

29.01.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.02.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-50-1 für das Grundstück Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.01.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1031/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -
Nr. 1031/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-50-1 für das Grundstück Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

B. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) zuzustimmen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7; 2 Abs. 3; 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung

I. Verfahrenszusammenfassung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 mit BA-Beschluss Nr. 0192/VI beschlossen, für das Grundstück Myslowitzer Straße, Münsterberger Weg 96 im Ortsteil Kaulsdorf, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 10-50-1 aufzustellen. Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan soll nach Festsetzung den Bebauungsplan 10-50 mit identischem Geltungsbereich ersetzen.

II. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan 10-50-1 zielt auf die planungsrechtliche Sicherung des Klinikstandorts. Die langfristige, dem Krankenhausplan des Landes Berlin folgende Zielplanung des Krankenträgers erfordert Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 10-50. Der Bebauungsplan 10-50 hat sich mit seinen Festsetzungen sehr stark am damaligen Entwicklungskonzept orientiert, was sich als weniger geeignet bei notwendigen Änderungen oder Anpassungen des Konzepts erwies. Daher soll im Bebauungsplan 10-50-1 ein flexiblerer, an der aktuellen Zielplanung orientierter Rahmen für die Entwicklung des Klinikums gesetzt werden, um langfristig die Bedürfnisse des Klinikstandorts abbilden zu können.

Zum derzeitigen Planungsstand bestehen nachfolgende Änderungserfordernisse gegenüber dem aktuell für den Geltungsbereich wirksamen Bebauungsplan 10-50:

- Anpassung der Baugrenzen,
- Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von bislang 0,7 auf voraussichtlich 1,2,
- Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen bzw. Ersatz durch die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse,
- Neuordnung der Flächen für Stellplätze,
- Anpassung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und
- Berücksichtigung von ausnahmsweise zulässigem betreutem Wohnen mit heimspezifischer medizinischer Versorgung im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets.

Die planungsrechtliche Sicherung des Klinikstandorts soll die Voraussetzungen für ein räumlich gut erreichbares Gesundheitsangebot in Marzahn-Hellersdorf und die künftige Entwicklung des Standortes schaffen. Mit den planerischen Festsetzungen soll die Integration des Standortes in das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte bauliche Umfeld gewährleistet werden.

Der veröffentlichte Planentwurf in zwei Varianten ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans die Erforderlichkeit zur Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgestellt. Um ein möglichst großes Grün- und Freiflächenangebot unter Beachtung der Funktionalität des Klinik-Standortes incl. seiner Erschließung zu sichern, soll die GRZ für Nebenanlagen gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung nur geringfügig auf 0,6 erhöht werden. Diese nur geringfügige Erhöhung dient der Sicherung eines möglichst großen Grün- und Freiflächenangebotes. Diese Konkretisierung der GRZ für Nebenanlagen ist in der Abwägung bereits berücksichtigt worden.

III. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die beiden frühzeitigen Beteiligungen fanden im Zeitraum vom 16.10. bis einschließlich 15.11.2023 statt.

Es bestand die Möglichkeit, sich über das Bebauungsplanverfahren zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Einzelheiten zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen und zu den angeschriebenen TÖB finden sich zu den jeweiligen Beteiligungen in Anlage 3 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und 4 (frühzeitige Behördenbeteiligung).

IV. Schwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz ein. Thematisiert wurden die Erhöhung der GFZ um die Versiegelung zu reduzieren, die Schaffung von Tiefgaragen, Hinweise zur ökologischen Bauweise und Dachbegrünung und Anmerkungen zum Artenschutz und Ausgleich. Im Ergebnis der Abwägung soll die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Neuerrichtung von Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Umfang der Dachbegrünung ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung haustechnischer Anforderungen sowie Erfordernissen der Regenwasserbewirtschaftung festzulegen.

Außerdem soll ein Artenschutzfachgutachten erstellt und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden. Diesen Belangen wird gefolgt. (Details dazu siehe Anlage 3)

V. Schwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Schwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange betrafen die nachfolgenden, für das Bebauungsplanverfahren relevanten Themen:

- Erhöhung Lärmpegel an benachbartem Grundstück (Myslowitzer Straße 55). In der Begründung sollen die städtebauliche Vertretbarkeit und Zumutbarkeit dieser Erhöhung erörtert werden (eingebracht durch SenMVKU I C).
- Umgang mit Niederschlagswasser. Geplant ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts, dessen Ergebnisse in die weitere Planung einfließen werden (eingebracht durch SenMVKU II B, C, D).

- Hinweise zu der vorliegenden faunistischen Erfassung und dem zu erstellenden Artenschutzfachbeitrag. Die faunistische Erfassung wird teilweise redaktionell Überarbeitung und ein Artenschutzfachbeitrag soll erarbeitet werden (eingebracht durch SenMVKU III B).
- Hinweise zu dem Zwischenbericht der Verkehrsuntersuchung. Diese sollen in der Überarbeitung bzw. Fertigstellung des Endberichts berücksichtigt werden (eingebracht durch SenMVKU, Abteilung Mobilität / Straßenplanung).
- Verortung der Stellplätze im westlichen Plangebiet. Die im B-Plan geplante Verortung der Stellplätze folgt dem Bebauungskonzept und dem Ziel, der Freihaltung großer Teile des südlichen bisher unbebauten Klinikgebiets mit parkartigen Strukturen (eingebracht durch SenMVKU, Abteilung Mobilität / Straßenplanung).
- Die Erforderlichkeit zur Sicherung einer sich im Geltungsbereich des B-Plans gelegenen Gasdruck-Regelanlage ist nicht gegeben, da diese sich außerhalb des geplanten Baufensters befindet und ausschließlich der Versorgung des Klinikums dient (eingebracht durch Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg).
- Die Erforderlich der planungsrechtlichen Sicherung der innerhalb des Klinikgebiets verlaufenden Trasse mit 10 kV Strom- und Fernmeldekabeln ist ebenfalls nicht gegeben, da auch diese sich nicht in einem Baufenster befinden wird (eingebracht durch Stromnetz Berlin GmbH).

(Details dazu siehe Anlage 4)

VI. Rückmeldungen der Fachämter

Am 17.10.2023 wurden die bezirklichen Fachämter über die laufenden frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan 10-50-1 informiert und der Link zu den Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Behörden bekannt gegeben.

Dazu ging am 13.11.2023 eine Stellungnahme des Gesundheitsamts ein.

Darin wird aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III A des Wasserwerks Kaulsdorf darauf hingewiesen, dass bereits in der Bauphase die Anforderungen des Grundwasserschutzes hoch priorisiert werden müssen und keine weiteren Belastungen in der Bauphase entstehen und ggf. das Grundwasser beeinträchtigen können. Hierbei findet nicht nur die Einstufung in die Trinkwasserschutzzone Anwendung. Im Siedlungsgebiet befinden sich auch Einzelwasserversorgungsanlagen.

In der Begründung zum Bebauungsplan und der Planzeichnung wird auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone hingewiesen. Die sonstigen Hinweise in der Stellungnahme beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben und sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Zum Thema dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wird der Hinweis gegeben, dass die Neuanlage von Anlagen mit stehendem Wasser i.S. von Kleingewässern und Wasserplätzen auf dem Klinikgelände aus hygienischer Sicht abgelehnt wird, da daraus eine Belastung mit Vektoren (besonders Mücken) anzunehmen ist.

Auch die im südlichen Bereich des Klinikgebiets vergleichsweise hohe Lärmbelastung durch die Lage an der Straße B1/5 wird in der Stellungnahme thematisiert.

So schließt sich das Gesundheitsamt dem in dem Zwischenbericht der schalltechnischen Untersuchung genannten Vorschlag zur Anpassung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

an. Dies beinhaltet u. a. die Errichtung einer Tiefgarage zur Verringerung der Lärmbelastung für die Bettenbereiche sowie die angrenzende Wohnbebauung. Umgang damit: Im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung die Zahl der Stellplätze auf 150 begrenzt. Zulässig sind weitere 20 Stellplätze als Ausnahme. Ziel dieser Festsetzung ist es, die zusätzliche Versiegelung und auch die durch den Fahrzeugverkehr entstehende Lärmbelastung zu begrenzen. Eine Forderung, künftig alle Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen wäre nicht angemessen, weil im Bestand bereits zahlreiche ebenerdige Stellplätze vorhanden sind. Weiterhin ist die Realisierung einer Tiefgarage auf dem Grundstück problematisch, weil bei früheren Baumaßnahmen ausgedehnte unterirdische Bunkeranlagen entdeckt wurden. Die Existenz weiterer Bunker kann nicht ausgeschlossen werden. Um eine unverhältnismäßige Kostenbelastung mit der Gefahr der Unwirtschaftlichkeit für einen Vorhabenträger zu vermeiden, soll in den Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen aufgenommen werden. Gleichwohl ist die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der mit „St und TGa 1“ bezeichneten Fläche zulässig. Diese flexible Festsetzung ermöglicht es, in der späteren Bauplanung- und -durchführung auf Basis eingehenderer Untersuchungen des Baugrundes einen Tiefgaragenstandort einzuordnen.

In der Stellungnahme wird auf das Ergebnis des Zwischenberichts der schallschutztechnischen Untersuchungen verwiesen, dass es zahlreiche Empfehlungen zum Schutz vor Gewerbelärm gibt, die bereits in die weitere Planung des Bauvorhabens einfließen sollten. Dazu gehört u.a. die Berücksichtigung weiterer Schallquellen durch die Haustechnik sowie die Raumplanung innerhalb des vorgesehenen neuen Gebäudekomplexes. In jeder Phase der Umsetzung des Bauvorhabens sind alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Patienten und Funktionsbereiche vor vermeidbaren Beeinträchtigungen insbesondere von Stäuben und Lärm anzuwenden. Diese sonstigen Hinweise in der Stellungnahme beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben und sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

VII. Fazit für das weitere Bebauungsplanverfahren

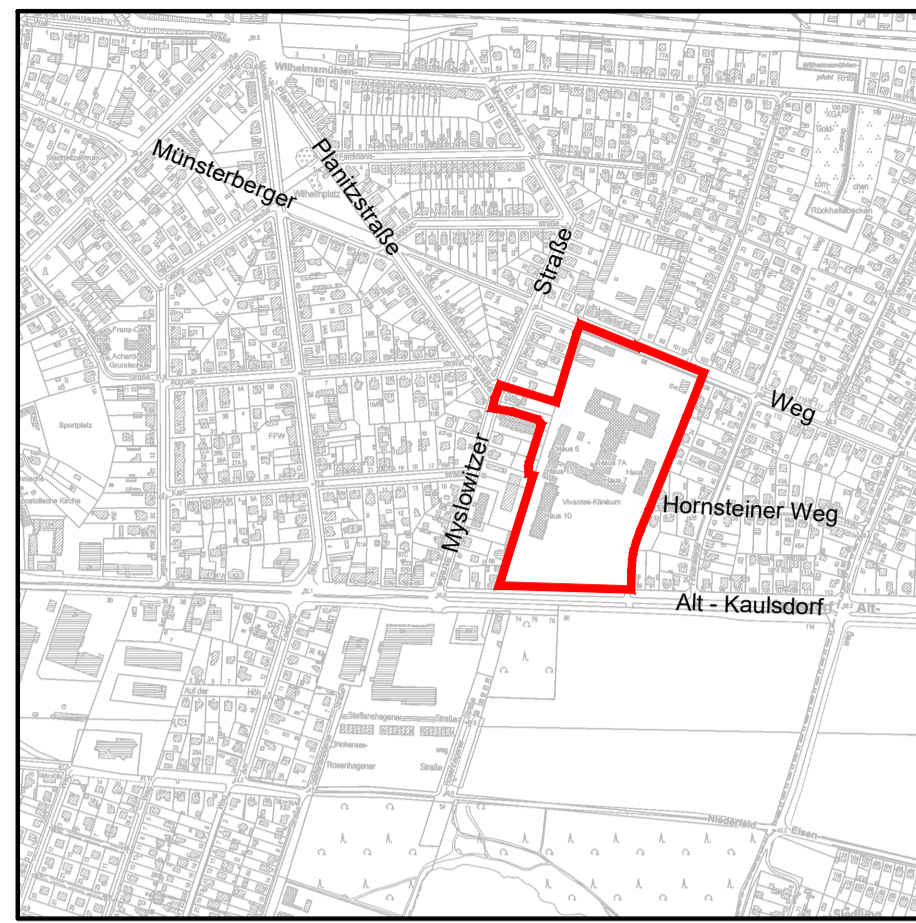
Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt keine Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans 10-50-1.

