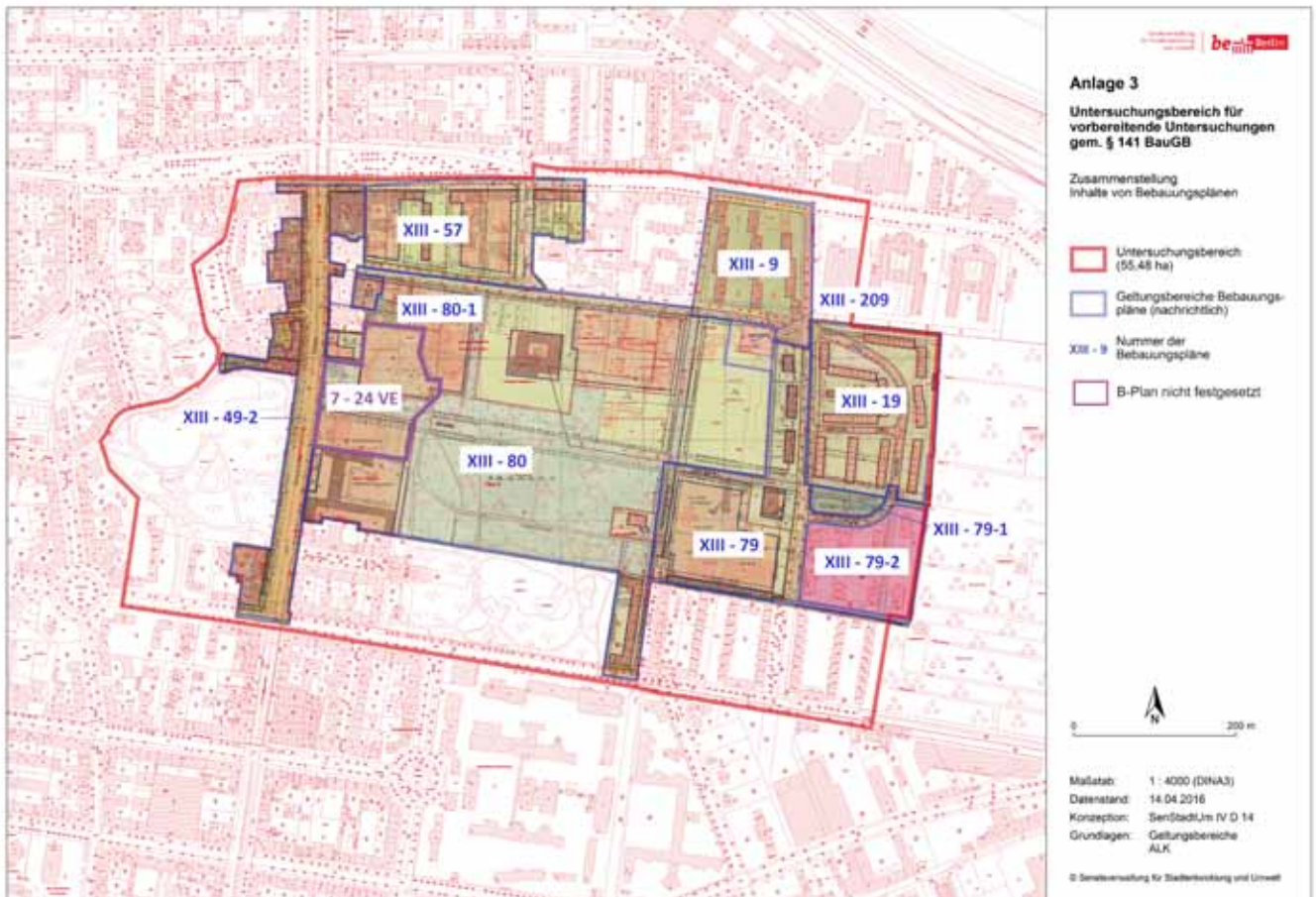


Abb. 2 Übersicht der festgesetzten Bebauungspläne Quelle: SenSW 2017

## 3.1 ABIOTISCHE SCHUTZGÜTER

### 3.1.1 BODEN

Die Aussagen zur Wertigkeit des Bodens beruhen auf den Inhalten der Umweltatlaskarte „Planungshinweiskarte zum Bodenschutz“ 2015, in der der Boden in fünf Schutzkategorien eingestuft wird (siehe Abb. 3). Den jeweiligen Bodenschutzkategorien sind bodenschutzfachliche Anforderungen an Planungsentscheidungen zugeordnet.

Das Ergebnis zeigt, dass insbesondere Böden der Parkanlagen, Grünflächen und Kleingärten eine sehr hohe Schutzwürdigkeit aufweisen. Diese Böden haben neben einer hohen Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sowie Puffer- und Filterfunktion eine mittlere Funktion als Lebensraum für naturnahe bis seltene Pflanzengesellschaften sowie Archivfunktion für die Naturgeschichte. Als natürliche Bodentypen treten - großräumiger betrachtet- Parabraunerden und Sandkeil-Braunerden aus Geschiebemergel und -lehmen bzw. schluffigen bis lehmigen Geschiebedecksanden auf (GEOPORTAL BERLIN 2013). In den Niederungsbereichen des Francketeiches dürften neben den übersättigten Niedermoorbildungen auch Pseudogleye in den stauwasserbeeinflussten mineralischen Böden vorhanden sein (KLEMM 2015).

Im Kernbereich des Untersuchungsgebietes, mit Fokus auf eine städtebauliche Nutzungsänderung sowie überwiegend an den südlichen und östlichen Randbereichen, ist die Schutzwürdigkeit der Böden als mittel eingestuft. Auf diesen Flächen ist ein Verlust an Fläche und Funktionen zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten (SenStadtUm 2015a).

Die gering eingestuften Böden nördlich der Götzstraße sind Böden ohne besondere Anforderungen, die für bodenverbrauchende Nutzungen grauer Infrastruktur als geeignet gelten (SenStadtUm 2015a). In diesen Flächen und im nordwestlichen Bereich an der Kreuzung Tempelhofer Damm/ Götzstraße befinden sich vereinzelte Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich zumeist um kleinteilige, grundstücksbezogene Kontaminierungen, aufgrund der gewerblichen Vornutzung. Weiträumig erstreckt sich die Altlastverdachtsfläche 10673 im Franckepark. Ursache sind -nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Tempelhof Schöneberg- großflächig unbekannte Materialauffüllungen. Darüber hinaus weisen Bodenuntersuchungen im Bereich der Kindertagesstätte und Kleingartenanlage Feldblume Bauschutt und schadstoffhaltige Substrate (LAGA Z2, zum Teil LAGA Z1.2) nach. Bei Umnutzungen sind weitergehende Untersuchungen notwendig.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz des Landschaftsprogramms 2016 stellt für die Grünanlagen Alter Park, Franckepark, Tempelhofer Damm 161 (Grunackpark)

und Templerzeile „Sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ dar. Werden solche Flächen in Anspruch genommen, sollten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Boden und spezifische Schutzmaßnahmen bei der Bauausführung ergriffen werden (SenStadtUm 2015a).

### 3.1.2 WASSER

In den Parkanlagen Alter Park und Franckepark liegen die Kleingewässer II. Ordnung Klarensee und Francketeich (siehe Abb. 4), die naturhistorisch in einer glazialen Rinnenbildung der Teltowhochfläche liegen. Die Seen sind Teil des Gartendenkmals. Der Francketeich (ehemaliger Krummer Pfuhl) ist darüber hinaus seit 2004 als Naturdenkmal geschützt. Die Programmpläne Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild des Landschaftsprogramms 2016 führt die Seen als bedeutende Einzelbiotope auf, da sie in Berlin eine große Bedeutung für den Naturschutz haben. Sie sind zu sichern, zu entwickeln und zu renaturieren.

Der Zustand der Kleingewässer ist teilweise naturfern, gestört oder verbaut. Das Ufer des Klarensees wurde im Zuge der Erhaltung des Gartendenkmals mit Steinmauern befestigt. Die Verlandungs- und Überschwemmungsbereiche des Francketeichs sind durch Wildtierhaltung auf einen geringen Uferstreifen begrenzt und darüber hinaus durch artenarmen Zier- und Parkrasen geprägt. Die aus der Wildtierhaltung resultierenden Nährstoff- und Sedimenteinträge führen zu einer beschleunigten Verlandung des Gewässers. Beide Gewässer sind stark verunreinigt bzw. hypertroph (KLEMM 2015).

Der Francketeich wird durch Grundwasser und Oberflächenwasser gespeist, wobei der Klarensee in einem Bereich liegt, in dem der Grundwasserflurabstand 7-10 Meter beträgt. Folglich wird der Klarensee nur vom Oberflächenwasser gespeist. Um im Sommer ein zu weites Absinken der Wasserstände zu vermeiden, wird insbesondere dem Klarensee zeitweise gefiltertes Grundwasser zugeführt. Das Regenwasser der Verkehrs- und Bauflächen fließt über die Trennkanalisation in den Teltowkanal ab (GEOPORTAL BERLIN 2012).

Für den Francketeich wurde 2015 ein naturschutzfachlicher Beitrag mit einem Entwicklungskonzept von dem Büro Klemz im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg erstellt. Das Entwicklungskonzept sieht im Wesentlichen eine Ausweitung und Renaturierung der Ufer und Überschwemmungsbereiche des ehemaligen Krumpen Pfuhls (Francketeich) vor. Eine Schließung des Wildtiergeheges wird zur Diskussion gestellt.





### Planungshinweise zum Bodenschutz

Schutzwürdigkeit	% von Gesamtfl.	Versiegelung
sehr hohe	55 %	>5 - <30 %

geplante Eingriffe prioritär vermeiden bzw. in Vereinbarkeit mit anderen Anforderungen geeignete Standortalternativen suchen

mittlere	31 %	30 - 100 %
----------	------	------------

Nettoverlust an Boden-Funktionen vermeiden und Nettoverlust an Flächen so gering wie möglich halten

geringe	14 %	30 - 100 %
---------	------	------------

geeignete Böden für bodenverbrauchende Nutzungen wie Siedlung und Verkehr

### LaPro 2016 / Natur und Umwelt

sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit

### Bodenbelastungskataster

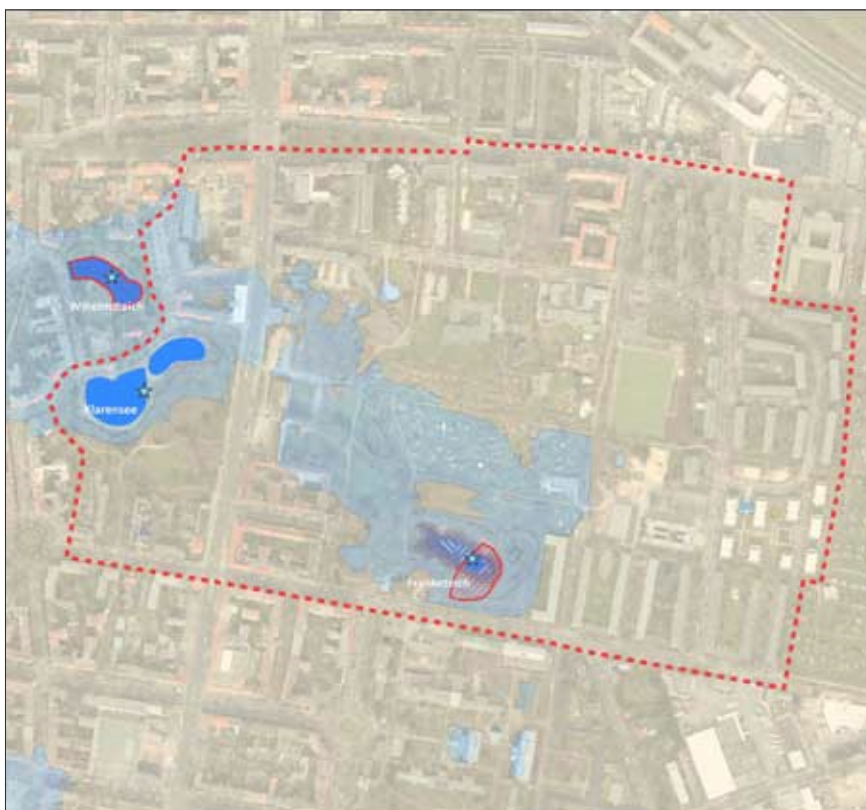
Altlasten/Bodenbelastung

### Nachrichtliche Darstellung

Untersuchungsbereich

digitale Kartengrundlagen:  
Planungshinweiskarte Bodenschutz 2010 (Umweltatlas)  
Bodenbelastungskataster, Umweltamt Tempelhof, 05.2017  
LaPro 2016 Teilplan Natur und Umwelt  
Orthophoto 2016 Berlin

Abb. 3 Schutzgut Boden



Gewässer

### LaPro 2019 Arten und Biotopschutz

Bedeutende Einzelbiotope Kleingewässer

### Francketeich

Überschwemmungsbereich aktueller Topografie

Erweiterter Überschwemmungsbereich 1928

### Grundwasserflurabstand

1 - 1,5 m

2,5 - 3 m

7 - 10 m

10 - 15 m

15 - 20 m

### Nachrichtliche Darstellung

Untersuchungsbereich

Naturdenkmal

digitale Kartengrundlagen:  
Naturschutzfachlicher Beitrag und Entwicklungskonzept  
Francketeich Berlin-Tempelhof  
Grundwasserflurabstand 2009 - Umweltatlas Berlin  
LaPro 2016 Teilplan Arten- und Biotopschutz  
Orthophoto 2016 Berlin

Abb. 4 Schutzgut Wasser

### 3.1.3 KLIMA

Die Bewertung des Klimas beruht auf der „Planungshinweiskarte Stadtklima“ 2015. Die jeweiligen Betrachtungsräume sind der Siedlungsraum und die Grün- und Freiflächen.

Die zentralen Grün- und Freiflächen (inkl. Sportplatz) haben als Kaltluftentstehungsgebiete mit unterschiedlicher klimatischer Bedeutung die höchste Schutzwürdigkeit. Diese Flächen umfassen die für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtigen klimaökologischen Ausgleichsräume; ihre Klimafunktionen sind von sehr hoher Bedeutung. Bauliche Eingriffe sollten vermieden oder unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen (SenStadtUm 2016b). Zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollten eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie ggf. eine Erhöhung der Mikroklimavielfalt angestrebt werden (ebd.).

Der Siedlungsraum, als Wirkraum bioklimatischer Belastung, ist günstig bis ungünstig eingestuft. Die Siedlungsstruktur entlang des Tempelhofer Damms und der Götzstraße bis zum Hallenbad ist günstig. Hier ist bei baulichen Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass diese nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen. Im restlichen Siedlungsraum ist die klimatische Situation weniger günstig

bis vereinzelt ungünstig. Unter Beachtung des Klimawandels und damit einhergehender Extremereignisse sind proaktive Maßnahmen zur Verbesserung der Situation und ein verantwortungsvoller Umgang mit der Flächenressource dringend geboten (ebd.).

Die Eindringtiefe der Kaltluft in die Siedlungsräume und damit auch das Maß der bioklimatischen Gunstwirkung hängt von der Bebauungsstruktur und der Intensität der Kaltluftdynamik ab. Entsprechend der zunehmenden Bebauungshöhe und -dichte wird etwa Einzel- und Reihenhausbebauung besser durchströmt als eine Block- und Blockrandbebauung.

Übergeordnete (Kalt-)Leitluft- und Ventilationsbahnen kommen nicht vor. Der Kaltluftvolumenstrom und damit das Durchlüftungspotenzial sind für die Grünflächen wie für die überwiegend östliche Hälfte des Untersuchungsgebietes insgesamt mäßig bis gering (GEOPORTAL BERLIN 2015b). Vom Franckepark und der Kleingartenanlage Feldblume in Richtung Westen, Norden und Osten ist das bodennahe Windfeld durch die lockere Bebauungsstruktur der 60er Jahre begünstigt, sodass diese Flächen ein wichtiger Bereich für den Luftaustausch von klimatischen Gunsträumen / Kaltluftentstehungsgebieten in die Siedlungsräume sind. Kompakte Bebauung bis hin zur Blockrandbebauung wirken sich entsprechend weniger günstig auf die Luftzirkulation und das Bioklima aus.

