

degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH • Postanschrift 10772 Berlin
An die Mieterinnen und Mieter im Wohngebiet
Welterpfad/Beyrodtstraße/Kaiserallee

**Neubauvorhaben Welterpfad (Beyrodtstraße / Kaiserallee)
Ihr Schreiben vom 29.06.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Nachricht und für die Darstellung Ihrer Sichtweise auf das geplante Bauvorhaben von degewo. Gerne geben wir Ihnen zu den einzelnen Anmerkungen und Fragen eine Rückmeldung.

Bauvorhaben und Anzahl der Wohnungen

Der Berliner Wohnungsmarkt ist enorm angespannt. Für viele Menschen in verschiedenen Lebenslagen und aus unterschiedlichen Einkommensgruppen ist es sehr schwierig, eine passende Wohnung zu finden. Die einzige Möglichkeit, diese Situation zu verbessern, ist die Schaffung neuen Wohnraums. Die Anzahl von 25 Wohnungen an der Beyrodtstraße / Ecke Kaiserallee mag erstmal gering erscheinen, dennoch kann das Ziel, ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen, nur durch die Summe mehrerer kleiner Bauvorhaben erzielt werden. degewo prüft dafür alle Grundstücke in ihrem Bestand auf Flächen für Neubau und Erweiterung.

Erläuterung zum Bebauungsplan von 1958 und der abweichenden Bebauung nach §34

Der Bebauungsplan von 1958 hat seine Rechtskraft bis heute nicht verloren. Gegenüber den damaligen Festsetzungen wurden jedoch im südlichen Bereich des Gebietes höher geschossige Gebäude als vorgegeben umgesetzt. Aufgrund der baurechtlichen Definition eines Innenbereichs nach § 34 BauGB ist degewo durch das Stadtentwicklungsamt, entsprechend der umliegenden Bebauung, eine Genehmigung über eine Befreiung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt worden. Über die abschließende Genehmigung wird jedoch erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens entschieden. Dieser wird in Kürze eingereicht.

12. Juli 2021

Kontakt:

Telefon 030 26485 5000
Telefax 030 26485 3209
zkb@degewo.de

Für Sie erreichbar:

Mo-Do 8-18 Uhr
Fr 8-15 Uhr

Termine bitte nach
telefonischer Vereinbarung.

Standort des Gebäudes und Projektname

Der Neubau soll zwischen Welterpfad und Beyrodtstraße, Ecke Kaiserallee, errichtet werden. Für eine übergeordnete Einordnung wurde das Bauvorhaben „Welterpfad“ genannt. Es stimmt, dass der zukünftige Zeilenbau nicht ausschließlich auf dem vorhandenen Parkplatz gebaut werden soll, sondern auch einen Teil der Grünfläche ersetzt. Den konkreten Standort des zukünftigen Baukörpers haben wir für Sie in einem Informationsflyer von Mai 2021 in einer Karte dargestellt.

Wegfall von Grünflächen und Auswirkungen der Bebauung aus ökologischer Sicht

Durch unterschiedliche Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, sowie Baumersatzpflanzungen kann trotz der zusätzlichen Zeilenbebauung sichergestellt werden, dass der so genannte Biotopflächenfaktor unverändert bleibt. Es kommt also zu keiner höheren ökologischen Beeinträchtigung, als bisher schon durch den versiegelten Parkplatz. Der Biotopflächenfaktor zeigt den Flächenanteil eines Grundstückes an, der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dient und auch noch weitere Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt.

Weiterhin haben wir die Position des Baukörpers so optimiert, dass die Bäume auf dem degewo-Grundstück bestehen bleiben können, die den höchsten Erhaltungswert haben. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzbäume auf diesem sowie auf dem benachbarten degewo-Grundstück Kiepertstr./Friedrichsrodaer / Kaiserallee gepflanzt.

Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, oder auch Artenschutzgutachten genannt, ist eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz, die im Genehmigungsverfahren eingereicht und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt bzw. einer Prüfung unterzogen wird. Dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg obliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Maßnahmen innerhalb der gesetzlichen Regelungen.

Im Bereich der späteren Baumaßnahmen wurden 10 Vogelarten gesichtet, wobei der Haussperling dort Brutplätze hat, die anderen Vogelarten sind nur Nahrungsgäste. Als Kompensation zum Wegfall dieser Brutplätze werden vor Beginn der Baumaßnahmen Nistkästen am Gebäudebestand angebracht. Fledermäuse wurden nicht beobachtet. Vor der Fällung der Bäume für die Baumaßnahmen werden alle Bäume noch einmal auf Baumhöhlen, die als Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse dienen, kontrolliert. Sollten besetzte Baumhöhlen gefunden werden, werden diese artenschutzfachlich umgesetzt und bleiben somit erhalten. Weitere geschützte oder besonders geschützte Tierarten wurden von der Artenschutzsachverständigen nicht nachgewiesen. Nach Baufertigstellung sollen Nisthilfen auch am Neubau angebracht werden.

Außerdem werden blühende Sträucher und Bäume sowie freiwachsende Hecken angepflanzt, die als potenzielle Brutplätze für Vögel und als Nahrungsquelle für Insekten, von denen sich wiederum Vögel ernähren, dienen.

Lärmschutzgutachten

Das Quartier hat wegen seiner untergeordneten Straßen und der aufgelockerten Bebauung nur eine geringe Lärmbelastung. Die Karten im Berliner Umweltatlas zur Lärmbelastung und -ausbreitung belegen dies. Der geplante Neubau wird keine Auswirkungen auf die Ausbreitung von Lärm haben, da hier ein zusätzlicher einzelner Baukörper in die aufgelockerte Baustruktur eingefügt wird. Zudem wird eine geplante Fassadenbegrünung zur Kaiserallee noch zusätzlich den Straßenlärm eindämmen. Ein Lärmschutzgutachten für Wohnbebauung (ohne Gewerbelärm) an untergeordneten Wohnstraßen ist im Genehmigungsverfahren nicht erforderlich.

Parkplatzsituation

Der bestehende Parkplatz ist zurzeit nicht ausgelastet, und auch in der näheren Umgebung sind, nach unserer Einschätzung beruhend auf Beobachtungen, ausreichend Parkplätze zu finden. Somit sehen wir von der Schaffung neuer Parkplätze ab. Gleichzeitig liegt der Fokus gemäß Mobilitätsstrategie des Senats auf dem Ausbau der Fahrradinfrastruktur. Daher sieht unsere Planung selbstverständlich Fahrradstellplätze vor. Leider ist nicht in jedem Wohnumfeld bereits die entsprechende Infrastruktur gegeben. In Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung sind wir hoffnungsvoll, dass sich auch in Ihrer Nachbarschaft die Anzahl der Radwege und Angebote weiterer alternativer Mobilitätsformen, wie Car-Sharing, erhöhen.

Wir hoffen, dass wir mit diesen Ausführungen Ihre Bedenken etwas schmälern, die rechtlichen Zweifel aufheben und Offenheit für das Bauvorhaben schaffen konnten. Über die Möglichkeit eines Dialoges vor Ort werden wir schnellstmöglich gesondert auf Sie zukommen.

Freundliche Grüße

i. V. Clemens Teichmann
Teamleiter Kundencenter Süd

i. V. Karolin Stirn
Teamleiterin Partizipation

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.