Aus den frühzeitigen Beteiligungen ergeben sich folgende Aufgaben für das weitere Verfahren:

- Die faunistische Erfassung wird redaktionell überarbeitet und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.
- Ein Niederschlagsentwässerungskonzept wird erstellt.
- Die Hinweise zum Zwischenbericht des Verkehrsgutachtens sollen in dessen Überarbeitung berücksichtigt werden.
- Die GRZ für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 0,6 leicht erhöht.
- Es wird die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Neuerrichtung von Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Umfang der Dachbegrünung ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung haustechnischer Anforderungen sowie Erfordernissen der Regenwasserbewirtschaftung festzulegen.
- Die Hinweise der Behörden werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nach der Überarbeitung der Planzeichnung, der Begründung, der bisherigen Gutachten bzw. der Erarbeitung von Artenschutzfachbeitrag und Niederschlagsentwässerungskonzept soll als nächster Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Vorentwurf vom 20.06.2023

Noch nicht rechtsverbindlich!
Variante 1

Anlage 2 zur BA-Vorlage Nr. 1031/VI

Bebauungsplan 10-50-1

für das Grundstück
Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Kaulsdorf

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Das Sondergebiet „Klinikgebiet/Pflegeheim“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinik- und Pflegeeinrichtungen. Es dient auch der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen.
Zulässig sind:
 - Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
 - Anlagen der medizinischen Forschung,
 - Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen,
 - Räume für freiberuflich niedergelassene Mediziner sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen sowie
 - Pflegeheime.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Gebäude oder Räume für Hospiznutzungen, zur Unterbringung von betreuten Wohngruppen mit heimspezifischer medizinischer Versorgung sowie zur Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal, sofern sie der Hauptnutzung zugeordnet und dieser in Umfang und Bedeutung untergeordnet sind.

Weitere Arten der Nutzung

- Im Sondergebiet „Klinikgebiet/Pflegeheim“ sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind insgesamt bis zu 150 Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus bis zu 20 Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Grünfestsetzungen

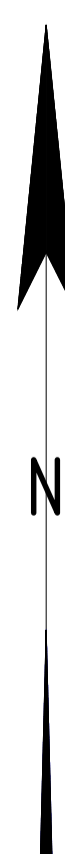
- Im Sondergebiet „Klinikgebiet/ Pflegeheim“ ist pro angefangener 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu pflanzen sind, einzuzurechnen.
- Im Sondergebiet „Klinikgebiet/ Pflegeheim“ sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzuzurechnen.
- Im Sondergebiet „Klinikgebiet / Pflegeheim“ ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb von Tiefgaragen.

Sonstige Festsetzungen

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

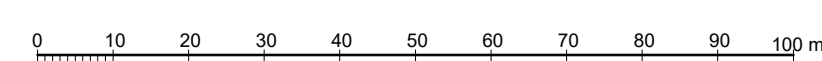
Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 (GVBl S. 567) in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

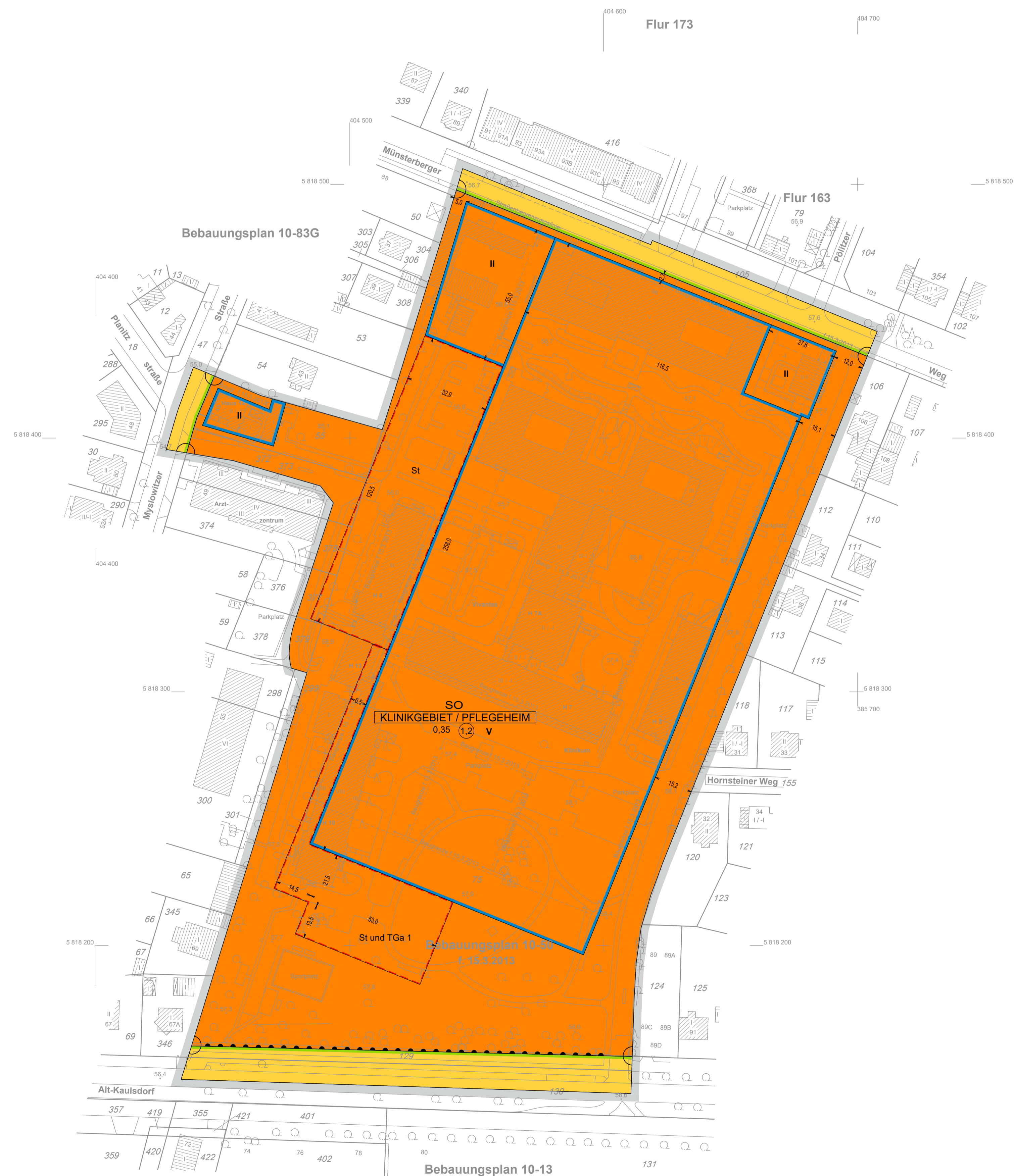


10-50-1

Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: Flurkarte (ALKIS Berlin)/ Messungen
Stand: 18.3.2022
Koordinatenbezugssystem: ETRS 89 UTM Zone 33 N



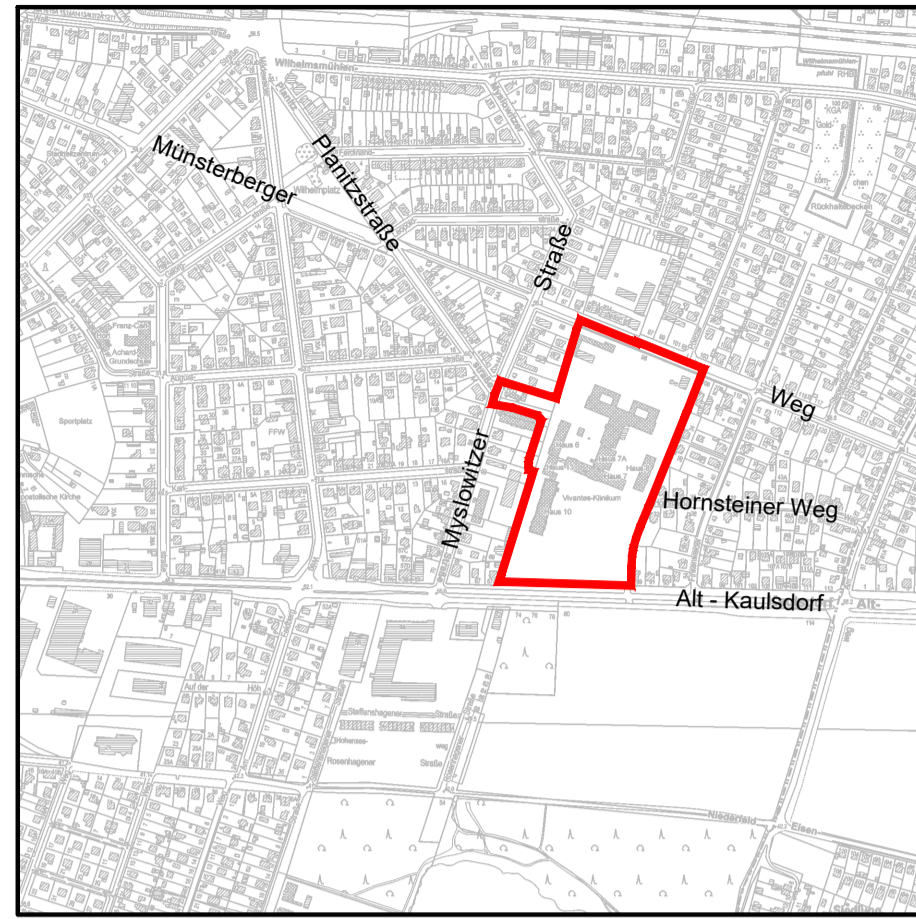
Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen				
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauVO)	WS	Baumasse	z.B.	BM	4000 m ²
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVO)	WR	Grundflächenzahl	z.B.	GR	100 m ²
Algemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	IV	
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III-V	
Dorfliches Wohngebiet	(§ 6 BauVO)	MCSW	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	O	
Mischgebiet	(§ 7 BauVO)	MI	zwingend	z.B.	OK	110,0 m bis 124,0 m über NN
Urbanes Gebiet	(§ 8 BauVO)	MU	Offene Bauweise	z.B.	OK	124,0 m über NN
Kerngebiet	(§ 9 BauVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.		
Gewerbegebiet	(§ 10 BauVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.		
Industriegebiet	(§ 11 BauVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.		
Sondergebiet (Erhöhung)	(§ 12 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.		
Sondergebiet (Erhöhung)	(§ 13 BauVO)	WOCHENENDHAUSGEBIET	Geschlossene Bauweise	z.B.		
Sondergebiet (Erhöhung)	(§ 14 BauVO)	UNIVERSITÄT	Baugrenze	z.B.		
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 15 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	WR	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechslungen	z.B.		
Geschoßflächenzahl	z.B.	GR	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B.		
als Höchstmaß	z.B.	TH	als Höchstmaß	z.B.		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	TH	Traufhöhe	z.B.		
Geschosshöhe	z.B.	FM	Flurhöhe	z.B.		
als Höchstmaß	z.B.	GF	Oberkante	z.B.		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.		
Baumassenzahl	z.B.	OK	zwingend	z.B.		
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	OK	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B.		
Straßenverkehrsfläche	z.B.	SCHULE	Verkehrsflächen	z.B.		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.	SCHULE	Straßenbegrenzungslinie	z.B.		
öffentliche Parkfläche	z.B.	SCHULE	Bereich ohne Einfahrt	z.B.		
Private Verkehrsfläche	z.B.	SCHULE	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B.		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	SCHULE	Bereich öffentl. Grünflächen	z.B.		
öffentliche Parkfläche	z.B.	SCHULE	Öffentliche und private Grünflächen	z.B.		
Private Verkehrsfläche	z.B.	SCHULE	Öffentliche Parkanlage	z.B.		
Fläche für die Landwirtschaft	z.B.	SCHULE	Private Dauerkleingärten	z.B.		
Fläche für die Landwirtschaft	z.B.	SCHULE	Fläche für die Landwirtschaft	z.B.		
Wasserfläche	z.B.	SCHULE	Wasserfläche	z.B.		
Oberrichtliche Hauptversorgungsleitungen	z.B.	SCHULE	Oberrichtliche Hauptversorgungsleitungen	z.B.		
Hochspannungseleitung	z.B.	SCHULE	Hochspannungseleitung	z.B.		
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	SCHULE	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	SCHULE	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.		
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.	SCHULE	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.		
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.	SCHULE	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B.	SCHULE	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B.		
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	z.B.	SCHULE	Besondere Nutzungszwecke von Flächen	z.B.		
Südfäche	z.B.	SCHULE	Südfäche	z.B.		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B.	SCHULE	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B.		
Umgrenzung der Flächen für	z.B.	SCHULE	Umgrenzung der Flächen für	z.B.		
Stellplätze	z.B.	SCHULE	Stellplätze	z.B.		
Garagen	z.B.	SCHULE	Garagen	z.B.		
Gemeinschaftsstellplätze	z.B.	SCHULE	Gemeinschaftsstellplätze	z.B.		
Gemeinschaftsgaragen	z.B.	SCHULE	Gemeinschaftsgaragen	z.B.		
Naturschutzgebiet	z.B.	SCHULE	Naturschutzgebiet	z.B.		
Landesnaturschutzgebiet	z.B.	SCHULE	Landesnaturschutzgebiet	z.B.		
Naturschutzgebiet	z.B.	SCHULE	Naturschutzgebiet	z.B.		
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.	SCHULE	Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	SCHULE	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.		
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	SCHULE	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.		
Erhaltungsbereich	z.B.	SCHULE	Erhaltungsbereich	z.B.		
Gebäude	z.B.	SCHULE	Gebäude	z.B.		
Stellplatz	z.B.	SCHULE	Stellplatz	z.B.		
Garage	z.B.	SCHULE	Garage	z.B.		
Tiefgarage	z.B.	SCHULE	Tiefgarage	z.B.		
Kinder Spielplatz	z.B.	SCHULE	Kinder Spielplatz	z.B.		
Nachrichtliche Übernahmen	z.B.	SCHULE	Nachrichtliche Übernahmen	z.B.		
Wasserfläche	z.B.	SCHULE	Wasserfläche	z.B.		
Wasserschutzgebiet (Grundwasserseignung)	z.B.	SCHULE	Wasserschutzgebiet (Grundwasserseignung)	z.B.		
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	z.B.	SCHULE	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	z.B.		
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	z.B.	SCHULE	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	z.B.		
Bahnanlage	z.B.	SCHULE	Bahnanlage	z.B.		
Straßenbahn	z.B.	SCHULE	Straßenbahn	z.B.		
Eintragungen als Vorschlag	z.B.	SCHULE	Eintragungen als Vorschlag	z.B.		
Hochstraße	z.B.	SCHULE	Hochstraße	z.B.		
Tiefstraße	z.B.	SCHULE	Tiefstraße	z.B.		
Brücke	z.B.	SCHULE	Brücke	z.B.		
Künftige Industrieanlage (in Aussicht genommen)	z.B.	SCHULE	Künftige Industrieanlage (in Aussicht genommen)	z.B.		
Planunterlage	z.B.	SCHULE	Planunterlage	z.B.		
Grenze von Berlin	z.B.	SCHULE	Grenze von Berlin	z.B.		
Bezirksgrenze	z.B.	SCHULE	Bezirksgrenze	z.B.		
Ortssteilgrenze	z.B.	SCHULE	Ortssteilgrenze	z.B.		
Gemarkungsgrenze	z.B.	SCHULE	Gemarkungsgrenze	z.B.		
Flurgrenze	z.B.	SCHULE	Flurgrenze	z.B.		
Flurstücksgrenze	z.B.	SCHULE	Flurstücksgrenze	z.B.		
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B.	SCHULE	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B.		
Grundstücknummer	z.B.	SCHULE	Grundstücknummer	z.B.		
Mauer, Stützmauer	z.B.	SCHULE	Mauer, Stützmauer	z.B.		
Bordkante	z.B.	SCHULE	Bordkante	z.B.		
Baulinie, Baugrenze	z.B.	SCHULE	Baulinie, Baugrenze	z.B.		
Straßenbegrenzungslinie	z.B.	SCHULE	Straßenbegrenzungslinie	z.B.		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebrauchte Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleiter Vermessung
Bezirksstadträtin
Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.
Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt
Amtleiter
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den
Bezirksbürgermeister
Bezirksstadträtin
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Vorentwurf vom 20.06.2023