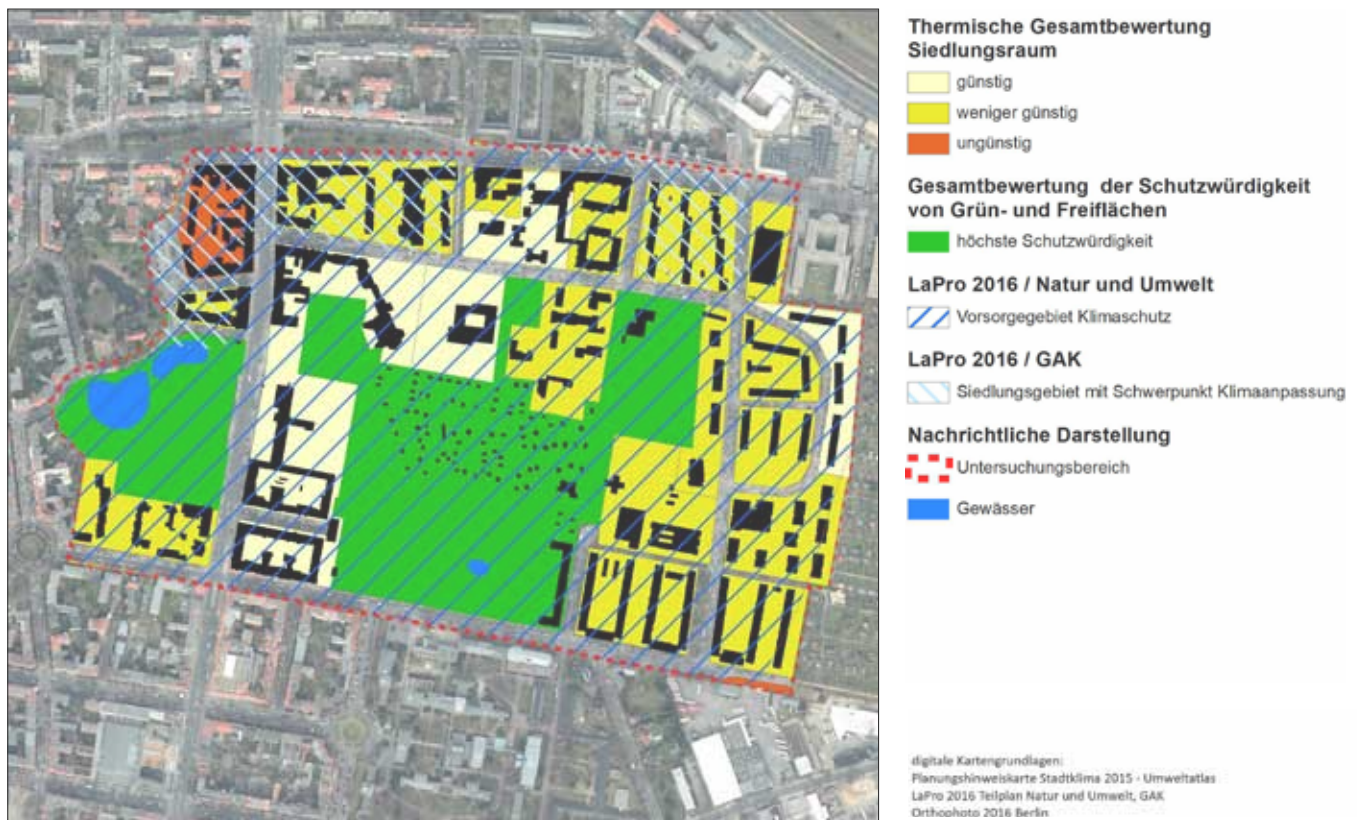


Abb. 5 Schutzgut Klima

### 3.1.4 LUFT

Für das Schutzgut Luft stellt die Karte „Umweltgerechtigkeit – Kernindikator Luftbelastung“ 2015 Grundlagen für Handlungsoptionen zur Reduzierung der Luftbelastung und Minimierung gesundheitlicher Risiken sowie zur Erhöhung der Lebensqualität und des Wohlbefindens der Bevölkerung dar.

Als Ergebnis liegt eine Bewertung der kombinierten Luftbelastung mit Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Kontext von Umweltgerechtigkeit (sozialer Situation der Bevölkerung und Exposition) in drei Belastungsstufen vor. Für alle bewohnten Bereiche des Untersuchungsgebietes ist die Belastung durch Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid hoch.

Betrachtet man alleine die verkehrsbedingten Luftbelastungen des Straßenraumes von 2015, sind die beiden Schadstoffe Feinstaub PM<sub>10</sub> (24h-Grenzwert) und Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> (Jahresmittelwert) in einer zusammenfassenden Bewertung anhand eines Indexes dargestellt. Planungsrelevant sind die Straßenabschnitte entlang des Tempelhofer Damms, die sehr hoch belastet sind. In diesen Bereichen sind die Grenzwerte zu über 90 % erreicht. Der parallel zum Alten Park verlaufende Abschnitt des Tempelhofer Damms ist durch die Filterwirkung der Vegetationsstrukturen weniger belastet. Der Straßenraum entlang der Hauptverkehrsstraße Germaniastraße ist mäßig belastet. Hier sind die Grenzwerte beider Faktoren zu über 50 % erreicht.

Nach dem Landschaftsprogramm 2016 „Teilplan Natur und Umwelt“ ist das Untersuchungsgebiet Teil des Innerstädtischen Vorsorgegebietes Luftreinhaltung. In diesem Gebiet sind der Erhalt von Freiflächen und die Erhöhung des Vegetationsanteils geboten. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Emissionsminderung nach dem Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 zu beachten.

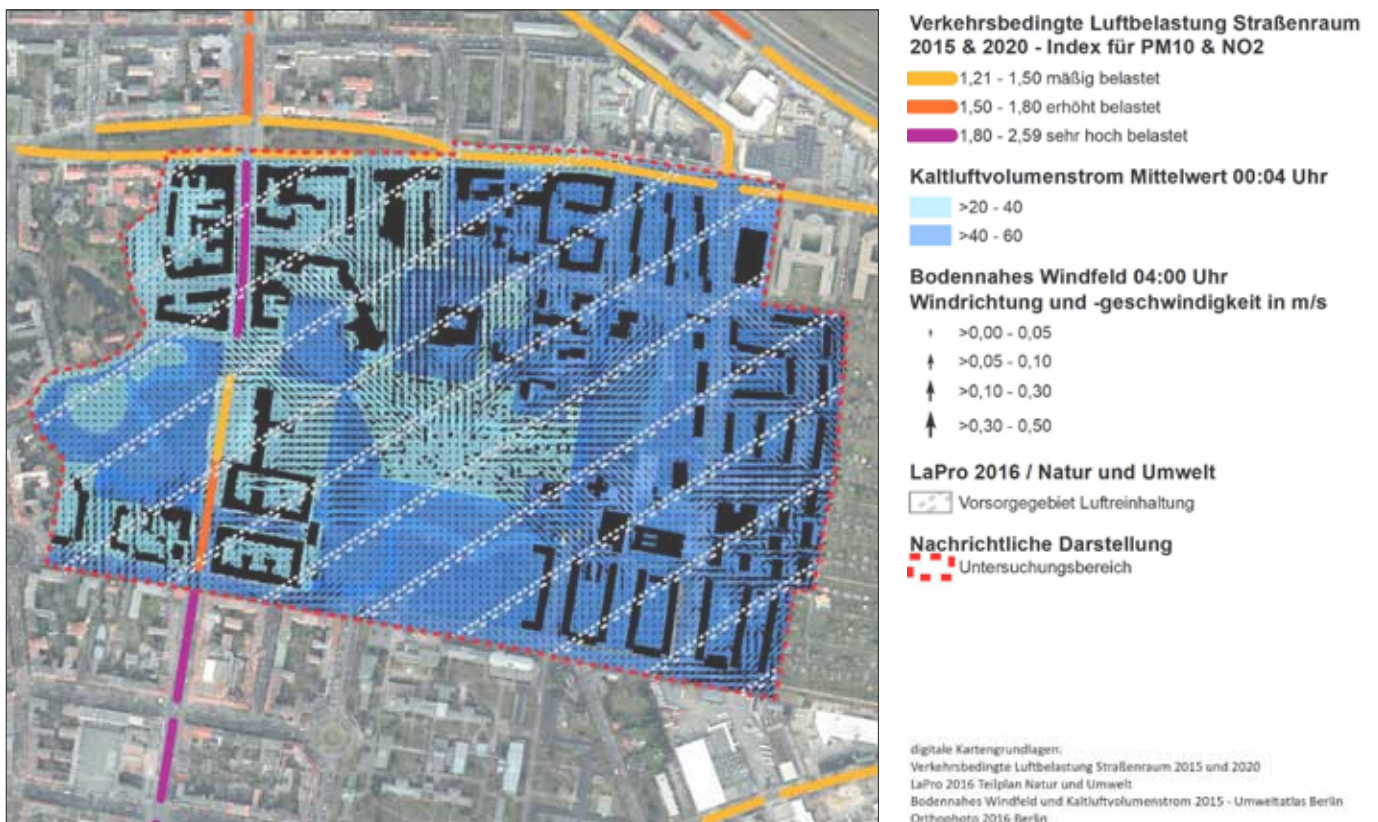


Abb. 6 Schutzgut Luft

### 3.2 BIOTISCHE SCHUTZGÜTER

#### 3.2.1 BIOTOPTYPEN / FLORA

Die Biotoptypen wurden den Daten der Biotoptypenkarte 2014 aus dem Geoportal Berlin entnommen. Ergänzt wurden die Daten aus dem GRIS-Kataster (Stand 06.2017) und der Biotopdaten aus dem Entwicklungskonzept für den Francketeich von 2015 von dem Büro Klemz sowie der im Rahmen des Bebauungsplans 7-24 VE - Entwurf 2007 (Rathausgalerie) erstellten Biotoptypenkarte von dem Büro Halfmann.

Darüber hinaus flossen die artenschutzfachlichen Untersuchungen, die im Rahmen des Bebauungsplans 7-24 VE -Entwurf 2007 erstellt wurden, in die vorliegende Untersuchung ein.

Ergänzt wurden die Daten auf der Grundlage einer Begehung, die im Juni 2017 von bgmr durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse der Daten und Untersuchungen können wie folgt zusammengefasst werden.

#### Biotoptypen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-24 VE - Entwurf 2007 wurde das Wäldchen im Grunackpark im Jahr 2007 kartiert und in zwei Biotoptypen eingeteilt (Abb. 8). Der nördliche Bereich wurde dem Biotoptyp mehrschichtige junge, heimische Gehölzbestände und junge, nicht heimi-

sche Gehölzbestände und der südliche Teil dem Biotoptyp mehrschichtige alte heimische und nicht heimische Gehölzbestände zugeordnet. Diese Differenzierung in einen jüngeren Gehölzbestand im nördlichen und einen älteren Gehölzbestand im südlichen Bereich des Grunackparks kann anhand der eigenen Ortsbesichtigung im Juni 2017 von bgmr bestätigt werden. Darüber hinaus kann die Kartierung wie folgt weiter konkretisiert werden. Es ist auffallend, dass der alte Gehölzbestand im südlichen Bereich kreisförmig um eine kleine Senke gruppiert ist. Die Senke geht durch die zunehmende Verbuschung visuell verloren, sodass die Besonderheit des Wäldchens wenig auffällt und der ungepflegte Gesamteindruck vorherrscht. Die Senke mit altem Gehölzbestand ist für den Artenschutz, dem Naturhaushalt und für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

Des Weiteren sind die im Grunackpark vorkommenden regional und überregional gefährdeten Feld-, Flatter- und Berg-Ulmenbestände wertvoll. Ein Schutzstatus der Ulmen liegt jedoch nicht vor (Halfmann 2007). Da diese Kartierungen der Bestände 10 Jahre zurückliegen, sind die Ergebnisse in einem weiteren Verfahrensschritt zu aktualisieren.

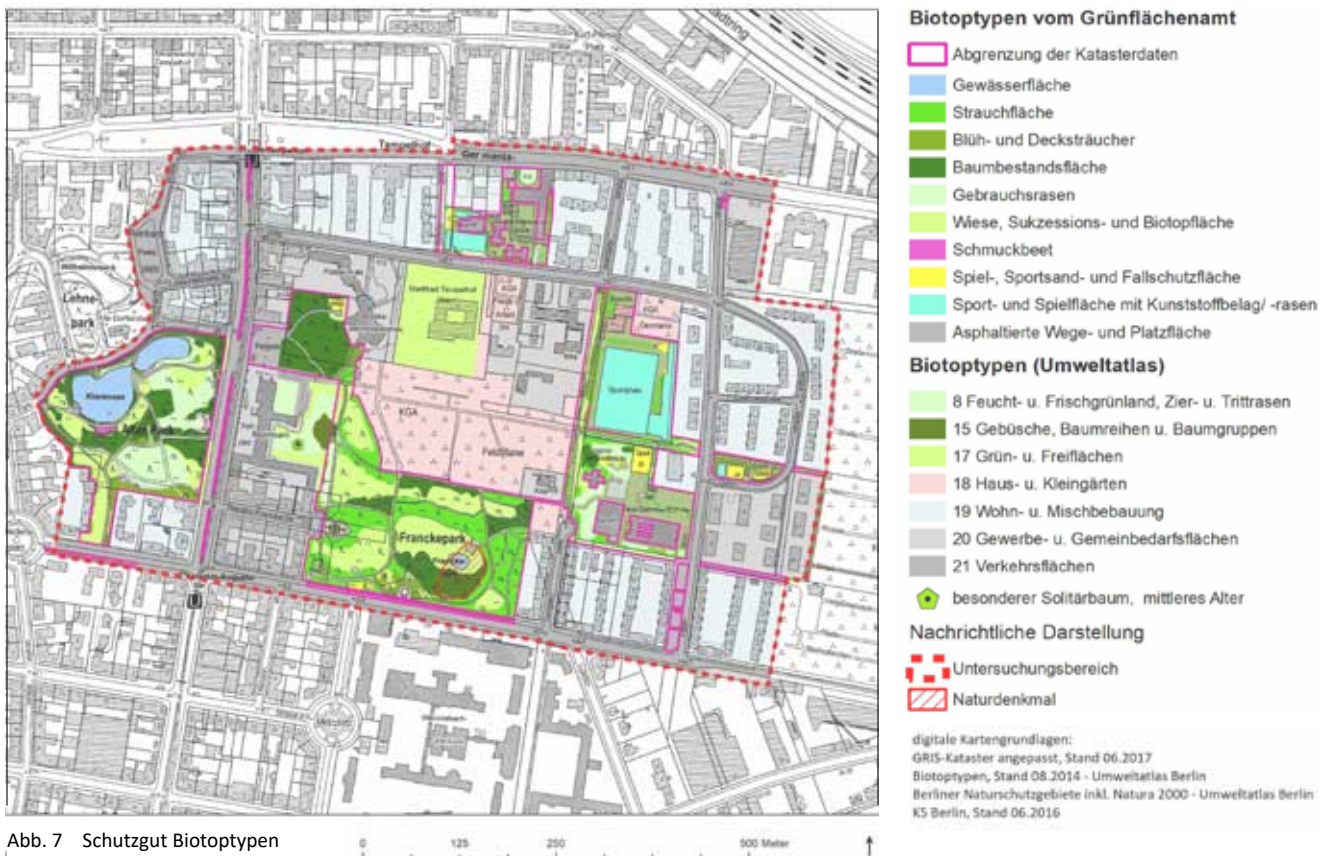


Abb. 7 Schutzgut Biotoptypen

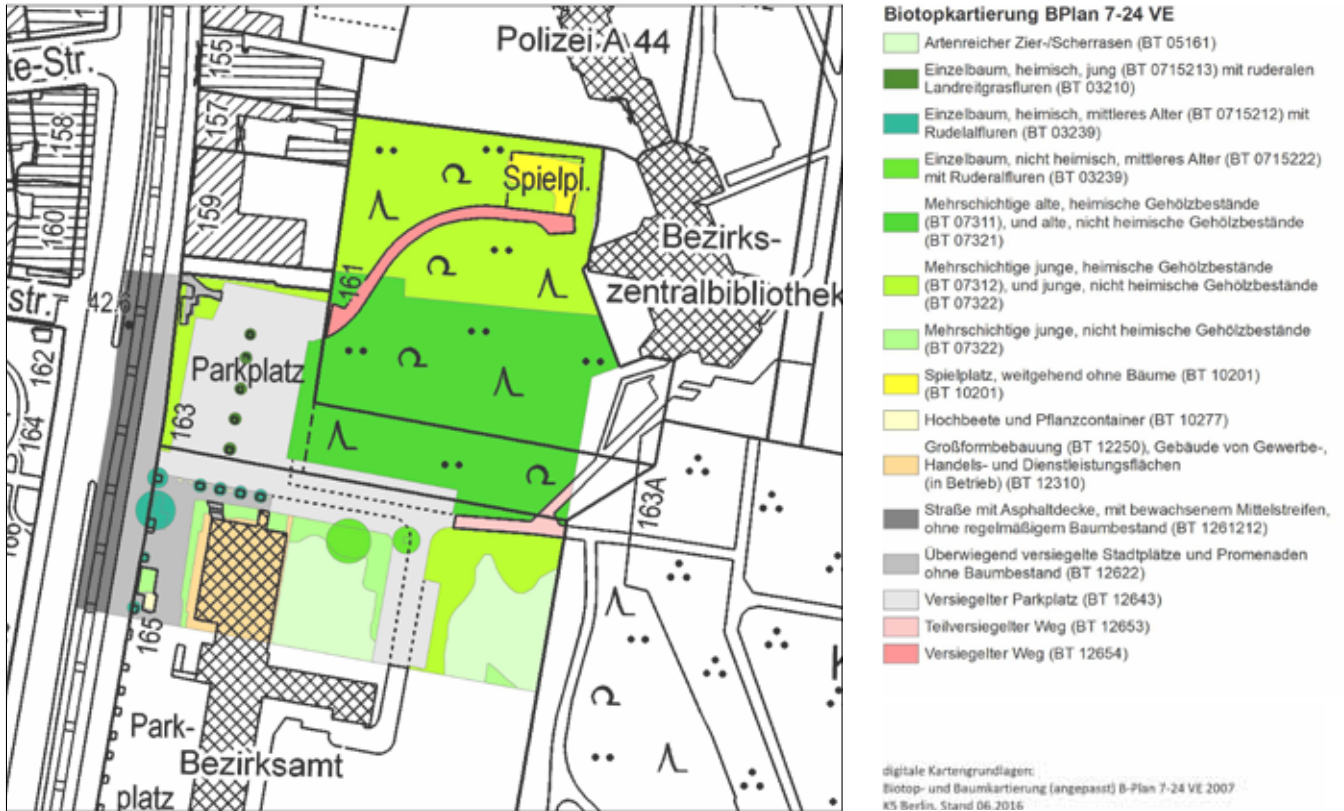


Abb. 8 Biotoptypen BPlan 24-7 VE - Entwurf 2007, Halfmann

### Geschützte Biotoptypen

Der Francketeich (ehem. Krumme Pfuhl) mit Ufervegetation und der Klarenssee mit Seerosenbeständen sind Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (LRT 3150) sowie nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützte Biotoptypen. Entsprechend kommen folgende geschützte Biotoptypen in diesen Bereichen vor: (KLEMZ 2015)

- perennierende Kleingewässer (Sölle, Kolke, Pfuhle etc., < 1ha), naturnah, überschattet/ Wasserlinsendecken in Standgewässern (02121/02206),
- Wasserschwaden-Röhricht an Standgewässern (022113),
- Sonstige Kleinröhrichte an Standgewässern (022129),
- Brennesselfluren feuchter bis nasser Standorte, mit spontanem Gehölzbewuchs (Deckung 10-30%) (0514132).

### Artenschutzrechtlich geschützte Pflanzenarten

Im Rahmen des Bebauungsplans 7-24 VE - Entwurf 2007 wurde im Jahr 2007 die artenschutzfachliche Relevanz von Pflanzen in den Grünanlagen Tempelhofer Damm 161 (Grunackpark), Alter Park und Franckepark untersucht. Von artenschutzfachlicher Bedeutung waren Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*), Weiße und Gelbe Narzisse (*Narcissus poeticus* und *pseudonarcissus*), Weiße Seerose (*Nymphaea alba*), Sibirischer Blaustern (*Scilla siberica*), Eibe (*Taxus*

*baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

Für das Untersuchungsgebiet des B-Plans 7-24 VE - Entwurf 2007 wurden keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die vorkommenden besonders geschützten Arten als notwendig erachtet. Für den Sibirischen Blaustern wurde die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung empfohlen. Eine Gefährdung der Art liegt hingegen in Berlin als auch in Brandenburg nicht vor.

### Naturschutzfachliches Interesse

Von naturschutzfachlichem Interesse ist ein Vorkommen des in Berlin stark gefährdeten Acker-Ehrenpreises (*Veronica agrestis*) im trockenen und lückigen Parkrasen südöstlich des B-Plan-Gebietes 7-24 VE - Entwurf 2007 (Halfmann 2007). Die Art ist jedoch nicht gesetzlich geschützt. Von naturschutzfachlichem Interesse ist auch das in Berlin gefährdete Moschuskraut (*Adoxa moschatellina*), das im Franckepark im halbschattigen Parkrasen vorkommt (KLEMZ 2015).

**Baumbestand/ -schutz**

Der Baumbestand ist im Untersuchungsgebiet sehr vielseitig. Insofern ist er in drei Kategorien unterteilt: Straßenbäume, Bäume auf Grundstücken, Bäume in Grünanlagen (Abb. 10).

Der nach Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand ist in der Abb. 10 entsprechend gekennzeichnet.

Der Baumbestand der gewidmeten Grünanlagen und des Gartendenkmals unterliegt nicht der Baumschutzverordnung Berlin sowie dem Waldschutzgesetz.

Nach § 2 Abs. 4 LWaldG gelten folgende Flächen im Sinne des Gesetzes nicht als Wald:

- zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen, wozu auch Parkanlagen innerhalb von Wohnsiedlungen gehören und
- mit Bäumen bestockte Flächen in gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und auf Friedhöfen.

Darüber hinaus schließt § 2 Abs. 4 BaumSchVO Bäume gewidmeter Grünanlagen oder von Gartendenkmälern als geschützte Einzelbäume im Sinne der BaumSchVO aus. Vereinzelt unterliegen einige Bäume dem Schutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als Brut- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen. 12 Baumhöhlen sind bisher im Grunackpark bekannt (HALFMANN, 2007).



Abb. 9 Kastanien im Grunackpark



**Straßenbaum GRIS-Kataster nach Stammumfang**

- keine
- < 80 cm
- > 80 cm (geschützt nach BaumSchVO)

**Baumkartierungen (Entwurf BPlan 7-24VE, Rathausgalerie und Franckepark)**

- ggf. geschützt nach BaumSchVO
- Baumbestand Grünanlage

**Nachrichtliche Darstellung**

- Untersuchungsbereich
- Gartendenkmal
- Grünanlage
- besonderer Solitärbaum, mittleres Alter

digitale Kartengrundlagen:  
GRIS-Kataster angepasst, Stand 06.2017  
Biotoptypen, Stand 08.2014 - Umweltatlas Berlin  
Entwurf B-Plan 7-24VE  
Entwicklungskonzept Francketeich Berlin-Tempelhof, 11.2015  
Kartierung Baumbestand Rathausgalerie, Stand 07.2010  
Denkmalkarte Berlin, Stand 03.2017 -Umweltatlas Berlin  
Berliner Naturschutzgebiete inkl. Natura 2000 - Umweltatlas Berlin  
Grünanlagenbestand Berlin, Stand 05.2017 - Umweltatlas Berlin  
KS Berlin, Stand 06.2016

Abb. 10 Baumbestand

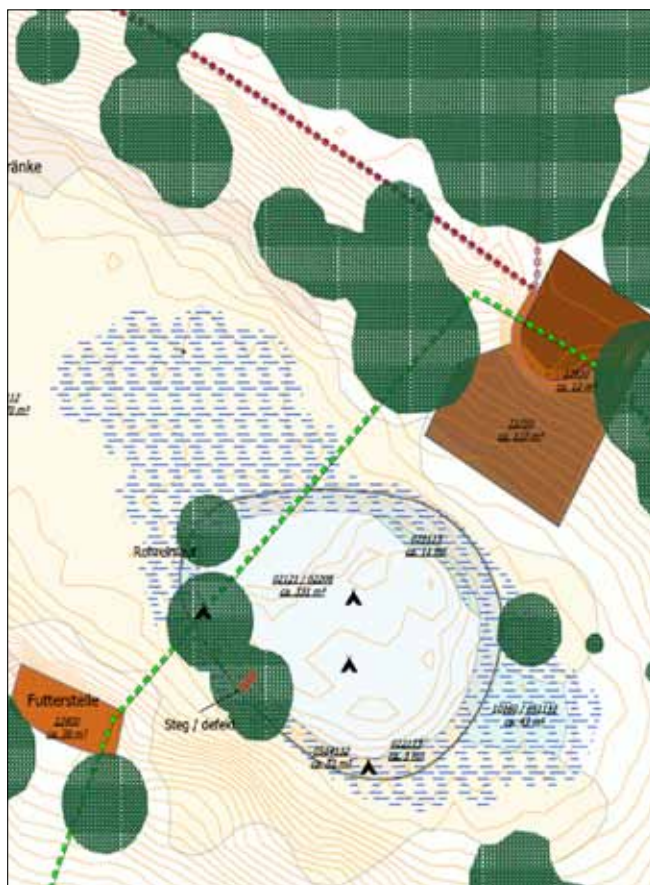


Abb. 11 Biotopkartierung Francketeich, Quelle: Klemz 2015

### 3.2.2 FAUNA

Für das Untersuchungsgebiet liegen nur wenige aktuelle Kartierungsergebnisse zur Fauna vor. Die vorliegenden Einschätzungen zur Fauna beruhen im Wesentlichen auf Beurteilungen im Rahmen einer Geländebegehung im Juni 2017 durch bgmr Landschaftsarchitekten mit Herrn Heinrich Hartong, einem faunistischen Fachexperten. Darüber hinaus liegen Kartierungen zum B-Plan 7-24 VE - Entwurf 2007 und aus dem naturschutzfachlichen Beitrag mit Entwicklungskonzept zum Francketeich Berlin vor. Ergänzt werden die Erkenntnisse durch eine mündliche Auskunft von der AG Greifvogelschutz NABU Berlin e.V.

Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen sind Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu nennen (Abb. 12).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. An besonders wertgebenden Vogelarten (mindestens Vorwarnliste der Roten Liste Dt/ Berlin) wurden im Rahmen des B-Plans 7-24 VE - Entwurf 2007 als Gebäudebrüter im Rathausanbau drei Haussperlingnester und im Turm des Rathauses fünf Dohlenpaare sowie als Höhlenbrüter vier Starenpaare im Grunackpark kartiert. Die im Turm des Rat-

#### Biotop / Vegetation

- 02121 / 02206 überw. ausdauerndes Kleingewässer mit Wasserlinsen-Decke
- 022113 Wasserschwaden-Röhricht
- 022129 Waldsimen-Röhricht
- 051112 frisches bis wechselfeuchtes Weidegrasland
- 0514132 Brennnessel-Fluren im Ufersaum, tw. beschattet
- 0324312 fragmentierte, beweidete Brennnessel-Bestände
- 07311 beweidete, strukturarme Laubholz-Mischbestände, mittellalt bis älter, tw. lückig, Kra
- 10160 / 051112 wechsellasser, leicht wasserzügiger vegetationsfreier Bereich unter Tritt
- 12750 verfügte Naturstein-Rampe
- 12830 verfügte Natursteinmauern
- 12400 Einzelgebäude/ Schuppen

HINWEIS: Biotopcode entspr. KÖSTLER et al. (2005) / Biotoptitel lokal angepasst

#### Baumbestand

- Stamm - Übernahme aus (Werkstatt Zwo 2008)
- Kronen

#### Überschwemmungsbereich n. aktueller Topografie

#### Enten-Bruthilfen

#### Einzäunung

- innere Einzäunung
- äußere Einzäunung

#### Grenze des Naturdenkmals

#### Höhenlinien DGM 2m

#### Wege

hauses brütenden Dohlen sind eine der letzten Kolonien der in Berlin stark gefährdeten Dohle.

An weiteren Vogelarten wurden zwei Höhlenbrutpaare und 13 Freibrüterpaare registriert. Ein Turmfalkenpaar brüdet in einem Nistkasten am Rathausurm (KUPKO 2017).

Alle heimischen Fledermäuse gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten, da sie im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) verzeichnet sind. Im Rahmen der Brutvogelkartierung zum B-Plan 7-24 VE - Entwurf 2007 wurden Fledermäuse im Bereich des Grunackparks gesichtet. Eine Nutzung der Baumhöhlen als Sommer- wie Winterquartier kann nicht ausgeschlossen werden.

Amphibien sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, einzelne Arten gelten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als streng geschützt. Für den Francketeich gibt es Hinweise auf ein mögliches Vorkommen von Braunfroscharten. Der Grasfrosch (*Rana temporaria*) ist besonders geschützt und der ggf. vorhandene Moorfrosch (*Rana arvalis*) ist streng geschützt (KLEMZ 2015).



- Artenschutzrechtliche Belange**
- Baumhöhlen (> 12) Stare, Meisen besetzten 6 Höhlen
  - Fledermaus ggf. mit Quartieren in Baumhöhlen
  - Braunfrosche
- Gebäudebrüter**
- Dohle (mind. 5 Brutpaare)
  - Haussperling (mind. 3 Brutpaare)
  - Trutfalke (1 Brutpaar)
- Nachrichtliche Darstellung**
- Untersuchungsbereich

digitale Kartengrundlagen:  
Kartierung zum B-Plan 7-24 VE "Tempelhofer Damm 161-165" 2007  
LaPro 2016 Teilplan Biotop- und Artenschutz  
ALK-Berlin, Stand 03.2015 - ergänzt  
KS Berlin, Stand 05.2016  
Orthophoto 2016 Berlin

Abb. 12 Schutzgut Fauna

**3.2.3 BIOTOPVERBUND**

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Zielarten des Berliner Biotopverbundes vor. Jedoch sind es die feuchten und nassen Standorte wie Wälder, die im Fokus des Biotopverbundes stehen, Biotopstrukturen, die kleinteilig in den Parkanlagen vorkommen und Entwicklungspotenzial haben. Entsprechend weist das Landschaftsprogramm 2016, Teilplan Biotop- und Artenschutz, den Alten Park, Franckepark sowie den südlichen Teil des Wäldchens im Grunackpark als „sonstige Eignungsfläche für die biologische Vielfalt“ aus (Abb. 13). In Verlängerung zum Lehnepark und Bosepark ist in diesem Grünzug eine Biotopvernetzung zu entwickeln oder zu berücksichtigen.

Durch den Rathaus-Anbau inkl. Nebenanlagen ging der Zusammenhang zwischen dem Alten Park und dem Franckepark weitgehend verloren. Das Grundstück nördlich des Rathaus-Anbaus (Tempelhofer Damm 161/163) wurde vom Land Berlin erworben, um den Grünzug von West nach Ost durch den Block zu entwickeln. Im Zuge der Rathausenerweiterung wurde dort jedoch ein Parkplatz angelegt. Mit der baulichen Entwicklung für die „Neue Mitte Tempelhof“ bietet sich die Chance, den Biotopverbund über die Parkanlagen zu erhalten und zu entwickeln.



- LaPro 2016 / Biotop- und Artenschutz**
- Biotopvernetzung / sonstige Eignungsflächen für die biologische Vielfalt
- LaPro 2016 / Erholung und Freiraum**
- Grünzug

Abb. 13 Biotopverbund und Grünzug



### 3.3 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt anhand von Bewertungskriterien des Berliner Modells (Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin). Zusätzlich wurden die folgenden Erhebungen durchgeführt:

- Erfassung von Relikten der Kulturlandschaft, Beschreibung der Eigenart der Landschaft, um ggf. Leitbilder für die Landschaftsentwicklung abzuleiten
- Erfassung von aktuellen Erholungsnutzungen (auch die Nichtnutzung ist eine Erkenntnis),
- Erfassung von übergeordneten Bezügen, Anknüpfungspunkten, Zielorten und Sichtbezügen
- Erfassung von übergeordneten Netzen wie Rad- und Wanderwege.

Wichtige Eckpfeiler der Landschaftsbildbewertung sind die in §1 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Merkmale Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft.

Die Bewertung des Landschaftsbildes kann nie allgemeingültig erfolgen, sondern ist von der Geschichte des Ortes, der Gestaltung und Wertschätzung der Bewohner und Besucher abzuleiten. Daher müssen die örtlichen Ziele des Schutzes und der Entwicklung, die Geschichte des Ortes, seiner Gestaltung und die Wertschätzung/ Nutzung des

Ortes herangezogen werden, um einzuschätzen, welche Landschaftselemente als positiv, neutral oder negativ zu bewerten sind (SenStadtUm 2013).

#### 3.3.1 ERKENNBARKEIT DES STADT- UND/ODER NATURRAUMES

Die heutige Oberflächenform Berlins wurde hauptsächlich durch die Weichsel-Kaltzeit geprägt. Geomorphologische Hauptelemente der Eiszeit sind Endmoräne, Grundmoräne und Urstromtal (siehe Abb. 15). Die glaziale Serie wird ergänzt durch eine Reihe von Begleitformen. Beim Rückzug des Gletschers entstehen Hohlformen, da sich tiefe Rinnen durch Erosion des fließenden Wassers unter dem Eis bilden. Teilweise füllen sich diese Rinnen mit Toteis. Wenn auch das Toteis taut, entstehen sog. Toteislöcher.

Eine flachwellige Hochflächenlandschaft mit Schmelzwasserrinnen und Toteislöchern sind für die Reliefstruktur/ Geomorphologie Tempelhofs und für das Untersuchungsgebiet prägend und bereichern das Landschaftsbild in seiner Vielfalt. Entsprechend weist das Landschaftsprogramm 2016, Teilplan Landschaftsbild, die Grünanlagen Alter Park und Franckepark als prägende und gliedernde Grün- und Freiflächen aus. Diese historischen Grünanlagen im Bereich von Rinnen, Senken und Feuchtgebieten sind mit den darin gelegenen Kleingewässern als kultur- und naturlandschaftlich geprägte Strukturen zu erhalten und zu entwickeln (SenStadtUm 2016a).

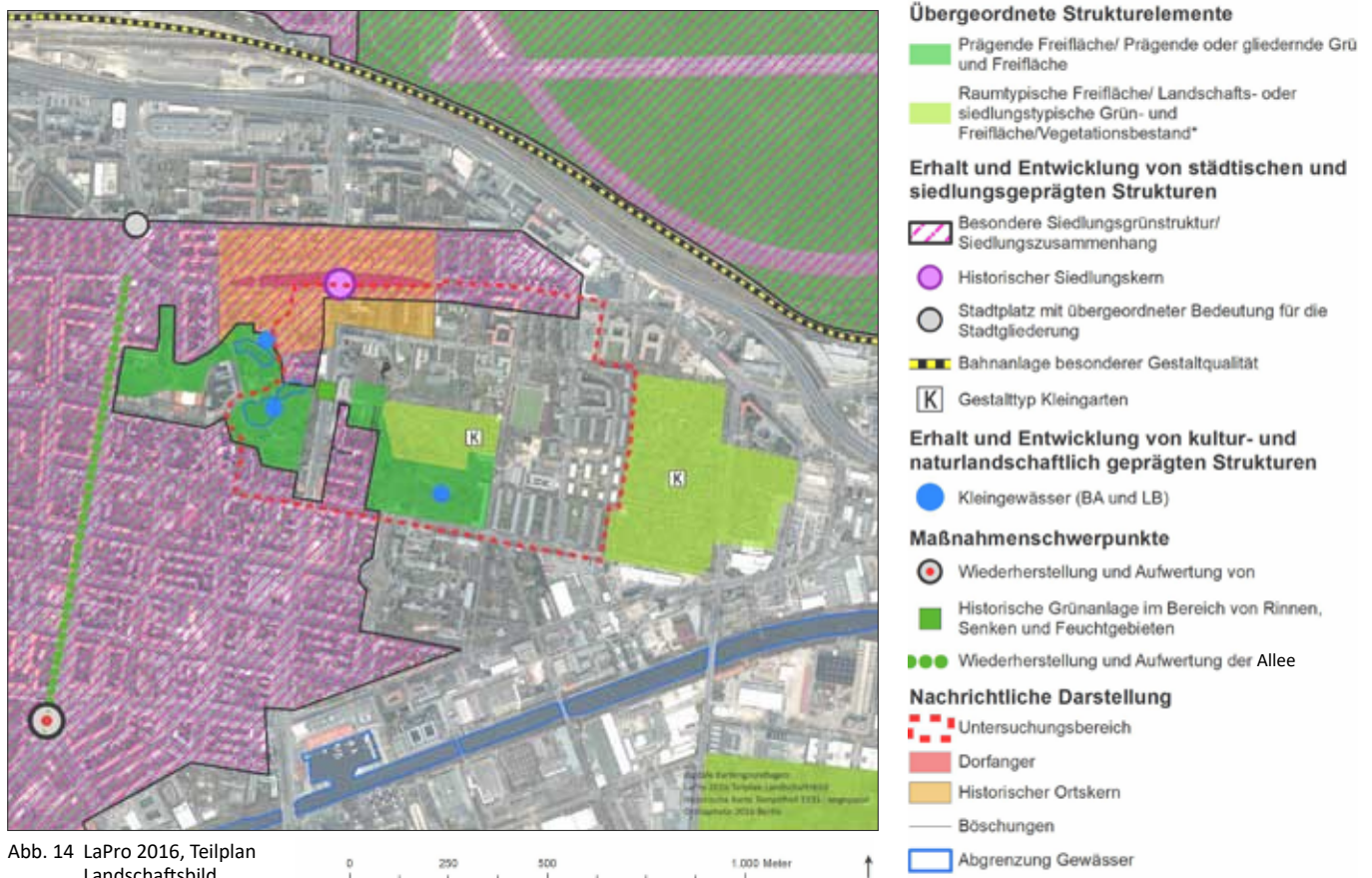


Abb. 14 LaPro 2016, Teilplan Landschaftsbild

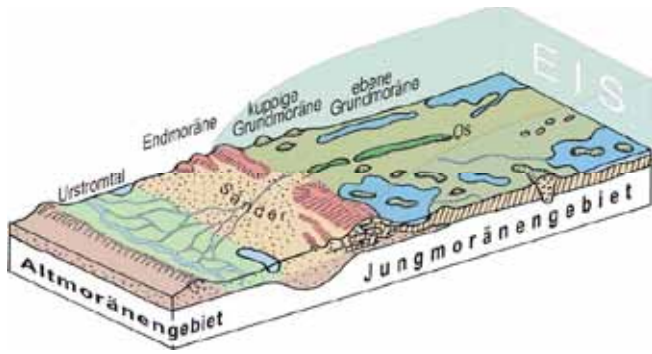


Abb. 15 Topographie Gletscher geprägter Gebiete, Geoportal Berlin



Abb. 16 Geologische Karte 1874 - 1937, Geoportal Berlin (angepasst bgmr)