Noch nicht rechtsverbindlich!
Variante 2

Bebauungsplan 10-50-1

für das Grundstück
Mysłowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Kaulsdorf

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1a. Das Sondergebiet SO 1 „Pflegeheim“ dient vorwiegend der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen.

Zulässig sind:

- Pflegeheime.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gebäude oder Räume für Hospiznutzungen, zur Unterbringung von betreuten Wohngruppen mit heimspezifischer medizinischer Versorgung sowie zur Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal, sofern sie der Hauptnutzung in Umfang und Bedeutung untergeordnet sind.
- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten Bereich.
- Anlagen der medizinischen Forschung.
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- Räume für freiberuflich niedergelassene Mediziner sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.

1b. Das Sondergebiet SO 2 „Klinikgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikrichtungen.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- Räume für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gebäude oder Räume für Hospiznutzungen.

Weitere Arten der Nutzung

- In den Sondergebieten SO 1 „Pflegeheim“ und SO 2 „Klinikgebiet“ sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind insgesamt bis zu 150 Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus bis zu 20 Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Grünfestsetzungen

- In den Sondergebieten SO 1 „Pflegeheim“ und SO 2 „Klinikgebiet“ ist pro angefangener 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu pflanzen sind, einzurechnen.
- In den Sondergebieten SO 1 „Pflegeheim“ und SO 2 „Klinikgebiet“ sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- In den Sondergebieten SO 1 „Pflegeheim“ und SO 2 „Klinikgebiet“ ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb von Tiefgaragen.

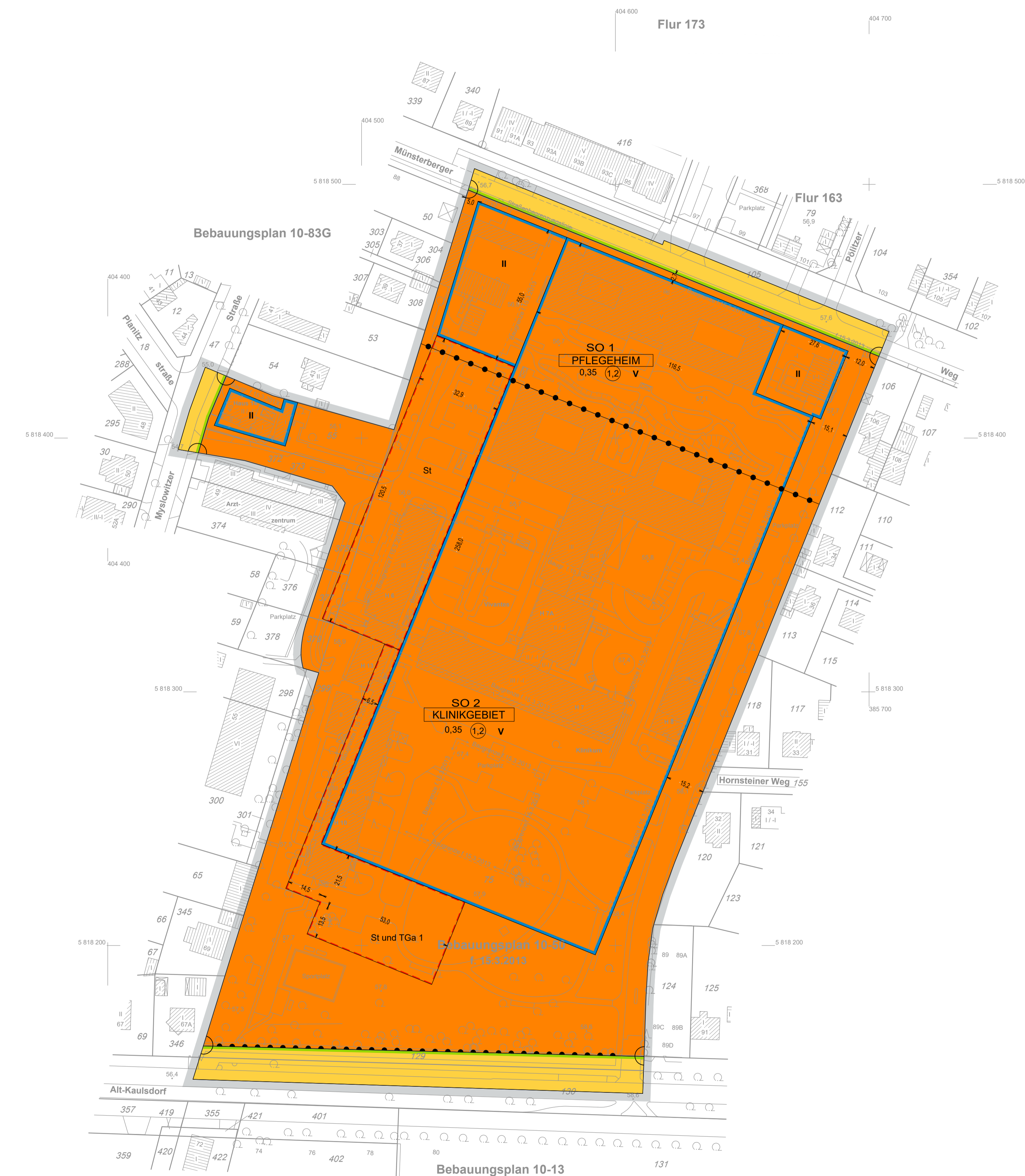
Sonstige Festsetzungen

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

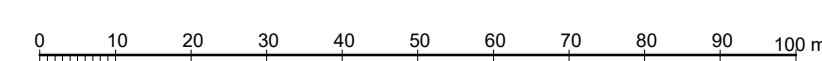
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhleide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 (GVBl S. 567) in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhleide und Kaulsdorf.

10-50-1



Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 3 BauVO)	WVS	Baumasse
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVO)	WR	Grundflächenzahl
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WA	Grundfläche
Besonderes Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WB	Zahl der Vollgeschosse
Dorfgebiet	(§ 5 BauVO)	MD	als Höchstmaß
Dorfliches Wohngebiet	(§ 5 BauVO)	MDW	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(§ 6 BauVO)	MI	zwingend
Urbanes Gebiet	(§ 6 BauVO)	MU	Offene Bauweise
Kerngebiet	(§ 7 BauVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	(§ 8 BauVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet	(§ 9 BauVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstige Sondergebiet	(§ 11 BauVO)	UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise
Beschneidung der Zahl der Wohnungen	(§ 1 Abs. 16 BauZ)	WR	Baugrenze
Geschossflächenzahl		GF	Linie zur Abgrenzung des Umlanges von Abweichungen
Geschossfläche		GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Baumassenzahl		BZ	als Höchstmaß
Flächen für den Gemeinbedarf		SCHULE	als Mindest- und Höchstmaß
Verkehrsflächen		STRASSENVERKEHR	zwingend
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		STRASSENVERKEHR	
Private Verkehrsfläche		STRASSENVERKEHR	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		STRASSENVERKEHR	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		STRASSENVERKEHR	
Hochspannungsentlastung		STRASSENVERKEHR	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		STRASSENVERKEHR	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		STRASSENVERKEHR	
Schiffachse		STRASSENVERKEHR	
Umgrenzung der Flächen für		STRASSENVERKEHR	
Naturschutzgebiet		STRASSENVERKEHR	
Landschutzgebiet		STRASSENVERKEHR	
Naturschutzgebiet		STRASSENVERKEHR	
Geschützter Landschaftsbestandteil		STRASSENVERKEHR	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		STRASSENVERKEHR	
Erhaltungsbereich		STRASSENVERKEHR	
Gebäude		STRASSENVERKEHR	
Stellplatz		STRASSENVERKEHR	
Tiefgarage		STRASSENVERKEHR	
Kinderspielfeld		STRASSENVERKEHR	
Wohn- oder öffentliches Gebäude		STRASSENVERKEHR	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		STRASSENVERKEHR	
Parkhaus		STRASSENVERKEHR	
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		STRASSENVERKEHR	
Brücke		STRASSENVERKEHR	
Gewässer		STRASSENVERKEHR	
Geländehöhe, Straßenhöhe		STRASSENVERKEHR	
Laubbaum, Nadelbaum		STRASSENVERKEHR	
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)		STRASSENVERKEHR	
Schornstein		STRASSENVERKEHR	
Zaun, Hecke		STRASSENVERKEHR	
Hochspannungsmast		STRASSENVERKEHR	
Leitung, oberirdisch		STRASSENVERKEHR	
Wohn- oder öffentliches Gebäude		STRASSENVERKEHR	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		STRASSENVERKEHR	
Parkhaus		STRASSENVERKEHR	
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		STRASSENVERKEHR	
Brücke		STRASSENVERKEHR	
Gewässer		STRASSENVERKEHR	
Geländehöhe, Straßenhöhe		STRASSENVERKEHR	
Laubbaum, Nadelbaum		STRASSENVERKEHR	
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)		STRASSENVERKEHR	
Schornstein		STRASSENVERKEHR	
Zaun, Hecke		STRASSENVERKEHR	
Hochspannungsmast		STRASSENVERKEHR	
Leitung, oberirdisch		STRASSENVERKEHR	

Maßstab 1 : 1000



Planunterlagen: Flurkarte (ALKIS Berlin)/ Messungen
Stand: 18.3.2022
Koordinatenbezugssystem: ETRS 89 UTM Zone 33 N

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Fachbereich Vermessung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter Vermessung Bezirksstadträtin Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

Bebauungsplan 10-50-1 „Klinikum Kaulsdorf“ für das Grundstück Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 15.11.2023 wurde am 13.10.2023 in der Berliner Zeitung bekannt gegeben.