Abb. 17 Geologische Karte 1874 - 1937, Geoportal Berlin (angepasst bgmr)

Der Francketeich befindet sich am südöstlichen Rand einer glazialen Rinnenbildung der Teltowhochfläche, die sich nach Nordwesten über den Tempelhofer Damm hinaus erstreckt. Die Rinne lässt sich auch heute noch nachvollziehen, obwohl sie an vielen Stellen überbaut ist (siehe Abb. 17). Ab 1945 wurde mit Gebäuden der sozialen Infrastruktur und der Verwaltungsgebäude die Senke schrittweise überbaut.

Durch den Rathaus-Anbau mit den Parkplätzen ist der Zusammenhang zwischen dem Alten Park und dem Franckepark weitgehend verloren gegangen. Der nördliche Stich der eiszeitlichen Rinne wurde durch die Bibliothek teilweise überbaut. Kita und Schule markieren heute den östlichen Abschluss der eiszeitlichen Rinne.

Heute noch markant ist die tiefe Senke im Franckepark, die die Charakteristik des Parks wesentlich prägt. Dort befand sich bis 1906 als „Krummer Pfuhl“ eines der Toteislöcher. Vor 1860 konnte man hier noch baden. Dann sank der Grundwasserspiegel durch den Bau des Teltowkanals und die Senke fiel weitgehend trocken, bis auf einen kleinen Tümpel innerhalb des Wildgeheges, dem flächenhaften Naturdenkmal Francketeich. Seit 1954 ist die Senke Teil des Wildtiergeheges.

Die kleine Senke im Grunackpark als Relikt der eiszeitlichen Rinne ist heute noch zu erkennen, obwohl sie durch Gehölzaufwuchs und durch die Bibliothek überformt ist.

Ein weiteres übergeordnetes Strukturelement des Untersuchungsgebietes ist die Kleingartenkolonie Feldblume als Landschafts- und siedlungstypische Grünfläche. Darüber hinaus ist der in der Straße Alt-Tempelhof gelegene historische Siedlungskern mit Dorfanger als besondere städtische und siedlungsgeprägte Struktur im Gebiet hervorzuheben.

Im Ganzen ist die Siedlungsstruktur heterogen ausgeprägt, von verdichteter Blockrandbebauung der Gründerzeit im nord-östlichen Untersuchungsbereich über Zeilenbebauung der 20er – 30er und 50er Jahre bis hin zur Blockbauweise der 60er-Jahre (öffentliche Einrichtungen). Entlang der öffentlichen Verwaltungsgebäude, insbesondere zur Kleingartensiedlung Feldblume zugewandten Seite, sind große Freiräume aufgrund der Bauweise der 60er Jahre entstanden.

### 3.3.2 VISUELLE UNGESTÖRTHEIT

Die weitgehend offene Gestaltung der Siedlungsstruktur sowie die Park- und Grünflächen sind für die Raumstruktur im Untersuchungsgebiet prägend. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen ergeben sich über die Gewässer des Alten Parks hinweg z.B. auf die historische Fachwerkkirche Tempelhofs und von Liegewiesen entlang des Tempelhofer Damms auf das Rathaus sowie von der östlichen Seite auf den Rathausturm. Eine weitere charakteristische Sichtbeziehung erstreckt sich vom Rosengarten am Ende der Theodor-Francke-Straße in die Senke der glazialen Rinne.

Die visuelle Ungestörtheit wird im Gebiet mehrfach durch Zäune eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere den Gatterzaun um das Tiergehege, das stellenweise aus Tierchutzgründen doppelt aufgestellt ist.

Visuell störend und dominant sind die Winkelstützen, die den Höhenunterschied zwischen der Bibliothek und der ehemaligen Senke im Grunackpark markieren.

Insgesamt ist festzustellen, dass die ehemalige eiszeitliche Rinne im Untersuchungsgebiet einen unverkennbaren Landschaftsraum geprägt hat. Das System der eiszeitlichen Rinne wurde jedoch durch die Nachkriegsbebauung wesentlich verändert und überformt.

Mit der Stärkung der „Neuen Mitte Tempelhof“ besteht die Chance, die naturgeschichtlich bedeutsame geologische Formation der glazialen Rinne als einen Anknüpfungspunkt für die freiraumplanerische Entwicklung vorzusehen. Die glaziale Rinne könnte zu einem tragenden System innerhalb der Gebietsentwicklung werden.



Abb. 18 Weitläufige Geländekante am Hallenbad



Abb. 19 Sichtbeziehung vom Alten Park Richtung Rathaus



Abb. 20 Winkelstützen als Hangsicherung



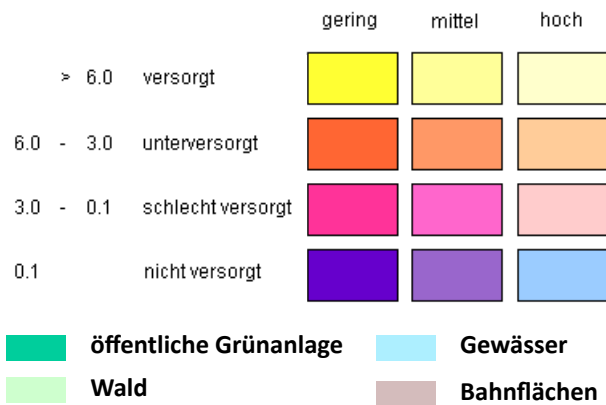
Abb. 21 Eiszeitliche Senke im Franckepark, Tiergehege

### 3.3.3 FREIFLÄCHENVERSORGUNG

Im Untersuchungsgebiet ist die Bevölkerung mit öffentlichen Grünanlagen für die wohnungsnahen Erholung aufgrund der zentralen Park- und Grünanlagen gut versorgt (Abb. 22). Der Anteil an privaten und halböffentlichen Grünflächen ist hingegen in den durch blockrandgeprägten Stadtstrukturtypen im Kreuzungsbereich Tempelhofer Damm / Götzstraße gering, in den übrigen durch Zeilen oder kompakter Baustruktur geprägten Quartieren als mittel eingestuft (GEOPORTAL BERLIN 2011b).



Abb. 22 Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (m<sup>2</sup> / Einwohner) und Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten (Farbabstufung gering bis hoch)



### 3.3.4 SPIELPLATZVERSORGUNG

Im Gebiet gibt es sechs öffentliche Spielplatzanlagen mit einer Gesamtspielfläche von ca. 2.850 m<sup>2</sup>. Fünf der sechs öffentlichen Spielplätze im Gebiet liegen in oder in unmittelbarer Umgebung der zentralen Parkanlagen und der davon ausgehenden Promenaden. Nur der Spielplatz an der Germaniastraße liegt außerhalb von Grünflächen.

In den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) der Planergemeinschaft, 2017, werden folgende Aussagen zur

aktuellen Spielplatzversorgung im Gebiet getroffen:

„Die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Spielplätzen konzentriert sich entlang der Grünanlagen und ist für die im Gebiet geltenden Versorgungseinheiten 7040405 B und 7040403 D defizitär (Defizit 40-60%, Versorgungsstufe 4), das heißt, es besteht eine hohe Dringlichkeit für die Anlage von öffentlichen Spielflächen. In der VE 7040405 8 besteht ein aktuelles Nettodefizit einer Fläche von 4.046 m<sup>2</sup>, für die VE 7040403 D besteht ein aktuelles Nettodefizit einer Fläche von 4.814 m<sup>2</sup>. Für die zwei Anlagen Tempelhofer Damm 151 im Grunackpark und Spielplatz Götzstraße 64 wird vom bezirklichen Fachamt ein Handlungsbedarf mit hoher Priorität attestiert. Ersterer sollte im Zuge von baulichen Maßnahmen verlagert und vergrößert werden.“

### 3.3.5 “INNERE“ UND „ÄUSSERE“ ERSCHLIESSUNGSFUNKTION

Die innere und äußere Erschließung des Untersuchungsgebietes stellt die Abbildung 23 „Erholungsnutzung“ dar. Für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für Fußgänger ist das Gebiet sehr gut erschlossen. Dies zeichnet sich durch eine allseitige Erschließung der historischen Parkanlagen und deren dicht verzweigtes inneres Wegesystem aus. In Nord-Süd-Richtung dient insbesondere die Tempelzerzeile als geschützte Grünanlage als Wegeverbindung. In West-Ost-Richtung verläuft die zentrale Verbindungssachse über den Feldblumenweg in Verlängerung der Promenade Bergfrieden. Die Querung vom Grunackpark zum Alten Park über den Tempelhofer Damm ist im LaPro 2016, Teilplan Erholung und Freiraum, als Grünzug dargestellt, mit Anforderungen zur Aufwertung.

Ein Anschluss des Untersuchungsgebietes an die siedlungsnahen Grünfläche des Tempelhofer Feldes besteht über den Tempelhofer Damm Richtung Norden.

Für Fahrradfahrer beschränkt sich die Erschließung des Gebietes auf den Tempelhofer Damm und einem ausgewiesenen Radweg nördlich des Alten Parks, der nach dem übergeordneten Rad- und Fußwegenetz über den Grunackpark und Franckepark nach Süden in die Wenckebachstraße anschließt. Eine Ost-West-Querung des Gebietes über die Grünanlagen Feldblumenweg, Bergfrieden und Albrechtshöhe ist für Radfahrer nicht möglich, da das Fahrradfahren in diesen Grünanlagen untersagt ist.

### Informelle Rad-, Lauf- und Wander-Routen

Um die Art der Erholung im Untersuchungsgebiet näher zu beleuchten, wurden Bewegungsdaten des Routenportals „gpsies.net“ ausgewertet.

Die abgebildeten Routen sind nicht repräsentativ, da sie von einer technik-affinen Nutzergruppe generiert wird. Wanderer, Jogger und Radfahrer können ihre Routen online mittels einer Straßen- oder Satellitenkarte planen und anschließend auf der Website speichern.



Abb. 23 Erholungsnutzung

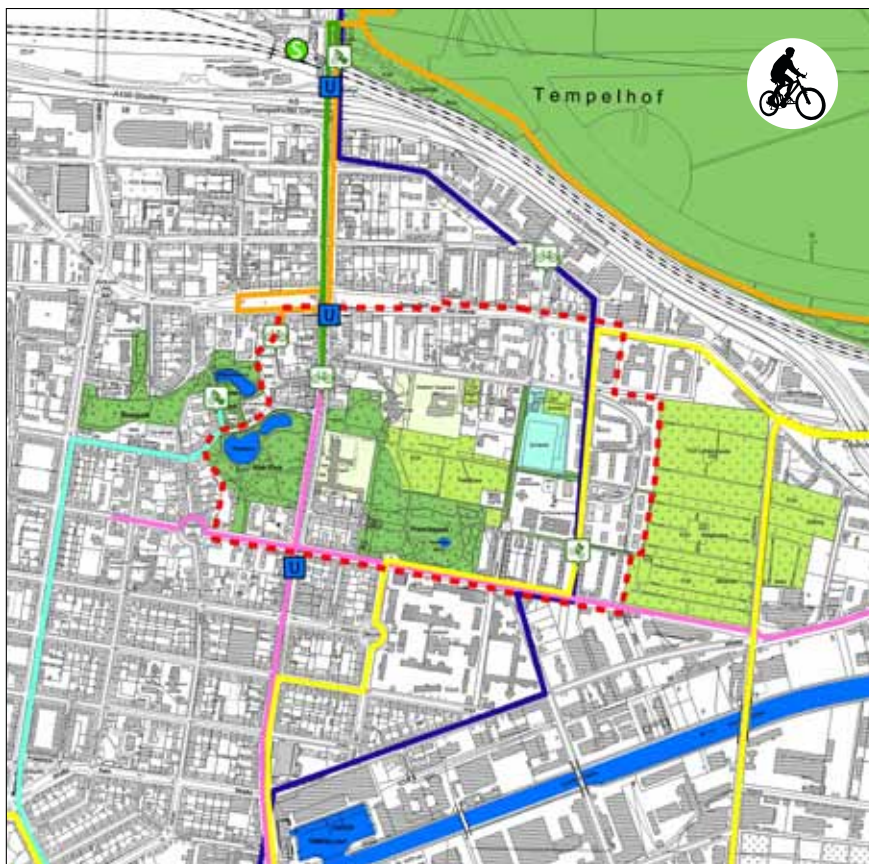


Abb. 24 informelle Rad-Routen via gpsies.net

Die gespeicherten Strecken werden ohne Umwege sofort der Internet-Community zur Verfügung gestellt.“ (gpsies.net, 2016)  
Dennoch bieten die Daten Anhaltspunkte über die Bewegungsmuster und die Art der Erschließung.

Es wurden aus dem Internet über gpsies.net Daten von Joggern, Wandern und Radfahrern ausgewertet. Die Routen wurden von verschiedenen Nutzern hochgeladen. Anhand der Titel der Routen ist abzulesen, dass es sich sowohl um Alltagswege (z.B. „Arbeitsweg“) als auch um Freizeitwege handelt.

Radfahrer nutzen vor allem den Tempelhofer Damm und die Felixstraße. In ost-westlicher Richtung sind es die Straßen wie sie auch die Karte des übergeordneten Fahrradrouthenetzes 2014 (GEOPORT BERLIN 2014) entlang der Straße Alt-Tempelhof und Germaniastraße im Norden und Kaiserin-Augusta-Straße im Süden ausweist.

Die Joggingrouten verlaufen erwartungsgemäß als Rundläufe zwischen den beiden Parkanlagen Alter Park und Franckepark. Es wird deutlich, dass die Wege Richtung Bahnstationen der S- und U-Bahn häufig genutzt werden. Darüber hinaus gibt es Bewegungen über die Tempelzeile mit Anschluss Richtung Tempelhofer Feld. Die Wanderrouten zeigen häufigere Wege Richtung Hafen Tempelhof auf.



Abb. 25 informelle Wander-Routen via gpsies.net

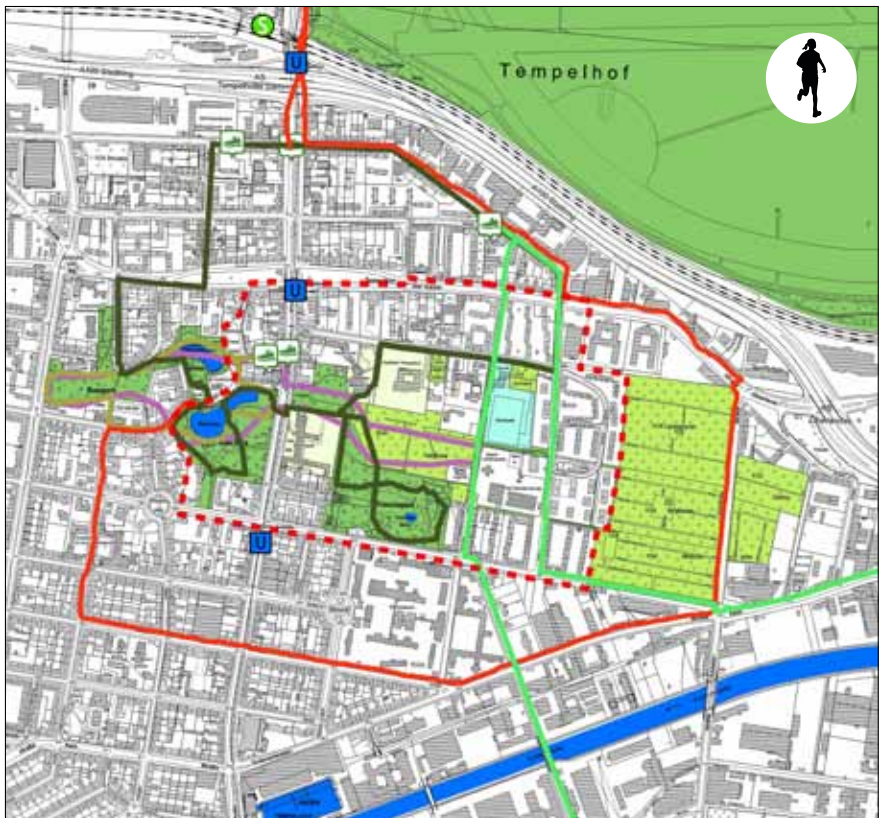


Abb. 26 informelle Lauf-Routen via gpsies.net

### 3.3.6 DENKMALSCHUTZ

In den Vorbereitenden Untersuchungen werden von der Planergemeinschaft, 2017, folgende Angaben zum Denkmalschutz gemacht:

Nr.	Grundstück	Beschreibung
09046260	Franckepark, Albrechtstr.	Um 1875 von Gustav Meyer? und Jonathan Kaehler, 1925-28 von Rudolf Fischer
09046274	Alter Park, Lehnepark, Tempelhofer Damm 162/174	1749, Umgestaltungen um 1863, 1908, 1952, 1980-82. Erweiterungen 1938, 1950-54 Neugestaltungen Parkstr. Schönburgstr. Reinhardtplatz

Abb. 27 Angaben zum Denkmalschutz

Als Einzeldenkmale sind folgende Gebäude geschützt: Albrechtstraße 46, Alt-Tempelhof 17/19, Germaniastraße 4-6 sowie Tempelhofer Damm 171/173.

Darüber hinaus stehen folgende Gesamtanlagen im Plangebiet unter Denkmalschutz: Albrechtstraße 37-39, 63-67, 15-28 sowie Germaniastraße 7-9.

Auf der Internetseite „Denkmale in Berlin“ des Landesdenkmalamtes werden zum Gartendenkmal Franckepark folgende weitere Erläuterungen gegeben:

„Um 1875 ließ der Kaufmann und Fabrikbesitzer Theodor Francke den Franckepark als Privatpark anlegen. Der Entwurf für die Erstanlage auf einem Teilbereich der Franckeschen Baumschulen wird Gustav Meyer, dem ersten Berliner Gartendirektor, zugeschrieben. Die Ausführung des kleinen Landschaftsparks, der dendrologische Besonderheiten und mehrere Springbrunnen aufwies, übernahm Jonathan Kaehler. Nach der 1924 erfolgten Inbesitznahme des verwilderten Parks durch die Stadt Berlin entstand hier von 1925-28 im Zuge von Notstandsarbeiten ein Volkspark nach Plänen des Tempelhofer Bezirksgartendirektors Rudolf Fischer. Dabei wurden das Wegesystem, die Bodenmodellierung und der Baumbestand weitestgehend in die Umgestaltung einbezogen. Fischer fügte in den kleinen Landschaftspark neue Funktionen, auch Gartenteile und Nutzflächen in geometrischer Form ein, die dem Volksparkcharakter der 1920er Jahre entsprachen. Dazu gehörten unter anderem eine Rodelbahn in der Parkmitte, eine formale Spielwiese mit Sporthaus, auch ein Kinderspiel- und Tanzplatz auf einer Erweiterungsfläche im Norden und ein Kaffeegarten. Diese Anlagen wurden bei Instandsetzungsarbeiten 1954-55 nicht wieder hergestellt.“



Abb. 28 Denkmäler

## 4. SEKTORALE ANALYSE DURCH ORTSBEGEHUNG

Von bgmr Landschaftsarchitekten wurde im Juni 2017 eine flächendeckende Begehung durchgeführt. Ziel war, die Flächen im Untersuchungsgebiet artenschutzrechtlich zu bewerten. Darüber hinaus stand die Überprüfung der Nutzungen durch eine teilnehmende Beobachtung im Vordergrund.

### 4.1 GEBIETSBEGEHUNG ZUM BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

#### 4.1.1 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

Für das UG liegen nur wenige Kartierergebnisse zur Fauna vor. Eine erste Einschätzung zur artenschutzrechtlichen Wertigkeit von Teilräumen des Untersuchungsgebietes für die Fauna beruht im Wesentlichen auf Grundlage der Geländebegehung von bgmr im Juni 2017 sowie den angeführten Aussagen zu den Artengruppen (siehe Kapitel Flora 3.2.1 und Fauna 3.2.2.).

Die Übersichtskarte zur artenschutzrechtlichen Bewertung (Abb. 29) der Flächen weist den Alten Park, den Franckepark und den Grunackpark sowie die Freiflächen östlich des Rathauses als Flächen mit besonderer Wertigkeit aus. Die besondere Wertigkeit ergibt sich vorrangig aus dem strukturreichen Altbaumbestand mit geschlossenem oder aufge-

lockertem Baumbestand, wie lichte Bestände mit Alt- und Totholzstrukturen sowie dem Bestand an Kleingewässern.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Einschätzung:

#### Grünflächen im Umfeld öffentlicher Gebäude und von Wohnbebauung

- Eingeschränkte Wertigkeit für die Fauna.
- Zu erwarten sind überwiegend häufige und anpassungsfähige Arten wie z. B. Amsel, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Elster, Kohlmeise oder Blaumeise.
- Lokal können bedeutsamere Strukturen wie Alt- und Höhlenbäume vorhanden sein.

#### Kleingartenanlagen

- Mittlere Wertigkeit für die Fauna.
- Insbesondere in der größeren Anlage Feldblume ist von einer vielfältigeren Brutvogelfauna mit typischen Arten strukturreicher Gärten wie Feldsperling oder Gartenrotschwanz zu rechnen. In naturnahen Gartenteichen sind zudem Amphibienvorkommen nicht auszuschließen. Vielfältige Vegetationsbestände mit einem reichen Blütenangebot können Vorkommen einer artenreicheren Insektenfauna begünstigen.
- Seltene und gefährdete Tierarten sind kaum zu erwarten.

#### Strukturreiche Altbaumbestände in den Parkanlagen

- Sowohl dicht geschlossene als auch aufgelockerte, lichte Bestände, u. a. mit Eichen, Rotbuchen und Kastanien.



Abb. 29 Faunistische Wertigkeit der Flächen auf Grundlage einer Gebietsbegehung



- Besondere Wertigkeit aufgrund des teilweise hohen Baumalters mit entsprechenden Alt- und Totholzstrukturen.
- Potenzielle Vorkommen von eng an entsprechende Habitats gebundenen Arten, wie z. B. verschiedene Vertreter der Holzkäfer sowie ein erhöhter Anteil an Höhlenbrütern wie Star, Kleiber, Buntspecht oder Grünspecht.
- Aufgrund eingeschränkter Flächengröße sind anspruchsvollere Brutvogelarten wie Mittelspecht oder Waldkauz kaum zu erwarten.

#### Entwicklungspotenzial

- Besonderes Entwicklungspotenzial im Bereich des Damwildgeheges, dem Klarensee sowie im Verbund der glazialen Rinne am Rathaus.
- Das Damwildgehege ist durch den Verbiss und die Eutrophierung durch die Tiere beeinträchtigt und bietet Potenzial z. B. für eine naturnahe und artenreiche Wiesen- und Hochstaudenentwicklung sowie naturnahe Uferstrukturen.
- Das durch Steinmauern befestigte Ufer des Klarensees könnte durch die Entwicklung naturnaher Uferzonen für typische Tierarten der Gewässer wie Wasservogel, Amphibien und Libellen aufgewertet werden.
- Naturnahe Gehölz- und Offenlandlebensräume im Bereich des Verbundes der glazialen Rinne am Rathaus Tempelhof könnte den Lebensraumverbund für Tierarten verbessern.

## 4.2 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Die großen Parkanlagen Alter Park, Franckepark und Grunackpark mit ihrem bewegten Gelände und den Seen sind gestaltprägend für das Untersuchungsgebiet. Der Alte Park westlich des Tempelhofer Damms ist weithin sichtbar und wird sehr gut besucht. Der Franckepark und der Grunackpark liegen jedoch nicht leicht einsehbar hinter dem Rathaus. Die Eingänge an Kaiserin-Augusta-Straße, Tempelhofer Straße, Felix-Straße sind mit vielen Sträuchern verstellt. Und so konnte auch beobachtet werden, dass der Franckepark und der Grunackpark viel weniger frequentiert werden als der Alte Park. Im Franckepark wird die große Wiese zwischen Damgehege und Rosengarten zum Lagern genutzt. Bänke oder andere Ausstattungselemente gibt es nicht. Der denkmalgeschützte Rosengarten ist sehr ungepflegt und es fehlen Bänke. Rund ein Drittel des Franckeparks ist für das Damwild eingezäunt. Durch die Einzäunung gehen auch wichtige Wegebeziehungen verloren.



Abb. 30 Blick über den Klarensee auf die Fachwerkkirche



Abb. 31 Reliefausprägung Rückseite Rathaus



Abb. 32 Blick vom Rosengarten in die Senke im Franckepark

## 5. WERTUNG DER SCHUTZGUTBEZOGENEN BESTANDSAUFNAHME UND SEKTORALEN ANALYSE

### 5.1 BEWERTUNGSMATRIX UND „AMPELKARTE“

Die erfassten Grundlagen und Analysen der Umweltdaten wurden überlagert und miteinander verschnitten. Durch die Überlagerung können Aussagen zur landschaftsökologischen Bedeutung der Flächen getroffen und der sog. Hot Spot des Biotop- und Artenschutzes ermittelt werden.

Dabei wurden die Ergebnisse des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes zu einem biotischen/abiotischen Komplex zusammengefasst. Für das Landschaftsbild wurde eine separate Bewertung erstellt.

Für den biotischen/abiotischen Komplex sind vier Kriterien zum Naturhaushalt und zwei Kriterien für den Biotop- und Artenschutz Grundlage der Gesamtbewertung. Entsprechend ist für den biotischen und abiotischen Komplex der Naturhaushalt mit einem Faktor von 0,6 und der Biotop-

und Artenschutz mit einem Faktor von 0,3 gewichtet. Der Komplex Landschaftsbild wurde aus vier Kriterien gebildet.

Für die Verschneidung wurden die jeweiligen Ergebnisse der Umweltanalyse, für die in Abb. 34 dargestellten Betrachtungsräume, schutzgutbezogen in Wertstufen von 1-4 überführt, um durch ein additives Verfahren eine jeweilige Wertigkeitsstufe zuzuordnen. Die Zuordnung der schutzgutbezogenen Kategorien in Wertigkeitsstufen ist im Anhang II dargestellt.

Anhand der Bewertungsmatrix (siehe Abb. 33) lassen sich die unterschiedlichen Wertigkeiten der einzelnen Flächen darstellen.

Im Ergebnis zeigen die Karten „Sektorale Analyse Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz“ (Abb. 35) und „Sektorale Analyse Landschaftsbild“ (Abb. 36) die Wertigkeiten der Flächen gemäß der landschaftsökologischen Untersuchung.

	Wertigkeit ++ sehr hoch + hoch o mittel -- gering	Grünflächen im Umfeld öffentl. Gebäude				Grünflächen im Umfeld von Wohnbebauung	
		Hallenbad	Polizei	Bibliothek	Anbau-Rathaus/ Parkpl.	nördl. Götzstr.	südl. Götzstr.
	Schutzgüter						
1.	<b>Naturhaushalt</b>						
	Schutzgut Boden	o	o	o	o	--	o
	Schutzgut Wasser	--	--	--	--	--	--
	Schutzgut Klima	+	+	+	+	o	o
	Schutzgut Luft	--	--	--	--	--	--
2.	<b>Biotop- und Artenschutz</b>						
	Bewertung Artenschutz (Fauna)*	o	o	o	+	o	o
	Schutzgut Biotoptypen	--	--	--	o	--	--
	<b>Bewertung</b>	--	--	--	o	--	--
3.	<b>Landschaftsbild*</b>						
	Naturgeschichtliches Relief	+	--	o	o	--	--
	Erkennbarkeit des Stadt- und/ oder Naturraumes	+	o	o	o	o	o
	visuelle Ungestörtheit	+	o	o	o	--	--
	Denkmäler	--	--	--	--	+	++
	<b>Bewertung</b>	o	--	o	o	o	o

Abb. 33 Bewertungsmatrix \* Wertstufe bezieht sich auf den Bestand



Abb. 34 Betrachtungsräume

Schul-, Sport- und Kitafreiflächen	Kleingärten			öffentl. Grünanlagen u. Spielflächen			
	Feldblume	Germania	Friede u. Arbeit	Alter- u. Franckepark	Wäldchen	Templerzeile	Spielpl.
0	+	0	+	+	+	+	0
--	--	--	--	++	--	--	--
+	++	++	++	++	++	++	0
--	--	--	--	+*	--	--	--
0	+	+	+	++	++	0	0
--	+	+	+	++	++	+	--
--	+	0	+	++	+	0	--
0	+	--	--	++	+	+	--
0	+	0	0	++	+	0	0
--	+	0	0	++	+	+	--
--	--	--	--	++	--	--	--
--	0	--	--	++	+	0	--

Die Karten der Abb. 35 und 36 sind vereinfacht als sog. Ampel mit vier Kategorien zu lesen:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bewertungsmatrix mit sog. Ampelkarte auf den tatsächlichen Bestand bezieht. Nicht berücksichtigt ist eine Bebauung, die in Bebauungsplänen festgesetzt ist, somit rechtlich möglich wäre, aber noch nicht realisiert worden ist.

**Rot** Diese Flächen haben einen hohen ökologischen Wert mit einem besonderen Entwicklungspotenzial, deren Entwicklung einen Mehrwert mit sich bringt (z.B. Verbund der glazialen Rinne).

**Orange** Diese Flächen haben im Bestand einen hohen ökologischen Wert (Vegetation, Baumbestand, faunistische Ausstattung); Tabu für die bauliche Nutzung bzw. mit einem erheblichen Eingriff verbunden, sofern nicht bereits Baurecht besteht (z.B. Grunackpark).

**Gelb** Diese Flächen haben einen mittleren, durchschnittlich ökologischen Wert, sind im Grundsatz erhaltenswürdig, aber verhandelbar.

**Grün** Diese Flächen haben einen geringen ökologischen Wert, sind ohne erhebliche Eingriffe für eine Bebauung geeignet.



Abb. 35 Sektorale Analyse Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz

**Wertigkeit**

- sehr hohe (++)
- hohe (+)
- mittlere (o)
- geringe (-)

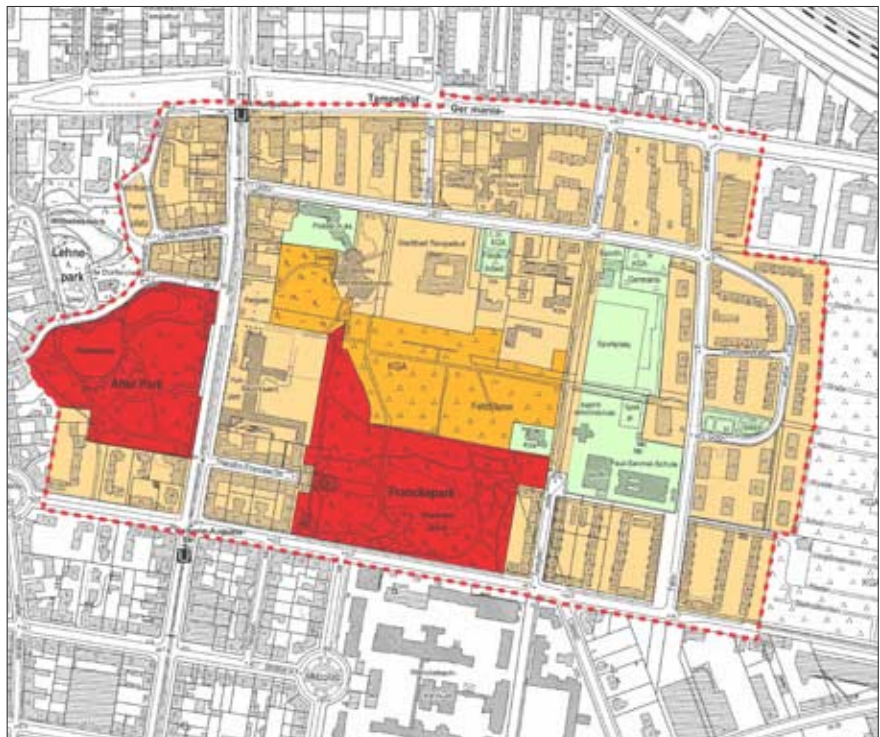


Abb. 36 Sektorale Analyse Landschaftsbild

Im Ergebnis ergibt sich folgende Bewertung:

Wertstufen	Naturhaushalt und Biotop- und Artenschutz
sehr hoch	Alter Park, Franckepark
hoch	Grunackpark, KGA Feldblume, KGA Friede und Arbeit
mittel	Rathausenerweiterung, KGA Germania, Weg in Verlängerung Templerzeile
gering	Bauflächen im UG

Wertstufen	Landschaftsbild
sehr hoch	Alter Park, Franckepark
hoch	Grunackpark, KGA Feldblume
mittel	Rathausenerweiterung, KGA Friede und Arbeit, Bauflächen im UG, Weg in Verlängerung der Templerzeile
gering	KGA Germania, Sportflächen, Schule Polizei

Für den biotischen/abiotischen Komplex sowie für das Landschaftsbild ergeben sich ähnliche Ergebnisse für die Wertstufen mit hoher Wertigkeit. Entsprechend sind die historischen Parkanlagen Alter Park und Franckepark von sehr hoher Bedeutung. Der Grunackpark, die Kleingartenanlagen Feldblume sowie Friede und Arbeit haben eine hohe Wertigkeit.

Der Weg in Verlängerung der Templerzeile und Flächen um den Rathausanbau mit nördlichem Parkplatz haben jeweils eine mittlere Wertigkeit, da sie eine besondere Relevanz für den Arten- und Biotopschutz haben und wichtige Grünverbindungen darstellen. Außerdem befinden sich in diesem Bereich historische sowie das Gebiet prägende Reliefstrukturen in Anschluss zum Franckepark.