Während der Beteiligungsfrist waren die Unterlagen in digitaler Form im Internet und auf Plakaten (s. Anlage 5) ausgedruckt im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 zugänglich. Zusätzlich waren während des Beteiligungszeitraums dienstags von 10:00 bis 11:30 Uhr die Plakate auf dem Gelände des Klinikum Kaulsdorf, Myslowitzer Straße 45, Haus 8, Bistro im EG zugänglich. An allen Orten bestand die Möglichkeit der Einsichtnahme, Erörterung und der Abgabe einer Stellungnahme. Das zusätzliche Beteiligungsangebot am Standort Klinikum Kaulsdorf wurde nur von einem Bürger genutzt, es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Einwender äußerten Anregungen und/oder Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß mit § 3 Abs. 1 BauGB:

Lfd. Nr. 1: Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz vom 14.11.2023

Die Stellungnahme mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	Bodenschutz	<p>Bis ca. 2008 war das Klinikgelände noch komplett anders bebaut. Das Gebäude im Zentrum wurde erst zum Jahr 2014 mit bereits hohem Altbaumverlust neu errichtet. Fraglich ist, warum damals nicht bereits ein höheres Gebäude mit mind. 5 Etagen und somit mehr Kapazitäten gebaut wurde? Denn das dahinter liegende Seniorenheim, welches 2020 fertig gestellt wurde, ist bereits höher, als das zentrale Gebäude und auch andere Gebäude auf dem Gelände sind bereits höher. Auch der vorliegende B-Plan sieht wiederum nur Gebäude mit fünf Vollgeschossen vor, obwohl die Umgebung bereits Gebäude mit mehr Etagen aufweist. Das lehnen wir ab. Es sollte von Anfang an auf den vorbeugenden Bodenschutz geachtet und besser höher, als in die Fläche gebaut werden. Es geht hier schließlich um einen Ort, an dem Menschen gesund werden sowie ihren Lebensabend verbringen sollen und das geht nur in einer entsprechenden Umgebung mit viel Grün, sauberer Luft und geringen Temperaturen. Dies kann jedoch nicht gewährleistet werden, wenn gewachsene Baum- und Strauchstrukturen, Versickerungs- und Verdunstungsflächen nicht erhalten bleiben.</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundlage der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen ist die Zielplanung des Krankenhausträgers für die weitere Entwicklung des Klinikstandortes bis zum Jahr 2045. Diese Zielplanung geht von einem sukzessiven Um- und Ausbau des Standortes bei fortlaufendem Krankenhausbetrieb aus. Berücksichtigt wurden dabei die funktionalen Verflechtungen, Abhängigkeiten und spezifischen Flächenbedarfe der verschiedenen Klinikbereiche und Stationen. Unter anderem die nachfolgenden Anforderungen erfordern eine Begrenzung der Geschossigkeit bzw. eine wechselseitige Zuordnung auf gleicher Geschossebene:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Direkte Zuordnung von Funktionsbereichen (z.B. OP-Bereich/Intensivstation, Notaufnahme, Radiologie, ambulante Versorgung) – Vermeidung von Vertikaltransporten (Blockierung von Aufzugsanlagen/ Aufzugsstörungen) – Flexibilität durch nebeneinanderliegende Stationen (Änderung der Zimmer-/ Bettenzuordnung bei Über- bzw. Unterbelegung) <p>Bei einer über 5 Vollgeschosse hinausgehenden Bebauung wäre das funktionale Konzept für den Umbau nicht oder nur noch erschwert umsetzbar.</p> <p>Zur Begrenzung der Versiegelung ist geplant, die GRZ auf 0,35 zu beschränken. Zur Sicherung der Funktionalität des Klinikstandortes soll die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ für Nebenanlagen auf 0,6 leicht erhöht werden.</p> <p>Den genannten städtebaulichen und betrieblich-funktionalen Gründen soll im Bebauungsplan der Vorrang vor den Belangen des Bodenschutzes gegeben und die Versiegelung nicht weitergehend begrenzt werden.</p>

1.2	Stellplätze/ Tiefgarage	<p>Lt. vorliegender Planung soll der überwiegende Teil des vorhandenen Parks, der Fläche zur Erholung, Verdunstung, Versickerung, Feinstaubbindung, CO₂-Bindung, Sauerstoffproduktion und Senkung der Temperaturen, beseitigt werden. Dies soll vor allem auch für ebenerdige Stellplätze (tw. temporär) erfolgen, statt von Anfang an auf Tiefgaragen oder ein Parkhaus zur Bündelung der Stellplätze zu setzen. Ebenerdige Stellplätze sind sinnlose Flächenversiegelung, da diese nie voll ausgenutzt werden und lediglich Flächen ohne Mehrwert darstellen. Wenn diese Stellplätze für die Bewohner nutzbar wären oder Solarelemente im Boden aufweisen würden, hätten sie wenigstens einen geringen Mehrwert. Doch das wird hier bisher nicht geplant. Der Bedarf für die hohe Anzahl von Stellplätzen von 145 bis 225 (+ 37 außerhalb) und die Nicht-Realisierung von Bündelungen muss begründet werden. Das von Berlin erklärte Ziel der Netto-Null-Neuversiegelung muss beachtet werden und sich im Schutzgut Fläche, welches separat vom Schutzgut Boden zu bewerten ist, niederschlagen. Wir fordern, die Stellplätze, die nicht behindertengerecht sein müssen, in Tiefgaragen oder Parkhäusern anzuordnen, um Flächen zu sparen und diese der Begrünung und Verdunstung bzw. Versickerung zur Verfügung zu stellen. Dies sollte unter dem Planziel „Neuordnung der Stellflächen“ möglich und realisierbar sein, zumal mit dem B-Plan die Baugrenzen verändert werden. Parkhäuser und TG-Dächer können gut begrünt werden und somit zur Verbesserung des Umgebungsklimas beitragen.</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan soll durch eine textliche Festsetzung die Zahl der Stellplätze auf 150 begrenzt und räumlich verortet werden. Zulässig sein sollen weitere 20 Stellplätze als Ausnahme. Dieses ist ausreichend für den im Verkehrsgutachten (Hoffmann-Leichter 08/2023) ermittelten Stellplatzbedarf für Patienten, Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher. Ziel dieser Festsetzung ist es, die zusätzliche Versiegelung und auch die durch den Fahrzeugverkehr entstehende Lärmbelastung zu begrenzen.</p> <p>Eine Forderung, künftig alle Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen, wäre nicht angemessen, weil im Bestand bereits zahlreiche ebenerdige Stellplätze vorhanden sind. Weiterhin ist die Realisierung einer Tiefgarage auf dem Grundstück problematisch, weil bei früheren Baumaßnahmen ausgedehnte unterirdische Bunkeranlagen entdeckt wurden. Die Existenz weiterer Bunker kann nicht ausgeschlossen werden. Um eine unverhältnismäßige Kostenbelastung mit der Gefahr der Unwirtschaftlichkeit für einen Vorhabenträger zu vermeiden, soll in den Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen aufgenommen werden. Gleichwohl ist die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der mit „St und TGa 1“ bezeichneten Fläche zulässig. Diese flexible Festsetzung ermöglicht es, in der späteren Bauplanung- und -durchführung auf Basis eingehenderer Untersuchungen des Baugrundes einen Tiefgaragenstandort einzuordnen. Die Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen im Plangebiet ist mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans zulässig.</p>
1.3	GFZ	<p>Die Erhöhung der GFZ, die mit dem B-Plan 10-50-1 erfolgen soll, zur Erreichung von Flächensparnis halten wir nicht nur für sinnvoll, sondern für zwingend notwendig. Dies sollte dann aber auch dazu</p>	<p>Diesem Belang wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die geplante Erhöhung der GFZ ermöglicht eine intensivere bauliche Ausnutzung des Grundstücks und ist erforderlich, um den künftigen</p>

		führen, dass tatsächlich Flächen eingespart werden und höhere, kompaktere Gebäude entstehen und somit mehr Grün erhalten bleibt.	Flächenbedarf der Klinik abzudecken und eine ausreichende medizinische Versorgung zu ermöglichen. Maßgeblich für die Versiegelung ist die GRZ, die mit 0,35 festgesetzt werden soll. Diese geplante GRZ entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan 10-50. Zur Wahrung der Funktionalität des Klinikstandortes soll die zulässige GRZ für Nebenanlagen geringfügig heraufgesetzt werden. Zur geplanten GFZ/ Gebäudehöhen s. Abwägungsvorschlag zu 1.1
1.4	Ökologische Bauweise	Ein weiteres Ziel lt. Unterlagen ist die „Schaffung eines architektonischen Gesichts zur Straße Alt-Kaulsdorf, das der Bedeutung der Nutzung und der Lage gegenüber dem Barnimhang gerecht wird“. Da der Barnimhang ein Landschaftsschutzgebiet ist, kann eine Architektur nur dann dem gerecht werden, wenn es in ökologischer Bauweise, z.B. Holz oder Recycling-Beton, als Plus-Energiegebäude mit begrünter Außenfassade errichtet wird. Das wäre in dieser frühen Phase des B-Plans auch noch realisierbar.	Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Für Regelungen in einem Bebauungsplan bzgl. zu verwendender Baustoffe sowie zum Energiestandard von Gebäuden existiert keine Rechtsgrundlage. Die Anregungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.
1.5	Dachbegrünung	Die Dachbegrünung war auf dem zentralen, neu gebauten Gebäude nur von mäßigem Erfolg, wie es eindeutig in den Luftbildern zu sehen ist. Dies muss sich dringend verbessern und auf neuen Gebäuden von Anfang an sinnvoll geplant werden, sonst ist die Anrechenbarkeit nicht gegeben. Es bedarf einer höheren Mindestdeckung bzw. die Verbindung der Dachbegrünung mit Retentions- und ggf. Photovoltaikanlagen. Zzgl. könnten Biotop-Elemente für ein Biodiversitätsdach eingebracht werden, wie es im festgesetzten B-Plan 11-118 VE umgesetzt wurde, z. B. in folgender Form „Die begrünten Dachflächen sind durch mindestens 1 Biotop-Element je 10 m ² Gründachfläche, davon mindestens 50 % Totholz-Elemente, auszustatten. (TF 19)“. Dies sollte in Grünfestsetzungen mit Pflanzliste eingehen.	Diesem Belang wird teilweise gefolgt. Der Anregung der Festsetzung einer Dachbegrünung bei Neuerrichtung von Gebäuden soll gefolgt werden. Begrünte Dächer sind mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen. Durch die Sicherung einer Dachbegrünung bei neu zu errichtenden Gebäuden wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung unterstützt. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung des Niederschlagswassers trägt die geplante Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Gleichzeitig wirkt sie sich positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser durch die ermöglichte Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Blau-grüne Dächer sind ein wichtiger Bestandteil einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und reduzieren

			<p>den Bedarf ebenerdiger Regenwasserbewirtschaftungsflächen, die nur begrenzt zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Dachbegrünung wirkt überdies staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potenzieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.</p> <p>Der Umfang der Dachbegrünung ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung haustechnischer Anforderungen sowie Erfordernissen der Regenwasserbewirtschaftung festzulegen.</p>
1.6	Artenschutz-fachliche- & -rechtliche Prüfung	<p>Die Durchführung des B-Plans im beschleunigten Verfahren entbindet nicht von der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Prüfung der vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen sowie der zu sanierenden und abzureißenden Gebäude. Dabei handelt es sich potenziell um Nist- und Ruhestätten, welche gemäß §44 BNatSchG geschützt sind. Auch wenn diese „verlassen“ sind, stehen sie lt. EuGH, Urteil v. 28.10.2021 - C-357-20 - Schutz unbewohnter Fortpflanzungsstätten und ihrer Umgebung - unter Schutz. Es muss daher ein artenschutzrechtliches Gutachten mit mind. 5 Begehungen für Vögel und 6 Begehungen für Fledermäuse zu den Aktivitätsperioden erstellt werden. Auch das Vorkommen von Florenschutzarten muss geprüft werden. Die umliegenden Siedlungsstrukturen ermöglichen zudem Vorkommen von Amphibien und Reptilien. Vorkommen dieser Arten müssen mittels 6 Begehungen zwischen April (adulte Tiere) und September (juvenile Tiere) auf dem B-Plan-Gebiet ausgeschlossen werden, da es sich ggf. um streng geschützte Arten handelt. Bei Vorkommen dieser Arten müssen entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geplant werden. Eine Potenzialanalyse reicht nicht, da sie die zuständige Behörde nicht dazu befähigt einen realen Eindruck der tatsächlichen Betroffenheiten zu erlangen.</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird noch erarbeitet. Faunistische Erfassungen, auf denen der Artenschutzbeitrag aufbauen wird, wurden bereits durchgeführt. Die zu untersuchenden Arten(-gruppen), der Untersuchungsumfang und das Untersuchungsgebiet wurden vorab auf der Basis einer faunistischen Planungsraumanalyse mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Bezirks abgestimmt.</p>