Bezogen auf den biotischen und abiotischen Komplex stellen die bisherigen Standorte der Polizei, der Bibliothek und des Hallenbades sowie die restlichen bebauten Siedlungsbereiche eine geringe Wertigkeit dar. Für das Landschaftsbild haben der Standort der Polizei und die Kleingartenanlagen Arbeit und Friede und Germania eine geringe Wertigkeit. Die zwei Kleingartenanlagen haben nur für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung, da sie keine naturgeschichtlich bedeutenden Elemente aufweisen und in keinem Verbund mit Denkmälern stehen.

Die im Gebiet vorkommenden Spielflächen haben für keines der berücksichtigten Kriterien eine hohe Relevanz.

## 6. ANFORDERUNGEN AN DIE BAULICHE ENTWICKLUNG

### 6.1 LEITBILDTHESEN

Anhand der Bewertungsmatrix und der sog. Ampelkarten ergeben sich folgende Anforderungen an die bauliche Entwicklung aus landschaftsökologischer Sicht:

Mit der Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen und Institutionen sowie der baulichen Entwicklung besteht die Chance, das Gebiet freiraumplanerisch und landschaftsökologisch aufzuwerten. Um die bauliche Entwicklung von negativen Wirkungen auf die Umwelt und Natur zu entkoppeln, sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Das naturgeschichtliche Relief, die eiszeitliche Rinne, ist eine Besonderheit im Gebiet und ist insbesondere im nordwestlichen Bereich wieder herauszuarbeiten. Die Geländemodellierung ist ein wichtiges Thema bei der Planung.
- Der Alte Park und der Franckepark sind zu sichern, optisch und funktional zusammenzuführen und zu qualifizieren, wie Betonung der Eingänge, Erhöhung der Nutzungsangebote, Reduzierung von Einfriedungen und Barrieren, Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen, Erhöhung der Artenvielfalt, Aufwertung von Denkmal-Elementen (z.B. Rosengarten).

- Die Kleingärten im Verbund mit dem Franckepark sind Bestandteil des Kaltluftentstehungsgebietes und des Biotopverbundes und sind zu erhalten.
- Der Luftaustausch durch eine offene Bebauungsstruktur ist zu gewährleisten, um die Potenziale einer hitzeangepassten Stadt zu beachten.
- Die Wegeverbindung über das Kleingartengelände Feldblume mit Anschluss Richtung Mariendorf und zum Flughafen Tempelhof ist sicherzustellen. Es ist zu prüfen, ob durch eine Verlegung von Parzellen die Ost-West-Querung gestärkt werden kann.
- Da eine Kühlung im Wesentlichen über die Verdunstung erfolgt, ist ein Regenwasserkonzept im Rahmen der baulichen Entwicklung zu erarbeiten. Regenwasserbewirtschaftung, Grundwasseranreicherung und Kühlung sind daher als ein wesentliches Potenzial der Entkoppelung zu sehen, um die Umweltverträglichkeit der Gesamtmaßnahme zu erhöhen. So können zwischen der natürlichen Entwicklung und dem Regenwassermanagement Synergien geschaffen werden.

### 6.2 POTENZIALE DER FREIRAUMENTWICKLUNG UND ZUM BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Potenziale der Freiraumentwicklung und zum Biotop- und Artenschutz sind auch in den Baugebieten selbst gegeben. Durch Gründächer können Freiräume zur Erholung sowie wertvolle Biotope für Flora und Fauna geschaffen werden.



Abb. 37 Anforderungen an die bauliche Entwicklung; Arbeitsstand 06.10.2017

## 7. MACHBARKEITSSTUDIE - BAULICHES KONZEPT

Die Machbarkeitsstudie „Neue Tempelhofer Mitte“ des Büros ff-Architekten, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sieht für die Entwicklung der „Neuen Mitte Tempelhof“ folgende Maßnahmen vor: (Abb. 38)

- Erweiterung des Rathauses und Ausbildung eines Platzes zwischen dem Kultur-, Bildungsbaustein und dem Rathaus
- Verlegung des Polizeigebäudes auf den Standort KGA Germania
- Verlegung des Hallenbades auf den Standort KGA Friede und Arbeit
- Wohnungsbau an der Götzstraße
- Verlagerung der Bibliothek an den Tempelhofer Damm unter Einbeziehung von Teilflächen des Grunackparks. Dabei soll der Grunackpark im Zusammenhang mit dem Bibliotheksneubau als Lese- und Skulpturengarten entwickelt werden.
- Erweiterung Altenpflegeheim
- Erhalt der KGA Feldblume und des Franckeparks
- Prägnante, gut wahrnehmbare Ost-West-Verbindung durch den Block

### 7.1 ANNAHMEN ZUM GEPLANTEN PLANUNGSRECHT

Für das geplante Planungsrecht des aufzustellenden Bebauungsplans wurden erste Annahmen für die Grundflächenzahlen (GRZ) getroffen und mit dem Auftraggeber abgestimmt, die sich an dem Raumbedarf der Gebäude und deren Nebenanlagen der Machbarkeitsstudie orientieren. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen ist mit 50 % der Grundflächenzahl angenommen worden, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.

Nutzungen	GRZ
Bibliothek	0,8
Hallenbad	0,8
Polizei	0,8
Rathausenerweiterung	0,8
Altenpflege	0,3
Wohnungsbau	0,6



Abb. 38 Machbarkeitsstudie V1 Stand 11.05.2017 „Neue Mitte Tempelhof“, ff-Architekten im Auftrag von SenSW

## 8. BEWERTUNG DES BAUKONZEPTEES AUS LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHER SICHT

Das Baukonzept der Machbarkeitsstudie des Büros ff-Architekten im Auftrag SenSW kann insgesamt als sehr ausgewogen bewertet werden. Das Konzept sieht zwar einerseits eine bauliche Verdichtung durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vor, andererseits wird die soziale Infrastruktur neu sortiert und es entsteht am Rathaus Tempelhof mit der Bibliothek die „Neue Mitte Tempelhof“. Die großen Parkanlagen Franckepark und Alter Park werden gesichert und über den neuen Vorplatz am Rathaus optisch wieder zusammengeführt. Die große Kleingartenanlage Feldblume bleibt erhalten und über den Verbindungsweg in Verlängerung der Templerzeile stärker in das öffentliche Freiraumsystem eingebunden.

Insgesamt werden die Flächen baulich entwickelt, die aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht eine geringe bis mittlere Wertigkeit besitzen. Nur die Überbauung von südlichen Teilflächen des Grunackparks wird als problematisch eingeschätzt. Da die im B-Plan XIII-80 festgesetzte Volkshochschule auf Flächen des Grunackparks bisher nicht realisiert wurde, ergibt sich nunmehr die Chance, den städtebaulichen Mangel der 60er Jahre wieder rückgängig zu machen. Darüber hinaus sollte die besondere Topographie des Gebietes im Rahmen der „Neuen Mitte Tempelhof“ stärker thematisiert und als Besonderheit hervorgehoben werden.

Um die Auswirkungen des Baukonzeptes der „Neuen Mitte Tempelhof“ auf Natur und Landschaft beurteilen zu können, wird zunächst die Versiegelungsentwicklung im Untersuchungsgebiet betrachtet, da der Versiegelungsgrad den Umfang der baulichen Veränderung widerspiegelt.

Berechnet wurden die Versiegelung des Ist-Zustandes und die des geltenden Planungsrechts. Im Vergleich dazu wurde die Versiegelung des geplanten Baukonzeptes der Machbarkeitsstudie bilanziert. Darüber hinaus wurden Annahmen zum Maß der Nutzung für ein zukünftiges Planungsrecht abgeleitet und ebenfalls dem Ist-Zustand und dem geltenden Planungsrecht gegenüber gestellt.

### 8.1 VERSIEGELUNGSENTWICKLUNG

Der Ist-Zustand der Versiegelung wurde anhand der Gebäudflächen der automatischen Liegenschaftskarte Berlin (ALK, Stand 04.2017) plus der über das Orthophoto Berlin 2017 abgegrenzten versiegelten Gartenlauben und Außenanlagen berechnet.

Der Versiegelungsanteil des geltenden Planungsrechts leitet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) der Bebauungspläne

XIII-80 und XIII-209 ab sowie der zum Tag der Auslegung geltenden Baunutzungsverordnungen von 1962 bzw. 1970. Entsprechend der BauNVO 1962 können ein Zehntel des Allg. Wohngebietes als versiegelte Fläche im Sinne von eingeschossigen Garagen und überdachten Stellplätzen genutzt werden (vgl. § 19 BauNVO Abs. 5). Die übrigen Flächen sind als versiegelte Flächen im Sinne von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Abs. 1 zu betrachten.

Die Machbarkeitsstudie des Büros ff-Architekten mit Stand 15.09.2017 gibt die Grundflächen der Gebäude und deren Nebenflächen an. Die Innenhöfe (Atrium) der Gebäude sind zu 50 % als versiegelt berechnet worden.

Zur Bewertung der Versiegelungsentwicklung wurden die Bereiche bilanziert, die im Rahmen des Baukonzeptes der Machbarkeitsstudie überplant werden.

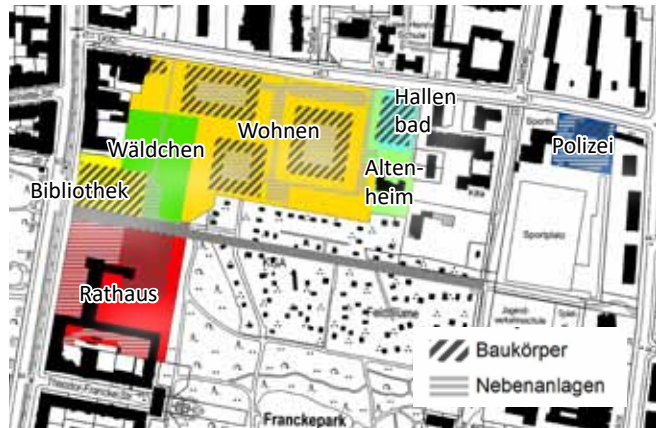


Abb. 39 Veränderungsbereiche / geplante Nutzungen

Insgesamt stellt sich die Versiegelung der überplanten Bereiche nach dem Ist-Zustand, der Machbarkeitsstudie sowie nach dem geltenden Planungsrecht und den Annahmen für ein neues Planungsrecht wie folgt dar:

Versiegelung	m <sup>2</sup>	%
Ist-Zustand	27.061 m <sup>2</sup>	43 %
Geltendes Planungsrecht	39.017 m <sup>2</sup>	63 %
Machbarkeitsstudie Stand 15.09.17	37.153 m <sup>2</sup>	60 %
geplantes Planungsrecht (Annahmen)	44.660 m <sup>2</sup>	72 %

Die Unterschiede der jeweiligen Versiegelung liegen im Wesentlichen daran, dass die geplante und festgesetzte Volkshochschule auf den Flächen des Grunackparks bisher nicht gebaut wurde und das Waldchen noch heute vorhanden ist. Auf der anderen Seite wurde 1964 mit dem Bebauungsplan XIII-80 eine öffentliche Parkanlage zur Verwirklichung einer Ost-West-Wegeverbindung im Anschluss an den Alten Park festgesetzt, die nicht realisiert wurde. Stattdessen wurden Stellplätze auf festgesetzten Grünflächen errichtet.



In der Gegenüberstellung der Versiegelung der Machbarkeitsstudie zum Ist-Zustand sowie des geplanten Planungsrechts (Annahmen) zum bestehenden Planungsrecht nach B-Plan XIII-80 u. B-Plan XIII-209 ergibt sich folgende Bilanz:

Versiegelungsbilanz	m <sup>2</sup>	%
Machbarkeitsstudie gegenüber Ist-Zustand	+ 10.093 m <sup>2</sup>	+ 16 %
Machbarkeitsstudie gegenüber geltendem Planungsrecht	- 1.864 m <sup>2</sup>	- 3 %
geplantes Planungsrecht (Annahmen) gegenüber geltendem Planungsrecht	+ 5.643 m <sup>2</sup>	+ 9 %
geplantes Planungsrecht (Annahmen) gegenüber Ist-Zustand	+ 17.600 m <sup>2</sup>	+28 %

Im Ergebnis ist mit dem Konzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ nach der Machbarkeitsstudie gegenüber dem Ist-Zustand eine Neuversiegelung von etwa 10.093 m<sup>2</sup> (+16 %) zu erwarten.

Wird die Versiegelung der Machbarkeitsstudie dem zulässigen Planungsrecht gegenüber gestellt, verringert sich die Versiegelung um 1.864 m<sup>2</sup> und somit um - 3 %.

In der Gegenüberstellung des geltenden Planungsrechts und Annahmen eines geplanten Planungsrechts nimmt die Neuversiegelung um 9 % zu. Somit kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 5.643 m<sup>2</sup> gegenüber dem geltenden Planungsrecht.

Wird das geplante Planungsrecht (Annahmen) mit dem Ist-Zustand verglichen, ergibt sich der größte Versiegelungsunterschied. Die Zunahme der Neuversiegelung nach dem geplanten Planungsrecht (Annahmen) gegenüber dem Ist-Zustand beträgt 28 % und somit 17.600 m<sup>2</sup>.

Eine Übersicht über die Versiegelung der jeweiligen geplanten Nutzungsflächen weist die Versiegelungsbilanz in beigefügter Tabelle aus (siehe Anhang I).

Nach dieser Versiegelungsbilanz ist festzustellen, dass das bauliche Konzept der Machbarkeitsstudie gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung verursacht. Es wird somit empfohlen, das geplante Planungsrecht weiter zu konkretisieren und das Maß der Überbauung an das Konzept der Machbarkeitsstudie weiter anzupassen.

## 9. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind folgende Prüfschritte zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft einzuhalten.

### Vermeidung:

Können Beeinträchtigungen vermieden werden und welche Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich?

### Minimierung:

ind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren?

### Ausgleichsmaßnahmen:

Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes, sofern ein Ausgleich nicht im räumlichen Geltungsbereich möglich ist.

Entsprechend dieser Prüfschritte ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen.

## 9.1 VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

- Anpassung des geplanten Baurechts an das Konzept der Machbarkeitsstudie**  
 Da das bauliche Konzept der Machbarkeitsstudie gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung verursacht, wird empfohlen, das geplante Planungsrecht weiter zu konkretisieren und das Maß der baulichen Nutzung an das Konzept der Machbarkeitsstudie anzupassen.
- Einbindung der Geländetopographie als naturgeschichtliche Besonderheit in die Planung**  
 Die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch die naturgeschichtliche Entwicklung der eiszeitlichen Rinne ist für die „Neue Mitte Tempelhof“ von besonderer Bedeutung. Insofern sollte die weitere Planung für den Bereich um den Grunackpark unter Berücksichtigung der Geländetopographie entwickelt werden. Dies gilt für den Vorplatz am Rathaus, für die neue Bibliothek und für den neuen Wohnungsbau gleichermaßen, da der Archivfunktion für die Naturgeschichte in der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft eine hohe Schutzpriorität zugewiesen wird. Insgesamt ist die naturgeschichtlich bedeutsame geologische Formation der glazialen Rinne deutlicher als bisher als Anhaltspunkt für die freiraumplanerische Entwicklung vorzusehen. Sie sollte ein tragendes System innerhalb der Gebietsentwicklung darstellen. Dementsprechend sollte die Bibliothek auf dem neuen Standort so geplant und dimensioniert werden, dass der Altbaumbestand im südlichen Teil des Grunackparks erhalten bleibt.

## 9.2 MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaanpassung**  
 Da Kühlung der Städte im Wesentlichen über die

Verdunstung erfolgt, ist zu prüfen, ob Wasser von den zukünftig versiegelten Flächen für eine verstärkte Kühlung innerhalb des Untersuchungsraumes und der Nachbarschaft genutzt werden kann.

Regenwasserbewirtschaftung, Grundwasseranreicherung und Kühlung sind daher als ein wesentliches Potenzial der Entkoppelung zu sehen, um die Umweltverträglichkeit der Gesamtmaßnahme zu erhöhen. So können zwischen der natürlichen Entwicklung und dem Regenwassermanagement Synergien geschaffen werden. Dabei ist das abzuleitende Regenwasser über ein Kaskadensystem aus einzelnen Versickerungsmulden mit Überlauf anzulegen. Blau-grüne Retentionsdächer sollten die erste Kaskade in der Verdunstungskette von Regenwasserbecken darstellen

### 9.3 AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

#### • Verbesserung der Wasserqualität in den Seen

Da im Untersuchungsgebiet die Kleingewässer in den Parkanlagen heute stark belastet sind, besteht die Möglichkeit, mit der Ableitung des Regenwassers über ein Kaskadensystem gleichzeitig die Wasserqualität in den Seen zu verbessern. Somit kann mit dem neuen Entwässerungssystem gleichzeitig ein Mehrwert für den Wasserhaushalt im Untersuchungsgebiet realisiert werden. Dieser Mehrwert ist als Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Bewertung von Eingriffen in den Boden und in den Wasserhaushalt heranzuziehen, da der Erhaltung eines Wasserhaushaltes, der möglichst wenig von naturnahen Verhältnissen abweicht, eine hohe Schutzpriorität zugewiesen wird. Hierfür können nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen Zuschläge für Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastung berücksichtigt werden.

#### • Aufwertung der öffentlichen Parkanlagen

In allen öffentlichen Parkanlagen im Untersuchungsgebiet besteht in unterschiedlicher Intensität Aufwertungspotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes sowie für die Erholungsnutzung.