		<p>Leider liegen die bereits durchgeführten faunistischen Untersuchungen (Pkt. 8 Auswirkungen auf Natur und Umwelt) den Unterlagen nicht bei. Daher sind die in diesem Punkt geäußerten Aussagen bisher lediglich eine Behauptung. Wir weisen darauf hin, dass faunistische Untersuchungen den aktuell anerkannten wissenschaftlichen Standards entsprechen müssen, um gerichtsfest zu sein. Dazu zählen u. a. die o. g. Anzahl an Mindestbegehungen sowie eine entsprechende Darstellung im Gutachten selbst. Siehe dazu das VGH-Urteil 3 C 1465 / 16.N vom 15.12. 2021, in welchem das Gericht genau das kritisiert und somit den beklagten B-Plan für ungültig erklärt hat.</p>	
1.7	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	<p>Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse können an dem bereits realisierten Seniorenpflegeheim und dem Neubau zur Bestandserweiterung mittels Ersatznistkästen und Fassadenbegrünung bereits jetzt, also vorgezogen, realisiert werden. Das sollte auch entsprechend wahrgenommen werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden und vor allem den Fledermäusen bereits langfristig vorab Ersatzstätten anzubieten, da deren Annahme erfahrungsgemäß lange dauert.</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren anhand des zu erstellenden Artenschutzfachbeitrags geprüft.</p>

Bebauungsplan 10-50-1 „Klinikum Kaulsdorf“ für das Grundstück Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13. Oktober 2023 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. November 2023 aufgefordert. Aufgrund von Postrückläufern konnten einige Träger erst einige Tage später angeschrieben werden, diese erhielten eine Frist bis zum 22. November 2023. Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden auf der Homepage des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf als PDF-Dateien bereitgestellt. Zusätzlich wurden die bisher erstellten Fachgutachten per Mail (aufgrund von fehlender Barrierefreiheit) übermittelt.

Für die Beteiligung wurden die nachfolgenden Unterlagen und Fachgutachten bereitgestellt:

- Begründung zum Bebauungsplan 10-50-1 mit Stand vom 07.09.2023
- Vorentwurf zur Planzeichnung des Bebauungsplans 10-50-1 in zwei Varianten mit Stand vom 20.06.2023 (Anlage 2)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept - Zielplanung des Vorhabenträgers mit Stand vom 18.01.2017
- Verkehrsgutachten vom 30.08.2023 (Zwischenbericht) (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH)
- Faunistische Planungsraumanalyse zum Projekt B-Plan 10-50-1 „Klinikum Kaulsdorf“ vom März 2021 (Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe)
- Faunistische Erfassungen zum Projekt B -Plan 10-50-1 „Klinikum Kaulsdorf“ vom Feb. 2022 (Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 10-50-1 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Kaulsdorf vom 7.08.2023 (Zwischenbericht) (ALB Akustiklabor Berlin)

Von insgesamt 32 beteiligten Institutionen gingen nachfolgende 23 Stellungnahmen ein:

- Lfd. Nr. 01: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)
Lfd. Nr. 02: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B (Referat Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Projekte) (SenStadt I B)
Lfd. Nr. 03: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, WBL (Wohnungsbauleitstelle) (SenStadt WBL)
Lfd. Nr. 04: Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, I C (Referat Immissionsschutz) (SenMVKU I C)

- Lfd. Nr. 05: Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, II B, C, D (Abteilung Integrativer Umweltschutz) (SenMVKU II D)
- Lfd. Nr. 06: Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, III B (Referat Naturschutz) (SenMVKU III B)
- Lfd. Nr. 07: Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, IV und VI (Abteilungen Mobilität und Verkehrsmanagement) (SenMVKU IV und VI)
- Lfd. Nr. 08: Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, V (Abteilung Tiefbau) (SenMVKU V)
- Lfd. Nr. 09: Senatsverwaltung für Finanzen, I G (Referat Vermögen und Beteiligungen) (SenFin I G)
- Lfd. Nr. 10: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A (Referat Liegenschaften, Zukunftsorte, Gewerbeflächen) (SenWiEnBe IV A)
- Lfd. Nr. 11: Berliner Feuerwehr
- Lfd. Nr. 12: Berliner Stadtreinigung
- Lfd. Nr. 13: Berliner Verkehrsbetriebe
- Lfd. Nr. 14: Polizei Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle Prävention
- Lfd. Nr. 15: 50hertz
- Lfd. Nr. 16: Vattenfall Wärme Berlin AG
- Lfd. Nr. 17: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Lfd. Nr. 18: IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- Lfd. Nr. 19: Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
- Lfd. Nr. 20: Stromnetz Berlin GmbH
- Lfd. Nr. 21: Berliner Wasserbetriebe
- Lfd. Nr. 22: Landesdenkmalamt (LDA)

Die nachfolgenden Institutionen haben sich nicht geäußert:

- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGeSi)
- Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo)
- Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege (SenWGPG)
- Senatsverwaltung für Kultur und gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, II A (SenStadt II A)
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, C 31 (SenMVKU C 31)

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und dem jeweiligen Abwägungsvorschlag sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	TÖB / Datum Stellungnahme	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 15.11.2023	Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.12.2021 (Mitteilung der Ziele der Raumordnung) zur Planung. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
2	SenStadt I B 18.10.2023	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu nichts vorzutragen. <input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Bitte im weiteren Verfahren den Flächennutzungsplan Berlin mit dem jeweils aktuellen Stand zitieren: Flächennutzungsplan (FNP) - Berlin.de Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen <input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen. <input type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird der aktuelle Stand des FNP zitiert. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt.
3	SenStadt WBL 26.10.2023	Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass die Belange der Wohnungsbauleitstelle bei dem B-Planverfahren 10-50-1 nicht berührt sind. Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Wohnnutzung vorgesehen ist, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
4.1	SenMVKU I C 23.11.2023	Luftreinhaltepläne Keine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

4.2		<p>Lärminderungsplanung</p> <p>Auf Seite 32 der Begründung wird erkannt, dass die planbedingten Pegelerhöhungen außerhalb des Plangebietes zu einer max. Erhöhung von 1,3 dB an der Myslowitzer Str. 55 führen. Diese Pegelerhöhung führt zu einem erhöhten Abwägungserfordernis. Ein Abwägungserfordernis kann nicht mit der subjektiven Wahrnehmbarkeit von Pegelerhöhungen begründet werden. Hier wird eine Darlegung von Umständen, die die städtebauliche Vertretbarkeit und Zumutbarkeit der Pegelerhöhung begründen, erwartet.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>In der Begründung wird die städtebauliche Vertretbarkeit und Zumutbarkeit der Pegelerhöhung, wie im Folgenden beschrieben, ergänzt. Ursache für die nachts rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung von maximal 1,3 dB(A) bei einem Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) vor der Ostfassade des zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes Myslowitzer Straße 55 ist primär der geplante Abriss von Haus 10 im Rahmen des 2. Bauabschnitts. Infolgedessen entfällt die abschirmende Wirkung dieses Baukörpers für das o. g. Wohngebäude bzgl. des von der stark befahrenden Straße Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße B 1 / B 5) ausgehenden Schalls.</p> <p>Der Abriss ist erforderlich, um das städtebauliche Entwicklungskonzept umsetzen zu können.</p> <p>Die rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung ist damit nur indirekt eine planinduzierte Wirkung, da sie nicht durch die pegelerhöhende Reflexion an Fassaden von mit dem Bebauungsplan ermöglichten neuen Gebäuden generiert wird, sondern durch den Wegfall eines Schallschirms.</p> <p>Der Wegfall hat Auswirkungen auf ein schutzwürdiges Gebäude außerhalb des Plangebiets. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die vergleichsweise geringfügige Pegelerhöhung bei einem vergleichsweise geringen Beurteilungspegel nachts zumutbar, zumal im Bebauungsplan keine kompensatorischen Maßnahmen festgesetzt werden können, ohne massiv in das städtebauliche Entwicklungskonzept einzugreifen.</p>
4.3		<p>Stellungnahme aus der Sicht des anlagenbezogenen Schallschutzes</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht aus der Sicht des anlagenbezogenen Schallschutzes. Folgende Informationen liegen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwürfe B-Plan in zwei Varianten vom 20.06.2023 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Begründung Stand 07.09.2023 - Schalltechnische Untersuchung des ALB Akustiklabor Berlin Nr. MYS 22.123.01 P vom 07.08.2023 <p>Den Argumentationen des detailliert und umsichtig erstellten Gutachtens kann insgesamt gefolgt werden. Die Einschätzung, dass die ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Rahmen der Abwägung überwindbar sind, wird geteilt. Die Hinweise und Empfehlungen zum Schutz vor Gewerbelärm erscheinen sinnvoll.</p>	
5.1	SenMVKU II B, C, D 15.11.2023	Grundsätzlich bestehen gegen das Planungsziel und das Vorhaben keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
5.2		<p>Zum Umgang mit Niederschlagswasser ist neben der Betrachtung der planerischen Ausgangssituation bisher lediglich die Festsetzung Nr. 6 im Planinhalt selbst getroffen worden. Weitere Planungsabsichten zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht Gegenstand der Planung.</p> <p>Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (s.u.) wird empfohlen ein Entwässerungskonzept unter Beachtung der Altlastensituation gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn vom 15.11.2018) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen zu erarbeiten.</p> <p>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Das Plangebiet befindet sich auf der Barnim-Hochfläche. Die pedologischen und geologischen Verhältnisse sind laut Bohrdaten des Geoportals von Berlin (FIS-Broker) für eine Versickerung ungeeignet.</p>	Dem Belang wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Hinweise mit Bezug zum Entwässerungskonzept werden bei dessen Erstellung berücksichtigt.

Es ist jedoch zu beachten, dass bei baulichen Veränderungen im Plangebiet die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Plangebiet in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen ist. Die Ableitung des Regenwassers ist auf ein natürliches Maß zu begrenzen und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) [1] sind einzuhalten.

[1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf

Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung vorgenommen wird.

Es wird empfohlen, ein Fachgutachten Regenwasser (Entwässerungskonzept) zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Begründung:

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

		<p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz (BWG)).</p>	
5.3		<p>Belange Wasserschutzgebiete</p> <p>Gegen die Planungsziele des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, da</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein grundsätzliches Bauverbot besteht (außerhalb Schutzzone II), - die Trinkwasserversorgung durch bestehende Anschlüsse gesichert ist und 	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>

		- die Schmutzwasserentsorgung durch bestehende Anschlüsse an den öffentlichen Kanal gesichert ist.	
5.4		<p>Ob und in welchem Umfang ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorhanden bzw. geplant und damit gesichert ist, ist den Planunterlagen nicht (eindeutig) zu entnehmen.</p> <p>Gemäß den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (s.o.) zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen muss mit einem zusätzlichen Flächenbedarf für den Rückhalt von Regenwasser bei gedrosselter Ableitung gerechnet werden, sofern nicht andere Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser geeignet sind.</p> <p>Die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind auch im Rahmen des Umgangs mit Regenwasser im weiteren Planungsprozess und Bebauungsplanverfahren zu beachten.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>In dem zu erstellenden Niederschlagsentwässerungskonzept soll dieser Aspekt berücksichtigt werden und die Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.</p>
5.5		<p>Hinweis:</p> <p>Gemäß § 22a BWG bedürfen die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in Wasserschutzgebieten einer wasserbehördlichen Genehmigung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er ist nicht abwägungsrelevant. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
5.6		<p>Belange Bodenschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-50-1 sowie die betroffene Katasterfläche 8263 des Bodenbelastungskatasters befinden sich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Marzahn-Hellersdorf. Die Belange des Referates II C sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
5.7		<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>- Zur Integration der Regenwasserbewirtschaftung in die städtebauliche Planung wird auf die Orientierungshilfe</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Hinweise mit Bezug zum Entwässerungskonzept werden bei dessen Erstellung berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wird sich auch</p>