Da Kompensationsmaßnahmen in bestehenden Parkanlagen nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen grundsätzlich möglich sind, sind die einzelnen Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Freiflächen im Rahmen eines Freiraumkonzeptes unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten zu ermitteln.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können als Erstabschätzung folgende Kompensationsmaßnahmen genannt werden:

Mit dem Freiraumkonzept ist die Erlebarkeit der beson-

deren Topographie des Francke- und Grunackparks durch geeignete Maßnahmen hervorzuheben. Hierzu gehört die Attraktivierung der Eingänge durch Auslichtung und Herstellen von Durchblicken. Darüber hinaus wird die Haltung des Damwildes in dem Gehege im Franckepark zur Diskussion gestellt. Durch die Nachbarschaft zu den Kleingärten besteht auch die Möglichkeit, die Großtierhaltung durch eine Kleintierhaltung in Kleingartenparzellen zu initiieren. Diese Möglichkeiten sind zu diskutieren und zu prüfen.

Insgesamt sind folgende Aufwertungsmaßnahmen in den öffentlichen Parkanlagen hinsichtlich der unterschiedlichen Schutzgüter zu nennen:

#### **Schutzgut Biotop- und Artenschutz**

- Erhöhung der Artenvielfalt in den Parkanlagen
- Renaturierung der Ufer des Francketeichs, Umfang ist abhängig vom Prüfergebnis, ob eine Verlagerung des Damwildgeheges möglich ist

#### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsnutzung**

- Betonung der Eingänge
- Abbau oder Aufwertung der Einfriedung für das Damwildgehege
- Bessere Erlebbarmachung der besonderen Topographie durch Reduzierung der Verbuschung
- Abbau der Engstelle zwischen Rathaus und Franckepark
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ergänzung von Nutzungsangeboten
- Verbesserung und Erweiterung von Spielflächen
- Wiederherstellung gartenhistorischer Elemente

Insgesamt ist festzustellen, dass mit einer Aufwertung der öffentlichen Parkflächen trotz der baulichen Verdichtung gleichzeitig ein „Mehrwert“ für das Landschaftsbild, die Erholungsnutzung und den Naturhaushalt verknüpft werden kann.

#### **Ost-West-Wegeverbindung**

Mit der Machbarkeitsstudie wird eine Ost-West-Fuß- und Radwegeverbindung in der Mitte des Untersuchungsgebietes durch die Kleingartenanlage Feldblume und weiter über die Grünanlage Feldblumenweg bis hin zur Grünanlage Bergfrieden empfohlen. Derzeit ist das Fahrradfahren in den Grünanlagen untersagt.

Bei Ausweisung eines gemeinsamen Geh- und Radweges in der Bestandsbreite von knapp 3 m, bei gleichzeitiger Nutzung der anliegenden Flächen als Kleingärten, sind Konflikte nicht auszuschließen. Ein gemeinsamer Geh- und Radweg in der Mittelachse der Kleingartenanlage könnte eine langfristige Maßnahme sein. Zusammen mit Vertretern der Kleingartenanlage Feldblume ist zu prüfen, ob Bereiche der Gartenparzellen verlagert werden können, um einen Korridor für die wichtige Ost-West-Querung des Planungsgebiets zu schaffen.

## 10. ABSCHÄTZUNG DER KOMPENSATIONSERFORDERNISSE UND WIE SIE INNERHALB BZW. AUSSERHALB DES GEBIETES KOMPENSIERT WERDEN KÖNNEN

Bei der Überplanung bestehenden Baurechts ist im Hinblick auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung zu prüfen, ob überhaupt ein Eingriff vorliegt. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Gemäß „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ müssen zunächst der Bestand sowie das zulässige Maß an baulicher Nutzung des zu überplanenden Bereichs ermittelt werden. Wenn für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der Bestand muss betrachtet werden, um den Schritt der Vermeidung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können. Zudem ist die aktuelle Rechtslage im Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen.

Im Ergebnis ist in der Gegenüberstellung von geltendem Planungsrecht und ersten Annahmen für ein neues Planungsrecht eine Neuversiegelung von 9 % zu verzeichnen. Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 5.643 m<sup>2</sup> gegenüber dem geltenden Planungsrecht. Wird die Versiegelung der Machbarkeitsstudie dem zulässigen Planungsrecht gegenüber gestellt, verringert sich die Versiegelung um 1.864 m<sup>2</sup> und somit um - 3 %.

Nach dieser Versiegelungsbilanz ist festzustellen, dass das bauliche Konzept der Machbarkeitsstudie gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung verursacht. Es wird somit empfohlen, das geplante Planungsrecht zu überprüfen und das Maß der baulichen Überbauung an das Konzept der Machbarkeitsstudie anzupassen.

Entsprechend den Ergebnissen der Bestandsbewertung und der erarbeiteten sog. „Ampelkarte“ ist auch festzustellen, dass Flächen mit besonderer ökologischer Wertigkeit mit dem Bebauungskonzept entsprechend der Machbarkeitsstudie nicht überplant werden.

Es wird empfohlen, für die Überplanung des Grunackparks noch alle Vermeidungsmöglichkeiten zu prüfen. Als erstes sind bereits eine genaue Kartierung des Altbaumbestandes und die Aufnahme der Geländehöhen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veranlasst worden.

Auf der Grundlage der genauen Bestandssituation kann mit einer besonnenen und kompromissbereiten Planung ein Bau- und Freiraumkonzept entwickelt werden, das die besonderen Qualitäten des Grunackparks berücksichtigt. Auch ist die Verwirklichung des Parks als Lese- und Skulpturengarten für den Bibliotheksneubau vorstellbar. Der bestehende öffentliche Spielplatz im Grunackpark sollte vergrößert und in das Gesamtkonzept integriert werden. Da der derzeitige Zustand des Spielplatzes im Grunackpark erneuerungsbedürftig ist, kann diese Entwicklung als positiv bewertet werden.

Insgesamt kann der Eingriff in Natur und Landschaft im Gebiet, bezogen auf die Annahmen eines neuen Planungsrechts, anteilig durch o.g. Maßnahmen vermieden und vermindert werden.

Da Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen, sind wertgleiche Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin (Stand Juli 2017) für eine zusätzliche Versiegelung heranzuziehen. Insbesondere ist eine Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten / Vernässung von Böden, Schaffung von wechselfeuchten Verhältnissen zu nennen. Diese Maßnahmen könnten im Plangebiet über blau-grüne Retentionsdächer mit Kaskadensystem bei gleichzeitiger Verbesserung des Oberflächengewässers im Francketeich realisiert werden.

Entsprechend dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin (Stand Juli 2017) können auch verschiedene Elemente des Stadtgrüns -vom Stadtpark über den privaten Garten bis zur Fassadenbegrünung- in vielfältiger Weise zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft herangezogen werden. Grundvoraussetzungen für die Anerkennung als Kompensationsfläche sind die Aufwertungsfähigkeit der zur Verfügung stehenden Fläche sowie die Erfolgssicherheit der anvisierten Maßnahmen. Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass die Kompensationsfläche planungsrechtlich dauerhaft gesichert und entsprechend dem Entwicklungsziel unterhalten werden kann.

## 10.1 NATURHAUSHALT, BIOTOP- UND ARTEN- SCHUTZ: EINGRIFFSVERMEIDUNG, -MINDERUNG UND AUSGLEICH

Insgesamt werden entsprechend der Prüfschritte folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung u. -minderung sowie zum Ausgleich für die „Neue Mitte Tempelhof“ empfohlen.

Vorschläge zur Eingriffsminimierung und -minderung hinsichtlich des Naturhaushaltes und Biotop- und Artenschutzes

Schutzgüter	Eingriffsvermeidung	Eingriffsminderung
Alle Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maß der Nutzung an die Machbarkeitsstudie anpassen zur Reduzierung der Versiegelung</li> <li>• Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Bereich Grunackpark zum Erhalt der Senke und Altbäume</li> </ul>	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Archivfunktion für die Naturgeschichte</li> <li>• Prüfung, ob die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche reduziert werden kann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung wasser- und luftdurchlässiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regenwasserversickerung vor Ort unter Berücksichtigung der naturgeschichtlichen Senken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage von blau-grünen Retentionsdächer Versickerungsmulden als „Kaskadensystem“</li> <li>• Regenwasserkonzept und Verbesserung der Wasserqualität in den Seen</li> <li>• Schmutzfrachtreduzierung durch Aufbereitungsanlagen auf dem Grundstück oder in der Trennkanalisation vor der Einleitung in die Vorflut</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Parkanlagen als Kaltluftentstehungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdunstungsfördernde, -ermöglichende und versickerungsfördernde Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ blau-grüne Dächer</li> <li>▪ gedrosselter Abfluss des Regenwassers</li> <li>▪ Fassadenbegrünung</li> <li>▪ klimarelevante Strukturen (Gehölze, Gewässer, Grünland, Verdunstungsbeete, pflanzenbestandene Wasserflächen)</li> </ul> </li> </ul>
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung des Luftaustausches von den Grünanlagen in die Umgebung durch eine offene Bebauungsstruktur</li> </ul>	
Biotope / Flora	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung der biologischen Vielfalt durch Ausbau des Grünzugs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung von Bäumen im Grunackpark</li> </ul>
Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung von Bauzeitenregelungen entsprechend faunistischer Anforderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung zur Verlagerung des Damwildgeheges und Renaturierung der Ufer</li> <li>• Integration von Nistkästen</li> </ul>
Biotopverbund	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung des südlichen Teils des Wäldchens im Grunackpark als „sonstige Eignungsfläche für die biologische Vielfalt“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Biotopverbundes der hist. Parkanlagen über den neuen Stadtplatz am Rathaus</li> </ul>

Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Naturhaushaltes und Biotop- und Artenschutzes

<b>Schutzgüter</b>	<b>Ausgleich Aufwertung öffentlicher Parkflächen</b>
Alle Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes mit Denkmalpflegekonzept für die hist. Parkanlagen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernässung von Böden, Schaffung von wechselfeuchten Verhältnissen</li> <li>• Vermeidung / Reduzierung von Bodenverdichtungen durch Aufgabe des Damwildgeheges (Prüfung der Machbarkeit)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Wasserqualität im Francketeich</li> <li>• Anlage von naturnahen oder extensiv genutzten Gewässerrandstreifen in ausreichender Breite</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Frischluftschneisen im Franckepark</li> <li>• Schaffung klimarelevanter Strukturen (z.B. Verdunstungsbeete, pflanzenbestandene Wasserflächen)</li> </ul>
Biotope/ Flora	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung naturnaher und artenreicher Wiesen- und Hochstauden sowie naturnaher Uferstrukturen im Franckepark</li> </ul>
Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung naturnaher Uferzonen für typische Tierarten der Gewässer wie Wasservögel, Amphibien und Libellen im Franckepark</li> <li>• Integration von Nistkästen</li> </ul>
Biotopverbund	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des lokalen Biotopverbundes durch eine Abfolge von Gehölz- und Offenlandräumen</li> </ul>

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen, die im Entwicklungskonzept für den Francketeich (KLEMZ 2015) vorgeschlagen werden, umzusetzen:

- Ermittlung der Artzugehörigkeit und der Populationsgröße der vorkommenden Amphibien-Art(en) im Hinblick auf den FFH-Status
- geologische Erkundung der Wiesensenke, Stratigraphie des Torfkörpers
- Korrektur der Abgrenzung des Naturdenkmals

Insgesamt hängt der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen zur Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten im Franckepark vom Umgang mit dem dortigen Damwildgehege ab.

Im Entwicklungskonzept für den Francketeich (KLEMZ 2015) gehen die Verfasser davon aus, dass die Ausbildung des Uferrandstreifens in der erforderlichen Mindestbreite unter der gegenwärtigen Damwildhaltung nicht realisierbar ist, respektive die Gehegenutzung steht einer naturschutzfachlich sinnvollen Erweiterung der Uferrandstreifen entgegen.

Im Rahmen einer zu beauftragenden Studie ist zu klären, ob das Gehege aus Gründen der Tradition und der Identifikation mit Tempelhof erhalten oder verlagert werden kann.

## 10.2 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGS- NUTZUNG: EINGRIFFSVERMEIDUNG, -MINDERUNG UND AUSGLEICH

Die Eingriffe in das Landschaftsbild können minimiert werden, indem mit dem Bebauungskonzept im Bereich des Grunackparks nur Randflächen im nördlichen Bereich baulich in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig ist ein Bebauungskonzept zu entwickeln, das die besondere Topographie des Grunackparks berücksichtigt und die Altbäume am Rand der Senke integriert.

Als Maßnahmen entsprechend der Prüfschritte der Eingriffsbewertung in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind zu nennen:

Vorschläge zur Eingriffsvermeidung und -minderung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung

Schutzgüter	Eingriffsvermeidung	Eingriffsminderung
Land-schaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlebarmachung der besonderen natur-geschichtlichen Topographie (Senke) und Elemente (z. B. Altbäume)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbau der Engstelle zwischen Rathaus und Franckepark</li> <li>• Prüfung zur Verlagerung des Damwildgeheges und Abbau der störenden Einzäunung oder als Ersatz gestalterische Verbesserung der Einzäunung</li> </ul>
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der öffentlichen Parkanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung und Erweiterung des Spielplatzes im Grunackpark ggf. sollte geprüft werden, ob der Spielplatz in den Franckepark verlagert werden sollte</li> <li>• Entwicklung eines gemeinsamen Geh- und Radwegs als Ost-West-Verbindung durch behutsame Integration in die Kleingartenanlage Feldblume zur äußeren Erschließung und Anbindung an die „Grünen Hauptwege“</li> </ul>

Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung

Schutzgüter	Ausgleich Aufwertung Franckepark
Land-schaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederherstellung gartenhistorischer Elemente wie Bastion, Eingänge, Rosengarten, Springbrunnen, Skulpturen, prägende/identitätsstiftende Sichtbeziehungen im Franckepark</li> <li>• Erhöhung des Obstbaumbestandes in der Kleingartenanlage Feldblume</li> </ul>
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung von Nutzungsangeboten im Franckepark</li> <li>• Betonung der Eingänge</li> </ul>

Nach Abschätzung des Eingriffsumfanges durch die Umsetzung des Baukonzeptes der „Neuen Mitte Tempelhof“ kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend der Prüfschritte der Eingriffsbewertung der Eingriff in die Natur und Landschaft im Plangebiet kompensiert werden kann.

### 10.3 PRÜFUNG MÖGLICHER EINGRIFFSTATBESTÄNDE ZUM ARTENSCHUTZ

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind für die Planungen der „Neuen Mitte Tempelhof“ Bebauungspläne aufzustellen. In diesem Zusammenhang wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten mit aktuellen Kartierungen der Tiergruppen Avifauna und Fledermäuse für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Basis der Ergebnisse der landschaftsökologischen Ersteinschätzung und im Zusammenhang mit der bisher geplanten baulichen Entwicklung nach der Machbarkeitsstudie sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht auszuschließen. Von folgenden Verbotstatbeständen ist auszugehen:

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbunden vermeidbare Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und Vögeln
- Baubedingte Störung der Artengruppen

Sofern Bäume mit Baumhöhlen entfernt werden sollen, ist für Arten, die in den Baumhöhlen nisten, eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Naturschutzbehörde einzuholen.

Darüber hinaus ist zu untersuchen, ob Fledermaus- und/oder Vogelarten Gebäude besiedeln. Für gebäudebrütende Arten ist ebenfalls eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung einzuholen. Entsprechend sind für Gebäudebrüter sowie ggf. für Fledermäuse in den Neubauten Ersatzquartiere zu integrieren.

Während der Bauzeiten sind im Bereich von Bauflächen sowie in angrenzenden Lebensräumen zudem Störwirkungen zu erwarten.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch geplante Maßnahmen Beeinträchtigungen von europäischen Vogelarten eintreten können.

Dabei ist zu bewerten,

- ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- ob entsprechende Arten erheblich gestört werden können, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG),
- ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG).

Je nach Art und Umfang der geplanten Nutzungsänderungen, können Lebensräume für Artengruppen von den Verbotstatbeständen betroffen sein.

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch Festsetzungen zu mindern oder auszuschließen, sollten Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität vorgesehen werden.

Für besonders geschützte Pflanzen wurden keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet des B-Plans 7-24 VE -Entwurf 2007 für den Grunackpark als notwendig erachtet. Dies kann nach einer einmaligen Begehung der Flächen im Juni 2017 auch für die weiteren geplanten Bebauungsflächen angenommen werden. Ein besonderer Umgang wird für den Sibirischen Blaustern in den Parkanlagen empfohlen. Kleinere Einzelvorkommen bestehen im Grunackpark, in den angrenzenden Parkanlagen ist die Art häufiger und teilweise bestandsbildend vertreten.

Insgesamt ist festzustellen, dass nach aktuellem Stand der Machbarkeitsstudie (Stand Juli 2017) den vorliegenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begegnet werden kann. Das gleiche gilt für baubedingte Störungen.

Durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen kann davon ausgegangen werden, dass die Kompensationserfordernisse innerhalb des Plangebietes umsetzbar sind.