	<p>„Wassersensibel planen in Berlin“ der Berliner Regenwasseragentur [2] verwiesen.</p> <p>[2] https://regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der mit dem Planungsziel verbundenen Bautätigkeiten wird auf das Hinweisblatt Bauen im Wasserschutzgebiet [3] verwiesen. <p>[3] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt_bauen-im-wasserschutzgebiet.pdf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einleitungen von Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe bedürfen einer Genehmigung nach § 29 BWG. Die Genehmigung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer [4] wird verwiesen. <p>[4] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt1-einleit.pdf</p> <p>Bei der Betrachtung zur Regenentwässerung wird empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Beim Überflutungsnachweis muss nachgewiesen werden, dass die zurückzuhaltende Regenwassermenge vollständig und schadlos auf dem Grundstück verbleiben kann. Dies kann durch die Bereitstellung von zusätzlichem Speicherraum oder durch Einstau in der Fläche erfolgen. Im Zusammenhang mit Betrachtungen zur Überflutungssicherheit im Sinne von DIN EN 752, sind auch für Grundstücke kleiner 800 m² Überlegungen anzustellen, welche Schadenswirkung von einem Versagen von Abwasseranlagen</p>	<p>mit dem Schutz vor Überflutung bei Starkregen befassen. Die Ergebnisse des Konzepts werden in die weitere Planung einfließen.</p>
--	---	--

		für Niederschlagswasser ausgehen kann und gegebenenfalls eine Notentwässerung vorzusehen.	
6.1	SenMVKU III B 02.11.2023	Laut dem Dokument Begründung zum Bebauungsplan 10-50-1 sind zu dem jetzigen Zeitpunkt lediglich faunistische Erfassungen durchgeführt worden, auf Grundlage derer demnächst ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt wird. Folglich bewerte ich in dieser Stellungnahme im Auftrag der obersten Naturschutzbehörde die erfolgten Kartierungen sowie deren Ergebnisse. Festzustellen ist, dass durch die Erweiterung sowohl der Grundfläche als auch der Geschossfläche Störungen auf umliegende Arten wie Fledermäuse und Vögel zu erwarten ist. Es wird daher dringend empfohlen, einen Wirkungsbereich von 50 Meter um das Klinikgelände mit einzubeziehen und zu kartieren. Sich durch den B-Plan auch im Wirkungsbereich Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, sind auch diese zu vermeiden bzw. zu kompensieren.	Dem Belang wird nicht gefolgt. Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der faunistischen Planungsraumanalyse 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Danach umfasste das Untersuchungsgebiet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wurden die Brutvögel im Umfeld von ca. 20 m erfasst (außer jenseits der im Norden und Süden das B-Plangebiet begrenzenden Straßen). Die Einschlägigkeit des Störungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann aus Sicht des mit der faunistischen Untersuchung beauftragten Büros auch ohne erweiterten Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Das Umfeld ist durch Einfamilienhausbebauung mit gehölzbestandenen Gärten geprägt. Zu erwarten sind hier ungefährdete Arten ohne besondere Störempfindlichkeit. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen bau- und betriebsbedingten Störungen hinsichtlich Art und Intensität nicht geeignet sind, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Vögeln und Fledermäusen zu bewirken. Von einer Kartierung im 50-m-Bereich um das Klinikgelände wird deshalb kein weiterer Erkenntnisgewinn zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwartet.
6.2		Die Kartierungen müssen neben den Begehungstagen unbedingt durch die Uhrzeiten ergänzt werden, um eine abschließende und vollständige Bewertung durchführen zu können.	Dem Belang wird gefolgt. Die Uhrzeiten, zu denen die Kartierungen erfolgten, werden in der faunistischen Erfassung redaktionell ergänzt. Die Quartiere werden hinsichtlich Erfassungsmethodik und Quartiertyp genauer dargestellt.
6.3		Die Fledermauskartierung ist nach aktuellem Stand nicht eindeutig zu interpretieren. Es fehlt eine genaue Darstellung an welchen Terminen welche Quartiere bzw. an welchen Orten Ausflugszählungen vorgenommen wurden. Nur anhand dieser Informationen lässt sich für	Dem Belang wird gefolgt. Die Fledermausquartiere wurden nicht als potenzielle Quartiere, sondern als Quartiersverdacht beschrieben. Im Gegensatz zu

	<p>die prüfende Behörde ableiten, um welche Quartiersarten es sich handelt. Des Weiteren sollte sich weniger auf die Jagdrouten und/oder Wanderkorridore konzentriert werden, sondern vielmehr auf die eigentlichen Quartiere.</p> <p>Die Quartiere werden allerdings in der aktuellen Kartierung lediglich als potenzielle Quartiere beschrieben, obwohl positive Ausflugszählungen nachgewiesen sind. Inwiefern hier lediglich von potenziellen Quartieren ausgegangen werden kann, ist den Naturschutzbehörden logisch nachvollziehbar darzulegen.</p>	<p>potenziellen Quartieren (Vorhandensein geeigneter Strukturen) existierten im Bereich der dargestellten Quartiersverdachte verdichtete Hinweise auf das Vorkommen von Quartieren, ohne diese eindeutig verorten zu können. Die Beschreibung im Kartierbericht wird konkretisiert.</p>
6.4	<p>Des Weiteren fehlt eine weiterführende und gründlichere Untersuchung der Gebäudestrukturen. Diese sind im Rahmen der Kartierung anhand endoskopischer Untersuchungen zu ergänzen, um genau darlegen zu können, welche Fledermausart und vor allem in welcher Häufigkeit in den Gebäudestrukturen vorzufinden ist um somit auch korrekte und artenschutzrechtlich sichere Kompensationsmaßnahmen planen zu können.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Eine detaillierte Untersuchung der Gebäudestrukturen mittels Endoskop ist im Rahmen der Besatzkontrolle kurz vor Abriss / Sanierung der Gebäude auf jeden Fall erforderlich. Bis zu diesem Zeitpunkt können sich jederzeit Änderungen im Vorhandensein und der Nutzung von Strukturen ergeben. Für das Konzept an Ersatzquartieren und -niststätten im Rahmen des noch zu erstellenden Artenschutzfachbeitrags wird die vorhandene Kartierung als ausreichend erachtet. Ggf. ist es dann erforderlich, das Ersatzlebensstätten-Kontingent an die Ergebnisse der Kontrollen vor Abriss / Sanierung anzupassen.</p>
6.5	<p>Ich weise Sie hiermit außerdem vorsorglich auf Folgendes hin: Kann eine bestimmte Art in räumlicher Nähe nicht in ein adäquates, unbesetztes funktionales Habitat ausweichen, ist die von § 44 Abs. 5 BNatSchG gestellte Anforderung in Bezug auf eine Privilegierung von CEF-Maßnahmen nicht erfüllt - folglich wäre dann im Einzelfall ein Antrag auf Ausnahmezulassung bei der obersten Naturschutzbehörde, SenMVKU, zu stellen. Sofern Fledermausquartiere bspw. durch den Rückbau von Dächern und/oder Gebäuden entfernt werden, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der obersten Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren müssen alle</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise auf die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass ein Antrag auf Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Obersten Naturschutzbehörde zu stellen ist, wenn Fledermausquartiere entfernt werden. Dies bedeutet, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Entfernung von Fledermausquartieren an Gebäuden und Bäumen</p>

		Kompensationsmaßnahmen funktional vor der Entfernung des Lebensraums/der Brutstätte hergestellt sein.	grundsätzlich, auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht vermeidbar ist. Zur Kenntnis genommen wird auch der Hinweis auf die zeitlich vorgezogene Herstellung von Kompensationsmaßnahmen.
7.1	SenMVKU IV und VI 16.11.2023	Zum o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen verkehrsplanerisch keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch einige Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind und in der nachfolgenden Stellungnahme aufgeführt werden. Es handelt sich hierbei um eine gemeinsame Stellungnahme der Abt. IV und Abt. VI der SenMVKU.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.
7.2		Übergeordnetes Straßennetz / Verkehrsprognose Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 10-50-1 bestehen aus Sicht von Sen-MVKU, IV A keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden jedoch einige Hinweise. <u>Begründung</u> Bei der Straße Alt-Kaulsdorf (B1/B5) handelt es sich nicht, wie in Kapitel 3.4.3 der Begründung beschrieben, um eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße der Stufe 0 (kontinentale Straßenverbindung), sondern ist - so wie in Kapitel 2.5.2 richtigerweise ausgeführt - als Stufe 1 (großräumige Straßenverbindung) kategorisiert. Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass die Myslowitzer Straße nicht in Gänze, sondern nur der Abschnitt zwischen Alt-Kaulsdorf (B1/B5) und Planitzstraße Teil des übergeordneten Straßennetzes Berlin ist	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
7.3		<u>Verkehrsuntersuchung</u> Die im Zuge der Prognosedatenanfrage gelieferte Antwort (Mail vom 10.08.2021, durch SenUVK IV A 2-SP) wurde nur teilweise richtig wiedergegeben. Bei der Beantwortung wurde lediglich gesagt, dass die Verkehrsprognose 2030 für den angefragten Straßenabschnitt keine signifikante Steigerung gegenüber den Verkehrsmengenkarten 2014 und 2019 aufweist, ohne konkret eine Belastungszahl zu nennen. Es	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Untersuchungsbericht ist eine tabellarische Darstellung enthalten, die die Verkehrsentwicklung ausreichend beschreibt. Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht wird die Verkehrsuntersuchung redaktionell angepasst. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.

		<p>wurde empfohlen, den maßgebenden Betrachtungsfall anhand von Bestandsdaten zzgl. des in Rede stehenden Vorhabens (d.h. IST-Planfall) anzusetzen und herzuleiten. Dabei müssen bei der objektkonkreten Betrachtung nicht zwangsweise die Werte aus der Verkehrsmengenkarten als Grundlast für den Bestand herangezogen werden. Wenn beispielsweise - so im vorliegenden Fall - weitere Bestandsdaten vorliegen und eine fachgutachterliche Abwägung hinsichtlich der anzusetzenden Datengrundlagen stattfand, so kann in begründeten Fällen eben auch eine Abweichung erfolgen. Die Angabe in Tabelle 4 auf S. 4 der Verkehrsuntersuchung bzgl. der Prognose 2030 (hier: 35.600 Kfz/24h) kann zu einer Fehlinterpretation der Aussagen durch (ehemals) SenUVK führen und ist daher zu präzisieren, um sich auch nicht angreifbar zu machen. Dieser Hinweis wurde sinngemäß bereits im Vorfeld der frühzeitigen TÖB (im Zuge der fachlichen Prüfung der Verkehrsuntersuchung) gegeben (siehe auch Anlage 8.2 der Verkehrsuntersuchung).</p>	
7.4		<p>In Anlage 4.3.1 und 4.3.2 der Verkehrsuntersuchung wurden bei der Hochrechnung der durch SenMVKU (VI C) übergebenen 12h-Zählung aus 2018 Zähljahresfaktoren gemäß dem Erläuterungsbericht zur Verkehrsmengenkarte 2019 angewendet. Die Zähljahresfaktoren dienten bei der Erstellung der Verkehrsmengenkarte 2019 lediglich zur Anpassung von Zählwerten, die nicht im Jahr 2019 erhoben wurden, um im Endergebnis einen Zielzustand für das Jahr 2019 abbilden zu können. In allen anderen Fällen, bei dem keine Korrekturanpassung von Zählwerten auf das Jahr 2019 erfolgen muss, sind die Zähljahresfaktoren nicht anzuwenden. Dies würde im vorliegenden Fall zu einer Erhöhung der Hochrechnungswerte führen. Da jedoch die eigenerhobenen Daten aus 2021, die deutlich über denen der vergangenen Jahre liegen, als maßgeblich herangezogen wurden, hat dies zumindest keine abwägungsrelevanten Auswirkungen.</p>	<p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Anpassungsbedarf der Untersuchung wird nicht gesehen. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.</p>

7.5	<p>ÖPNV</p> <p>Seitens der IV C gibt es keine grundsätzlichen Einwände zu den Planungen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass für das Verkehrsgutachten geprüft werden sollte, ob die Maßnahme im Verkehrsmodell bereits enthalten ist (Wenn der Ausschnitt des Modells entsprechend groß gewählt wird).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgenannte Prüfung ist Aufgabe der SenMVKU, Abt. VI. Das Planvorhaben erzeugt laut Gutachten keine relevanten zusätzlichen Verkehre. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.</p>
7.6	<p>Hinsichtlich der Stellplätze wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Die Herstellung von zusätzlichen Parkplätzen kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Die Verortung im unmittelbaren Zugangsbereich wird jedoch von Fußgängern unter anderem auf dem Weg zu den Zugangsstationen des ÖPNV als eine nicht attraktive Umgebung wahrgenommen. Im Sinne der Aufenthaltsqualität auf den Wegen zu den Haltestellen des ÖPNV, sollten daher die Stellplätze im Bereich der Hauptzufahrt (95 Stellplätze) reduziert und alternativ weiter südlich im Plangebiet angelegt werden.</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan sollen Flächen für Stellplätze festgesetzt werden, auf denen gemäß textlicher Festsetzung maximal 150 Stellplätze zulässig sein sollen. Da das Flächenangebot die Einrichtung von mehr als 150 Stellplätzen erlauben würde, besteht für die Eigentümerin genügend Flexibilität, im Eingangsbereich die Stellplatzzahl zu reduzieren. Die Zielplanung und auch der Bebauungsplan zielen auf die Freihaltung der Flächen im südlichen Plangebiet im Übergang zum Barnimhang und dem Erhalt parkartiger Strukturen auf dem Klinikgelände, die ebenfalls Aufenthaltsqualität besitzen.</p>
7.7	<p>Fußverkehr</p> <p>Aus Sicht des Fußverkehrs sind grundlegend keine Bedenken zu oben genannten Vorhaben erkennbar. Nachfolgend dennoch einige Hinweise zu den Belangen des Fußverkehrs.</p> <p>Es ist bekannt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist und diese der zuständigen Fachbehörde obliegt. Dennoch der Hinweis, dass bei der späteren Planung der Straßen die Ausführungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) (Stand: 03/2023) zu beachten sind.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 10-50-1.</p>

7.8	<p>Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE).</p> <p>Diesem Grundsatz sollte auch im vorliegenden Fall Rechnung getragen werden, so dass gewährleistet werden muss, dass zu Fuß Gehenden ein Zu- und Abgang an allen bestehenden Anbindungen an das öffentliche Straßenland ermöglicht wird.</p>	<p>Im Bestand bestehen Zu- und Abgänge für zu Fuß Gehende an den umgrenzenden Straßen.</p>
7.9	<p><u>Hinweise zum Verkehrsgutachten der Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft</u></p> <p>Kapitel 8.1 „Erschließung und Bewegungsflächen für den Fuß- und Radverkehr“ formuliert Randbedingungen u.a. für die Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes. Als Grundlage der Gehwegbreiten wird auf die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e. V. verwiesen, die im Jahr 2016 ein Informationsblatt zur „Neu- und Umbauplanung im Krankenhaus unter Gesichtspunkten des Arbeitsschutzes“ herausgegeben haben.</p> <p>Bereits im Juni 2022 (Stellungnahme der SenUMVK IV und VI) wurde darauf hingewiesen, dass dies für die Wege innerhalb des Plangebietes ausreichend sein mag, auf dem Gelände jedoch nicht nur Personal, sondern auch Patienten und Besucher fußläufige Wege zurücklegen, für die der Arbeitsschutz keine Relevanz aufweist. Die Empfehlung, als Orientierung den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) zu folgen, wurde aufgenommen. Es erfolgt jedoch ein Verweis auf die alte Fassung der AV Geh- und Radwege (2013). Seit 03/2023 gelten jedoch die Vorgaben der neuen AV Geh- und Radwege. Da das Verkehrsgutachten einen Stand von Ende August 2023 hat, sollte dies Beachtung finden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verweis auf die gültige AV Geh- und Radwege wird im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht aktualisiert.</p>

7.10	<p>Radverkehr</p> <p>In der Begründung auf S. 8, Kap. 2.5.3 sollte der letzte Satz entfallen. Es sollte eher heißen, dass der Münsterberger Weg über keine separaten Radverkehrsanlagen verfügt und auch aufgrund der Tempo-30-Zone es keine Radverkehrsanlagen bedarf. Der Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Da der Münsterberger Weg zwischen Myslowitzer Straße und Finkenwalder Weg jedoch in Großsteinpflaster ausgebildet ist, ist dieser für den Radverkehr schlecht befahrbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst, auch wenn die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
7.11	<p>Fahrradparken</p> <p><u>Rechtliche Vorgaben und Verordnungen</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der AV Stellplätze werden im Verkehrsgutachten 33 Fahrradstellplätze für das gesamte Klinikum als Mindestwert ermittelt (652 Betten, 1 Stellplatz je 20 Betten).</p> <p>Laut der Begründung zum Bebauungsplan soll das neu errichtete Pflegeheim aber „wie auch schon im Bebauungsplan 10-50, als Einrichtung der Altenpflege weiterhin zulässig sein“. Daher sind die 147 Betten des Pflegeheimes anders zu betrachten als die 505 Betten des Klinikums. Laut der AV Stellplätze sind für Seniorenwohnheime 1 Stellplatz je 10 Betten zu veranschlagen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 41 Stellplätzen (26 Stellplätze Klinikum und 15 Stellplätze Pflegeheim).</p> <p>Da die Bestandsanalyse des Verkehrsgutachtens 81 Stellplätze auf dem Gelände des Klinikums erfasst hat, sind die Vorgaben aus der AV Stellplätze hinsichtlich der Anzahl als erfüllt zu betrachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht wird die Verkehrsuntersuchung redaktionell angepasst.</p>
7.12	<p><u>Ergänzende Empfehlungen</u></p> <p>Auf Grundlage der derzeitig vorliegenden Pläne ist eine detaillierte Bewertung der Abstellanlagen hinsichtlich Verortung und Ausgestaltung</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Prüfung und Umsetzung der benannten Punkte erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht wird die</p>

	<p>nicht möglich. Die folgenden Hinweise dienen daher als Ergänzung zu den rechtlichen Vorgaben, Gesetzen und Regelwerke.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Während der Umbaumaßnahmen ist sicherzustellen, dass jederzeit die Mindestanzahl an Fahrradstellplätzen zur Verfügung steht, diese gut auffindbar und leicht zugänglich sind. - Die dezentrale Lage der Abstellplätze, möglichst nah an den Eingängen, sollte auch nach dem Umbau aufgrund der Weiträumigkeit des Geländes erhalten bleiben. - Nach der AV Stellplätze sind einfache Vorderradständer nicht zulässig. In der Tabelle auf Seite 103 des Anlagenbandes zum Verkehrsgutachten werden „Vorderradbügel“ aufgelistet. Unklar ist, wie diese genau aussehen, und ob sie den Anforderungen der AV entsprechen. Müssen diese Vorderradbügel im Zuge der Umbaumaßnahmen ersetzt werden, so sollten Kreuzberger Bügel mit den unten genannten Spezifikationen verbaut werden. - Als Anlehnbügel werden Kreuzberger Bügel empfohlen mit einer Länge von mindestens 1,20 m (in begründeten Ausnahmefällen 1,00 m), einer Gesamthöhe von 0,80 m über Grund, einem Mittelholm in der Höhe von 0,40 m und gebogenem Rundrohr. Der Abstand zwischen den Fahrradbügeln in Senkrechtaufstellung und bei höhengleicher Aufstellung sollte 1,20 m (in begründeten Ausnahmefällen 1,00 m) betragen. Der Mittelholm ist insbesondere geeignet, um Kinderfahrräder anzuschließen und ein Durchrutschen der Fahrradschlösser bis auf den Boden zu verhindern. - Nach Möglichkeit sollten die Abstellanlagen überdacht werden. - Analog zu den für die Mitarbeitenden reservierten KFZ Stellplätze, sollte ein solches Angebot an reservierten Stellplätzen auch für Mitarbeitende, welche mit dem Fahrrad anreisen, bereitgestellt 	<p>Tabelle auf Seite 103 des Anlagenbandes zur Verkehrsuntersuchung redaktionell ergänzt.</p>
--	--	---

		<p>werden. Dabei wird aufgrund der langen Standzeiten eine Überdachung ausdrücklich empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine überdachte Sammelschließanlage, zu der ausschließlich Mitarbeitende Zutritt haben, erhöht den Diebstahlschutz und sichert den Mitarbeitenden einen Stellplatz. Das kann die Bereitschaft erhöhen, den Arbeitsweg mit dem Rad zurückzulegen. - Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass es während des Schichtwechsels zu Überschneidungen in der Nutzung der Abstellanlagen durch die Mitarbeitenden der Früh-, Spät- und Nachtschicht kommt, so dass der Bedarf an Stellplätzen höher ausfallen kann. - 5% der Stellplätze sind für Sonderfahräder (zum Bsp. Fahrräder für mobilitätseingeschränkte Personen, Fahrräder mit Kinderanhängern) vorzusehen. Diese sollten durch Bodenmarkierungen und ggf. das Verkehrszeichen 1010-69 („Fahrrad zum Transport von Gütern oder Personen – Lastenfahrrad“) ausgewiesen werden, damit sie nicht durch „normale“ Fahrräder blockiert werden. Des Weiteren sollten spezielle Bügel für Lastenräder ein diebstahlgeschütztes Anschließen ermöglichen 	
7.13		<p>Verkehrsmanagement</p> <p>Seitens SenMVKU VI B 6-6 (Abt. Verkehrsmanagement, Gruppe Dauerhafte Anordnungen Nord) sind keine gravierenden verkehrlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 10-50-1 auf das übergeordnete Straßennetz zu erkennen.</p> <p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen aber aus Sicht der SenMVKU VI B 3-2 (Abt. Verkehrsmanagement, LSA-Qualitätsmanagement) nachfolgende Bedenken und Hinweise. Die Hinweise in der Stellungnahme vom 07.06.2022 von VI B 3-2 zur verkehrstechnischen Untersuchung wurden</p>	Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

		teilweise beachtet. Dementsprechend ist die zuvor genannte Stellungnahme von VI B 3-2 weiterhin zu beachten. Nachfolgend werden die im Jahr 2022 gegebenen Hinweise wiederholt:	
7.14		In der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung wird weiterhin Bezug genommen auf eine von SenUMVK zur Verfügung gestellte Zählung aus dem Jahr 2018. Auch in der aktuellen verkehrstechnischen Untersuchung werden abweichend von der Zählung der SenUMVK eigene Fahrzeugkategorien gebildet und somit allgemein die Vergleichbarkeit mit Zählungen der SenUMVK aufgehoben. Hierdurch wird die Belastbarkeit der gezogenen Schlussfolgerungen eingeschränkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht wird die Verkehrsuntersuchung redaktionell ergänzt. Die unterschiedliche Darstellung hat keinen Einfluss auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, da der zusätzlich zu erwartende Verkehr nur marginal erhöht und ist im Übrigen für die unterschiedlichen Verfahren (Verkehr, Berechnung gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Schalluntersuchung) nach Aussage des Gutachters durchaus sinnvoll.
7.15		Ebenso kommen unterschiedliche Fahrzeugkategorien bei den am 19.08.2021 durchgeführten Knotenstromerhebungen zwischen Knotenpunkt und Querschnitt zur Anwendung. Somit ist selbst die Vergleichbarkeit innerhalb der eigenen Knotenstromerhebungen eingeschränkt. Eine Nutzung der von SenUMVK angewendeten Fahrzeugkategorien ist weiterhin wünschenswert. Für die Hochrechnungen sind die abweichenden Fahrzeugkategorien - bei korrekter Zusammenstellung - hingegen trotzdem nutzbar, da das Hochrechnungsverfahren zumeist von den Kategorien Pkw und Lkw ab 3,5 t zul. GG ausgeht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Verkehrsdaten erfüllen die Bedingungen für die Anwendung des standardisierten Verfahrens zur Leistungsfähigkeitsuntersuchung - in beiden Verkehrszählungen. Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht wird die Verkehrsuntersuchung redaktionell ergänzt Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.
7.16		Die Aussagen von VI 3-2 zu den Ergebnistabellen der Knotenstromerhebungen behalten ihre Gültigkeit und sind nachfolgend nochmals aufgeführt (angepasst um eventuelle Verschiebungen der Seitenzahlen o.ä.): In den Ergebnistabellen der Knotenstromerhebungen kommt es (vermutlich u. a. infolge aber nicht ausschließlich oben genannter Kategorisierung) zu Abweichungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob die Verkehrszählungen hier konsistent sind oder aufgrund der Fehlertoleranz der automatisierten Zählung entstehen.