## 11. LITERATUR UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

### Literatur

HALFMANN J. 2007: Erfassung und Naturschutzfachliche Bewertung der Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzen im Geltungsbereich des B-Plans sowie im erweiterten Untersuchungsraum Flora/ Fauna. Potenzialeinschätzung der Habitate hinsichtlich aspektbedingt nicht erfassbarer Artvorkommen. Darstellung der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Maßnahmen. Gutachten zum Bebauungsplan 7-24 VE, Rathausgalerie Tempelhof

KUPKO, S. 2017: Mitglied AG Greifvogelschutz Nabu-Berlin e.V. , mündliche Mitteilung am 26.07.2017

KLEMM, C. 2015: Naturschutzfachlicher Beitrag und Entwicklungskonzept für den Francketeich in Berlin Tempelhof. – unveröff. Gutachten

FPB 2007 – Freie Planungsgruppe Berlin GmbH: Bebauungsplan 7-24 VE für das Gelände am Tempelhofer Damm 161-165 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof, Teil Umweltbericht. April 2007

FFD – Fachverband Fußverkehr Deutschland: Gemeinsame Geh- und Radwege. Im Internet unter <http://www.geh-recht.de/gemeinsame-Geh-und-Radwege>, Abruf am 04.09.2017

PLANERGEMEINSCHAFT 2017: Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Bericht für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. August 2017

SenStadtUm 2013 (Hrsg.): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Aktualisierung Juni 2013

SenStadtUm 2015a (Hrsg.): Umweltatlas Berlin, Planungshinweise zum Bodenschutz, Ausgabe 2015. Im Internet unter [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/db113\\_02.htm#C2](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/db113_02.htm#C2). Abruf am 26.08.2017

SenStadtUm 2016a (Hrsg.): Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm - Begründung und Erläuterung. Im Internet unter: <https://www.berlin.de/senvvk/umwelt/landschaftsplanung/lapro/index.shtml>. Abruf am 27.09.2017

SenStadtUm 2016a (Hrsg.): Umweltatlas Berlin 04.11 Klimamodell Berlin - Planungshinweise Stadtklima. Im Internet unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ib411.htm>. Abruf am 27.09.2017

SenStadtWo 2017 (Hrsg.): Untersuchungsbereich für vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB, Anlage 3. Konzeption durch SenStadtUm IV D 14. April 2016

### Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004. Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und § 6 geändert, § 28a eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.02.2016 (GVBl. S. 26, 55).

### Karten und Geodaten

GEOPORTAL BERLIN 2016

LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz (Programmplan)

LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan)

LaPro Beschlussfassung: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

LaPro Beschlussfassung: Landschaftsbild (Programmplan)

LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt/Umweltschutz (Programmplan)

GEOPORTAL BERLIN 2010: Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert

GEOPORTAL BERLIN 2011a: Geologische Karte 1874-1937

GEOPORTAL BERLIN 2011b: Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2011

GEOPORTAL BERLIN 2013: Bodengesellschaften (Ausgabe 2013)

GEOPORTAL BERLIN 2012: Einzugsgebiete der Regenwasserkanalisation differenziert, 1:50.000

GEOPORTAL BERLIN 2014: Übergeordnetes Fahrradrouthenetz

GEOPORTAL BERLIN 2015: Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung

GEOPORTAL BERLIN 2015: ALKIS Berlin 2015, 1:1.000

GEOPORTAL BERLIN 2017: Orthophoto Berlin



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Untersuchungsgebiet	4
Abb. 2	Übersicht der festgesetzten Bebauungspläne	7
Abb. 3	Schutzgut Boden	9
Abb. 4	Schutzgut Wasser	9
Abb. 5	Schutzgut Klima	10
Abb. 6	Schutzgut Luft	11
Abb. 7	Schutzgut Biototypen	12
Abb. 8	Biototypen B-Plan 24-7 VE - Entwurf 2007	13
Abb. 9	Kastanien im Grunackpark	14
Abb. 10	Baumbestand	14
Abb. 11	Biotopkartierung Francketeich	15
Abb. 12	Schutzgut Fauna	16
Abb. 13	Biotopverbund und Grünzug	16
Abb. 14	LaPro 2016 Teilplan Landschaftsbild	17
Abb. 15	Topographie Gletscher geprägter Gebiete	18
Abb. 16	Geologische Karte 1874 - 1937 (angepasst)	18
Abb. 17	Geologische Karte 1874 - 1937 (angepasst)	18
Abb. 18	Weitläufige Geländekante am Hallenbad	19
Abb. 19	Sichtbeziehung vom Alten Park Richtung Rathaus	19
Abb. 20	Winkelstützen als Hangsicherung	19
Abb. 21	Eiszeitliche Senke im Franckepark, Tiergehege	19
Abb. 22	Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünflächen	20
Abb. 23	Erholungsnutzung	21
Abb. 24	informelle Rad-Routen via gpsies.net	21
Abb. 25	informelle Wander-Routen via gpsies.net	22
Abb. 26	informelle Lauf-Routen via gpsies.net	22
Abb. 27	Angaben zum Denkmalschutz	23
Abb. 28	Denkmäler	23
Abb. 29	Faunistische Wertigkeiten auf Grundlage einer Gebietsbegehung	24
Abb. 30	Reliefausprägung Rückseite Rathaus	25
Abb. 31	Blick über den Klarenssee auf die Fachwerkkirche	25
Abb. 32	Blick vom Rosengarten in die Senke im Franckepark	25
Abb. 33	Bewertungsmatrix	26
Abb. 34	Betrachtungsräume	27
Abb. 35	Sektorale Analyse Naturhaushalt, Arten- u. Biotopschutz	28
Abb. 36	Sektorale Analyse Landschaftsbild, Erholungsnutzung	28
Abb. 37	Anforderungen an die bauliche Entwicklung	30
Abb. 38	Machbarkeitsstudie V1 Stand 11.05.2017	31
Abb. 39	Geplante Nutzungsflächen	33

## 12.ANHANG

### Anhang I: Versiegelungsbilanz bezogen auf die neuen Standorte der Machbarkeitsstudie, ff-Architekten

Neue Standorte	Planungsfläche in m <sup>2</sup>	Ist-Situation			B-Plan Recht	
		Kennwerte	Ver- siegelung	Grün- fläche	Kennwerte	
<b>Rathausenerweiterung</b>	neues Flurstück	ALK	3.659		WA, GRZ 0,3	Gebäude
	<b>15.300</b>	Zuwegungen u.			(13.765 m <sup>2</sup> )	10 % überdachte Stellplätze
BP XIII-80		Stellplätze (LB)	4.633			60% überbaubare Grundstücksfläche
Tag der Auslegung		nicht überbaut		7.007		nicht überbaubare Grundstücksfläche
30.09.1964						
		<b>Summe</b>	<b>8.293</b>	<b>7.007</b>		<b>Summe</b>
<b>Bibliothek</b>	neues Flurstück	Parkplatz (LB)	2.240		WA, GRZ 0,3	Gebäude
BP XIII-80	<b>3.500</b>	nicht überbaut		1.260	(512 m <sup>2</sup> )	10 % überdachte Stellplätze
Tag der Auslegung						50 % überbaubare Grundstücksfläche
30.09.1964						nicht überbaubare Grünfläche
						Grünanlage
		<b>Summe</b>	<b>2.240</b>	<b>1.260</b>		<b>Summe</b>
<b>Stadtbad</b>	2.282	ALK	203		WA, GRZ 0,3	Gebäude
BP XIII-80	nach Flurkarte	Zuwegungen u.			(2.132 m <sup>2</sup> )	10 % überdachte Stellplätze
Tag der Auslegung	<b>2.278</b>	Lauben (LB)	295			60 % überbaubare Grundstücksfläche
30.09.1964	ID 625 und 624	nicht überbaut		1.780		nicht überbaubare Grundstücksfläche
		<b>Summe</b>	<b>498</b>	<b>1.780</b>		<b>Summe</b>
<b>Polizei</b>	3.228	ALK	298		WA, GRZ 0,4	Gebäude
BP XIII-209	nach Flurkarte	Zuwegungen u.			(3.241 m <sup>2</sup> )	10 % überdachte Stellplätze
Tag der Auslegung	<b>3.254,3</b>	Lauben (LB)	267			50 % überbaubare Grundstücksfläche
27.12.1976	ID 183/26	nicht überbaut		2.689		nicht überbaubare Grundstücksfläche
		<b>Summe</b>	<b>566</b>	<b>2.689</b>		<b>Summe</b>
<b>Altenpflege</b>	<b>3.602</b>	ALK	467		WA, GRZ 0,3	Gebäude
BP XIII-80		Zuwegungen u.			(2.248 m <sup>2</sup> )	10 % überdachte Stellplätze
Tag der Auslegung		Bauten (LB)	2.321			60 % überbaubare Grundstücksfläche
						nicht überbaubare Grundstücksfläche
30.09.1964		nicht überbaut		814		Grünanlage
		<b>Summe</b>	<b>2.787</b>	<b>814</b>		<b>Summe</b>
<b>Wohnen</b>	27.250	ALK	5.361		WA Hallenbad, EF (GRZ 0,82*)	Gebäude
BP XIII-80	nach Planung NMT	Zuwegungen	6.843		(3.724 m <sup>2</sup> )	10 % überdachte Stellplätze
Tag der Auslegung	<b>27.946</b>	nicht überbaut		15.742	WA V. und P., GRZ 0,4	überbaubare Grundstücksfläche
						nicht überbaubare Grundstücksfläche
30.09.1964					(10.574 m <sup>2</sup> )	Grünanlage
		<b>Summe</b>	<b>12.204</b>	<b>15.742</b>		<b>Summe</b>
<b>Wäldchen</b>	<b>6.389</b>	Spielplatz (LB)	343		WA, GRZ 0,4	Gebäude
		Parkplatz	130		(5.346 m <sup>2</sup> )	10 % überdachte Stellplätze
						überbaubare Grundstücksfläche
						nicht überbaubare Grundstücksfläche
		Grünanlage		5.916		Grünanlage
		<b>Summe</b>	<b>473</b>	<b>5.916</b>		<b>Summe</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>62.269</b>		<b>27.061</b>	<b>35.208</b>		
<b>in Prozent</b>			<b>43 %</b>	<b>57 %</b>		
<b>Versiegelungsbilanz MBS und geplantes Planungsrecht gegenüber geltendem Planungsrecht</b>						
in Prozent						
<b>Versiegelungsbilanz MBS und geplantes Planungsrecht gegenüber Ist-Zustand</b>						
in Prozent						

\* GRZ durch bgmr berechnet

Spalte „Planungsfläche in m<sup>2</sup>“: Bezugswerte für Flächenberechnung sind fett gedruckt

		Machbarkeitsstudie				geplantes Planungsrecht			
Ver-siegelung	Grün-fläche	Kennwerte		Ver-siegelung	Grün-fläche	Kennwerte		Ver-siegelung	Grün-fläche
4.129		GRZ 0,45*	Gebäude	6.926		GRZ 0,8	Gebäude	12.240	
1.376		32 % Nebenanlagen		4.821		50 % überbaubar (max. 0,8)		0	
8.259		nicht überbaut			3.553	nicht überbaubar			3.060
	1.535								
<b>13.765</b>	<b>1.535</b>			<b>11.747</b>	<b>3.553</b>			<b>12.240</b>	<b>3.060</b>
205		GRZ 0,92*	Gebäude	3.223		GRZ 0,8	Gebäude	2.800	
51		1 % Nebenanlagen		37		50 % überbaubar (max. 0,8)		0	
256		nicht überbaut			240	nicht überbaubar			700
	100								
	2.888								
<b>512</b>	<b>2.988</b>			<b>3.260</b>	<b>240</b>			<b>2.800</b>	<b>700</b>
640		GRZ 0,75*	Gebäude	1.719		GRZ 0,8	Gebäude	1.822	
213		0 % Nebenanlagen		0		50 % überbaubar (max. 0,8)		0	
1.279		nicht überbaut			559	nicht überbaubar			456
	146								
<b>2.132</b>	<b>146</b>			<b>1.719</b>	<b>559</b>			<b>1.822</b>	<b>456</b>
1.302		GRZ 0,29*	Gebäude	956		GRZ 0,8	Gebäude	2.603	
325		53 % Nebenanlagen		1.723		Stellplätze		0	
1.627		nicht überbaut			575	50 % überbaubar (max. 0,8)		0	
	0					nicht überbaubar			651
<b>3.254</b>	<b>0</b>			<b>2.679</b>	<b>575</b>			<b>2.603</b>	<b>651</b>
674		GRZ 0,22*	Gebäude	778		GRZ 0,3	Gebäude	1.081	
225		56 % Nebenanlagen		2.009		50 % überbaubar		540	
1.349		nicht überbaut			814	nicht überbaubar			1.981
	930								
	424								
<b>2.248</b>	<b>1.354</b>			<b>2.787</b>	<b>814</b>			<b>1.621</b>	<b>1.981</b>
4.138		GRZ 0,29*	Gebäude	8.112		GRZ 0,6	Gebäude	16.768	
1.634		20 % Nebenanlagen		5.632		Stellplätze		0	
5.989		nicht überbaut			14.202	50 % überbaubar (max. 0,8)		5.589	
	12.657								
	3.528					nicht überbaubar			5.589
<b>11.761</b>	<b>16.185</b>			<b>13.744</b>	<b>14.202</b>			<b>22.357</b>	<b>5.589</b>
2.138		Nebenanlagen		1.217		Nebenanlagen		1.217	
535									
2.673									
	120								
	923	Grünanlage			5.172	Grünanlage			5.172
<b>5.346</b>	<b>1.043</b>			<b>1.217</b>	<b>5.172</b>			<b>1.217</b>	<b>5.172</b>
<b>39.017</b>	<b>23.251</b>			<b>37.153</b>	<b>25.115</b>			<b>44.660</b>	<b>17.609</b>
<b>63 %</b>	<b>37 %</b>			<b>60 %</b>	<b>40 %</b>			<b>72 %</b>	<b>28 %</b>
				<b>-1.864</b>				<b>+ 5.643</b>	
				<b>- 3 %</b>				<b>+ 9 %</b>	
				<b>+ 10.093</b>				<b>+ 17.600</b>	
				<b>+ 16 %</b>				<b>+ 28 %</b>	

Anhang II: Zuordnung Kategorien der Umweltkriterien zu Wertigkeitsstufen

<b>Boden</b>	Bewertung Schutzkategorie	Wertigkeit
Kartengrundlage: Planungshinweis zum Bodenschutz 2010	höchste	sehr hoch
	sehr hohe	
	hohe	hoch
	mittlere	mittel
	geringe	gering

<b>Wasser</b>	Bewertung	Wertigkeit
Kartengrundlage: LaPro 2016 Teilplan Arten- und Biotopschutz, Naturschutzfachlicher Bei- trag und Entwicklungskon- zept Francketeich, 2015	natürliche Gewässer, FFH-Lebensraumtyp	sehr hoch
	natürliche Gewässer, bedeutendes Einzelbiotop nach LaPro 2016	hoch
	Kanäle, technische Gewässeranlagen	mittel
	kein Gewässer	gering

<b>Klima</b>	Bewertung Schutzkategorie	Wertigkeit	
Kartengrundlage: Planungshinweiskarte Stadtklima 2015			
	thermische Gesamtbe- wertung Siedlungsraum	sehr günstig	sehr hoch
		günstig	hoch
		weniger günstig	mittel
	ungünstig	gering	
Schutzwürdigkeit von Grünflächen	höchste	sehr hoch	
	hohe	hoch	
	mittlere	mittel	
	geringe	gering	

<b>Luft</b>	Bewertung / Schutzkategorie	Wertigkeit
Kartengrundlage: Umweltgerechtigkeit Karte 2: Luftbelastung; Stand 30.01.2015	hoch	gering
	mittel	mittel
	gering	hoch
	weitgehend unbewohnte Fläche/ Grünfläche	sehr hoch

<b>Biotop- und Artenschutz</b>	Bewertung	Wertigkeit
<p>Grundlage für die Einschätzung des Biotop- und Artenschutzes ist eine VorOrt-Begehung (siehe Kapitel), bei der die Flächen auf Arten und Schutzwürdigkeit untersucht wurden. Die Ergebnisse wurden in Kombination mit vorliegenden Daten zu geschützten Lebensräumen und Biotopen unmittelbar in die vier Wertigkeitsstufen (gering bis sehr hoch) überführt.</p> <p>Zusätzlich wurden Potenzialflächen für eine Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes kartiert. Wenn Betrachtungs- räume Potenzialflächen aufweisen, dann Einstufung in die nächst höhere Stufe.</p>		

Anhang II: Zuordnung Kategorien der Umweltkriterien zu Wertigkeitsstufen

<b>Biotoptypen</b>	Bewertung Biotopwert	Wertigkeit
Kartengrundlage: Biotoptypen Umweltatlas Berlin; Stand 08.2014, Auskunft Grünflächenamt, GRIS Kataster	46-60	sehr hoch
	31-45	hoch
	16-30	mittel
	bis 15	gering

Die Wertigkeit der Biotope steht im Verhältnis der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope. Für die Biotopwertigkeit der Betrachtungsräume wurde ein gewichteter Biotopwert ermittelt.  
Wenn Biotope zu über 50 % innerhalb der sonstigen Flächen zum Biotopverbund gehören, dann Einstufung in nächst höhere Stufe.

<b>Naturgeschichtliches Relief</b>	Bewertung naturgeschichtliche Elemente	Wertigkeit
Kartengrundlage: Geologische Karte 1874 - 1937, angepasste Karte	Toteisloch/Gewässer	sehr hoch
	Rinne Bestand	hoch
	Rinne überbaut	mittel
	keine	gering

<b>Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums</b>	Bewertung		Wertigkeit	
	naturgeschichtliche Elemente	Quartierstypische Bebauung		
	Geologische Karte 1874 - 1937, angepasste Karte	mind. 75 %	mind. 50 %	sehr hoch
		50 – 75 %	25 - 50	hoch
		25 – 50 %	10 - 25	mittel
< 25%		< 10	gering	

Alle Baugebiete mit mittlerer Wertstufe, da Heterogenität das Stadtquartier prägt.

<b>Visuelle Ungestörtheit</b>	Bewertung Vor-Ort-Begehung	Wertigkeit
Grundlage: Vor-Ort-Begehung Geologische Karte 1874 - 1937	keine Überformung, keine störenden Elemente	sehr hoch
	nicht störende Überformung/ Elemente	hoch
	deutlich wahrnehmbare Überformung / Elemente	mittel
	starke bis vollständige Überformung/ dominant störende Elemente	gering

<b>Denkmäler</b>	Bewertung Denkmalklassen	Wertigkeit
Denkmalkarte Berlin, Stand 03.2017	3 und mehr Denkmalklassen im Verbund	sehr hoch
	2 Denkmalklassen	hoch
	1 Denkmalklasse	mittel
	keine Denkmäler	gering