	<p>Beispiel: Lt. Anlagen Seite 33 wurden in der Zufahrt Alt-Kaulsdorf Ost am KP1 in der Zeit von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr 1.349 Kfz gezählt. Da zwischen QS1 Zufahrt Ost und Zufahrt Alt-Kaulsdorf Ost am KP1 nur die südliche Zufahrt zum KH Kaulsdorf (welche lt. Beschilderung zufahrtsbeschränkt ist) liegt, sollten die gezählten Kfz im genannten Zeitraum gleich sein. Lt. Darstellung auf Seite 48 der Anlagen wurden an QS1 Zufahrt Ost allerdings 1.396 Kfz in der Zeit von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr gezählt. Eine Abweichung in dieser Größenordnung tritt in keinem anderen Zeitraum auf. Auf Seite 23 der verkehrstechnischen Untersuchung wird folgender Hinweis gegeben: „...Das Kommen und Gehen der Beschäftigten in der Tagschicht findet nach Auskunft des Vorhabentragenden vor 06:00 Uhr bzw. kurz nach 14:00 Uhr ... statt“. Auf Seite 49 der verkehrstechnischen Untersuchung wird ausgesagt: „...Die Einfahrt über den Anschluss an der Straße B 1 / Alt Kaulsdorf ist Versorgungs- und Krankenfahrzeugen vorbehalten,...“. Sollten hier tatsächlich 47 Kfz die zufahrtsbeschränkte südliche Zufahrt zum KH Kaulsdorf genutzt haben?</p>	<p>Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht wird die Verkehrsuntersuchung ggf. redaktionell angepasst. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.</p>
7.17	<p>Wünschenswert wäre es zudem, wenn am KP1, Alt-Kaulsdorf / Myslowitzer Str. eine Rückstauerfassung während der Knotenstromerhebungen erfolgt wäre.</p>	<p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Verkehrszählungen ist eine Rückstauerfassung (videogestützt) an dem angesprochenen Ort mehrfach durchgeführt worden. Es traten keine maßgebenden Rückstaulängen auf (ausführlich im Zwischenbericht der Verkehrsuntersuchung S. 33, Kapitel 6.3.1).</p>
7.18	<p>Beim Vergleich der Verkehrsmengen am KP1 zwischen der Zählung der SenUMVK aus dem Jahr 2018 und der von HOFFMANN-LEICHTER aus dem Jahr 2021 fällt auf, dass im Jahr 2021 trotz pandemischer Lage teilweise höhere Werte ermittelt wurden (zum Beispiel Zufahrt Alt-Kaulsdorf Ost). Hierbei ist die Ausprägung der Lastrichtung in der Zählung von 2021 deutlicher zu erkennen und spricht für eine korrekte Erfassung der Verkehrsstärken im Zuge der Bundesstraße B1/5.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die korrekte Erfassung der Verkehrsstärken wird bestätigt.</p>

7.19		<p>Entgegen der Aussage auf Seite 30 der verkehrstechnischen Untersuchung ist am KP1, Alt-Kaulsdorf / Myslowitzer Str. keine Freigabezeitanforderung an den Furten für den Fußverkehr möglich, da vor Ort keine Anforderungstaster existieren. Die vorhandenen Taster dienen der Anforderung für die Blindensignalgruppen, welche nach Vorliegen einer Anforderung parallel mit den Signalen des Fußverkehrs freigegeben werden. Seitens der verkehrsabhängigen Steuerung wird „lediglich“ eine parametrisierte Querungszeit für den Fußverkehr eingehalten. Da in den Nebenrichtungszufahrten keine Detektoren existieren, besteht die verkehrsabhängige Steuerung im Wesentlichen aus einer ÖPNV-Beschleunigung. Auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aus den Nebenrichtungen kann aufgrund fehlender Detektoren in den Nebenrichtungszufahrten seitens der verkehrsabhängigen Steuerung nicht reagiert werden. Überlastungen der Nebenrichtungszufahrten in der Festzeitsteuerung bleiben auch mit einer verkehrsabhängigen Steuerung bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts zu einem Endbericht wird die Verkehrsuntersuchung redaktionell angepasst. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.</p>
7.20		<p>Eine Optimierung kann nur eine Aufrüstung der Hardware samt Anpassung der Software der LSA schaffen. Eine solche Aufrüstung der LSA ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme des KH Kaulsdorf wünschenswert, um z.B. der Überstauung des Linksabbiegers Alt-Kaulsdorf West in die Myslowitzer Straße vorzubeugen und den sehr schlechten Qualitätsstufen des Verkehrs in den Nebenrichtungszufahrten Rechnung zu tragen.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Das Planvorhaben hat keinen Einfluss auf die Signalsteuerung und technische Ausrüstung. Die Aufrüstung liegt in der Aufgabe der Senatsverwaltung. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.</p> <p>(siehe hierzu auch S. 27, Kapitel 3.4.2 sowie S. 33, Kapitel 6.3.2 des Zwischenberichts der Verkehrsuntersuchung).</p>
7.21		<p>Die auf Seite 33 der verkehrstechnischen Untersuchung geschilderten Beobachtungen, dass in der Zufahrt Myslowitzer Straße keine maßgebenden Rückstaulagen auftreten sind mutmaßlich der Tatsache geschuldet, dass die Buslinien diese Relation befahren und somit die am Querschnitt wartenden Fahrzeuge vom Bus aufgrund der ÖPNV-Beschleunigung „über den Knoten geschoben“ werden. Sollte kein Busverkehr aus dieser Relation kommen, würden die Rückstaulängen</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Verkehrszählraten zeigen, dass das Aufkommen an abbiegenden bzw. einbiegenden Fahrzeugen sehr gering ist - insbesondere gegenüber dem maßgebenden Geradeausverkehr. Aus diesem Grund bleibt auch die Verkehrsqualität für diese Ströme unberührt, wenn keine ÖPNV-Beschleunigung vorliegt. Auf diesen</p>

		deutlich ansteigen. Die beobachtete Leistungsfähigkeit des Knotens hängt also von der zufälligen Eintreffenswahrscheinlichkeit des ÖPNV am KP1 ab.	Umstand hat das Bauvorhaben keinen Einfluss. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.
7.22		<p>Abschließend sei erwähnt, dass die den Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrundeliegenden Signalzeitenpläne den Bestandsplänen entsprechen. Diese Bestands-Signalzeitenpläne entsprechen nicht in allen Punkten den Anforderungen des MobG. Dies hat zur Folge, dass bei jeglichen Änderungen an der Signalisierung voraussichtlich auch die Freigabezeiten umverteilt werden müssen (Stichwort Querung der Hauptrichtung durch den Fußverkehr in einem Zug).</p> <p>Diese Freigabezeitumverteilungen können nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeiten nach sich ziehen.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Das Bauvorhaben hat weder Einfluss auf die verkehrstechnische Anlage noch auf den Verkehrsablauf bzw. auf die Verkehrsqualität. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt.</p>
8	SenMVKU V 14.11.2023	<p>Es wurde folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A E; V B A; V B B; V B C; V B E; V B F; V C A; V C B; V C C; V C D; V C E; V D; V E;</p> <p>Vom Fachbereich V B E und V D gab es Hinweise bzw. Einwendungen. Der Fachbereich V E hat einen allgemeinen Hinweis.</p>	
8.1		<p><u>V B</u></p> <p>Ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung für alle unten stehenden Vorgänge wie folgt aufnehmen zu lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz 	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Da die öffentliche Beleuchtung kein Gegenstand der Planfestsetzungen ist, besitzen diese Hinweise keine Relevanz für das weitere Bebauungsplanverfahren.</p>

		<p>Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. - Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. - Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). - Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. - Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. 	
8.2		<p><u>VD</u></p> <p>Im Kapitel 3.5 der Begründung (Stand 07.09.2023) sind lärmindernde Maßnahmen durch eine Lärmschutzwand beschrieben und sollen im weiteren Verfahren vertieft betrachtet werden. Die SenMVKU, V D fordert, dass die Lärmschutzwand nicht auf öffentlichen Straßen nach dem Berliner Straßengesetz oder zu Wegen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem Grünanlagengesetz errichtet wird, da dies eine direkte Betroffenheit von SenMVKU, V D auslösen würde.</p> <p>Allgemeiner Hinweis:</p> <p>Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den</p>	<p>Der Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Errichtung einer Lärmschutzwand auf öffentlichen Straßen oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen ist nicht vorgesehen.</p>

		<p>Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.</p>	
8.3		<p><u>VE</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9	SenFin, I G 15.11.2023	<p>Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit unser Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
10	SenWEB, IV A 01.11.2023	<p>Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens 10-50-1 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
11	Berliner Feuerwehr 07.11.2023	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.</p> <p>Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben und sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Die</p>

	<p>die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.</p> <p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p><u>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</u></p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW- Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüflingenieur für Brandschutz.</p> <p>Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.</p> <p>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p> <p>Zufahrten für die Feuerwehr:</p> <p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den</p>	<p>Feuerwehr wird im weiteren Verfahren beteiligt, so wie alle relevanten Träger öffentlicher Belange.</p>
--	---	--

	<p>bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.</p> <p>Geplante Bauvorhaben:</p> <p>Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:</p> <p>Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende</p>	
--	---	--

	<p>Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) - Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich) - die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) - Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) - Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) - betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) <p>Wir möchten sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz auf Baustellen - Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) - Photovoltaikanlagen - Objektfunkversorgung <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p>	
--	---	--

		https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/	
12	Berliner Stadtreinigung 13.11.2023	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
13	Berliner Verkehrsbetriebe 06.11.2023	<p>Stellungnahme Netzentwicklung</p> <p>Aus Sicht der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zum vorliegenden B-Planentwurf.</p> <p>Stellungnahme Bereich Omnibus:</p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.</p> <p>Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihrem Planbereich Myslowitzer Str. hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien 195, 269 und N64 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestelle Klinikum Kaulsdorf jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben und sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p>

14	Polizei Berlin Landeskriminal- amt Zentralstelle Prävention 10.11.2023	<p>Betrachtung der Kriminalitätslage</p> <p>Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Polizeiabschnitts 33. Die Lageeinschätzung betrifft das Grundstück Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96 im OT Kaulsdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Begrenzt wird das Grundstück durch die Straße Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße 1/5) im Süden und den Münsterberger Weg im Norden. Die aktuell genutzten Grundstückszuwegungen für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr befinden sich an der Straße Alt-Kaulsdorf und an der westlich angrenzenden Myslowitzer Str. Das Plangebiet verhält sich wie öffentliches Straßenland, da es für zu Fußgehende und Fahrzeugführende (Besucherverkehr) ohne Kontrolle betreten/befahren werden kann. Grundsätzlich wird es nicht zum Durchqueren oder zur Erholung durch Anwohnende genutzt. Für das Plangebiet wurden folgende Delikte registriert: Fahrraddiebstahl, Körperverletzung, Sachbeschädigung, darunter Sachbeschädigung durch Feuer, sexuelle Nötigung, Vergewaltigung. Im Betrachtungszeitraum vom 01.01.2022 bis 30.09.2023 ereigneten sich insgesamt 127 Straftaten. Davon sind 17 relevante Taten (darunter Sexualdelikte, Sachbeschädigungen und Fahrraddiebstahl) festgestellt worden. Die Kriminalitätslage im Plangebiet ist eher unauffällig.</p> <p>Das Krankenhausgelände befindet sich in der Trägerschaft der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH. Es ist der einzige Standort im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der einen psychiatrischen Bereich besitzt. Die Erfahrungen der zuständigen Dienstgruppe und dem täglichen Funkwageneinsatzdienst beziehen sich vor allem auf die Einsätze zur Verbringung physisch kranker Personen ins Klinikum sowie auch die Unterstützung des Krankenhauspersonals bei renitenten Patienten.</p> <p>Neben diesen Vorgängen sind das Gelände und die nähere Umgebung des Grundstückes polizeilich unauffällig.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	--	--

14.1	<p>Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention</p> <p>Gegen die Ziele der Planung gibt es keine Einwände. Aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention ergeben sich jedoch folgende Hinweise:</p> <p><u>Zu Textliche Festsetzung Nr. 5</u></p> <p>Im Sondergebiet "Klinikgebiet/ Pflegeheim" sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.</p> <p>Die Stellplätze sollten darüber hinaus gut einsehbar und ausgeleuchtet sein, um Tatgelegenheiten zu vermeiden und das Sicherheitsempfinden zu stärken. Fahrradabstellflächen sollten zusätzlich zur Beleuchtung in der Nähe der Eingänge verortet und bestenfalls überdacht sein, um ein attraktives Angebot zum Abstellen zu bieten und dem eingangs dargestellten Fahrraddiebstahl präventiv entgegenzuwirken.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Verhinderung von Verwahrlosung und Vermüllung ist eine kontinuierliche Pflege und Reinigung der Grün- und Freiflächen zwingend erforderlich. - Wegeverbindungen und Mobiliar sollten barrierefrei gestaltet sein, so dass jederzeit eine Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen gewährleistet ist. - Es wird der Einsatz von Vandalismus resistenten Materialien empfohlen. - Die Beleuchtung auf dem Gelände und der Umgebung ist ausbaufähig. Zum Teil sind die Laternen marode und funktionsunfähig. Im Münsterberger Weg ist die Straßenbeleuchtung bereits erneuert und auf moderne LED-Technik umgestellt. In der Myslowitzer Str. stehen zum Teil noch Gaslaternen, welche den Bereich nicht ausreichend ausleuchten. 	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben, insbesondere Gestaltungsdetails, die in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden können, jedoch für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant sind</p>
------	--	---

Gleiche Bedingungen finden sich an der B1/B5 auf Höhe des Krankenhauses wieder. Hier stehen alte Laternen mit Leuchtstofflampen (aufgebaut vor 1989) in zu großen Abständen. Eine gute Beleuchtung der Wegeverbindungen verringert Tatgelegenheiten und erhöht das Sicherheitsempfinden. Aus polizeilicher Sicht wird daher die Aufstellung weiterer Beleuchtungsanlagen und die Wiederinstandsetzung sowie Erneuerung der vorhandenen Beleuchtung dringend empfohlen.

- Begleitpflanzungen (bspw. Strauchpflanzung) sollten nicht höher als 80 cm sein und eine Pflanzdistanz zum Weg von mindestens zwei Metern aufweisen, um eine gute Orientierung und Einsehbarkeit zu ermöglichen.
- Um die Aufenthaltsqualität im gesamten Planungsgebiet zu verbessern, könnte das aktuell komplett umzäunte Gelände nach der Fertigstellung des letzten Bauabschnittes geöffnet, parkähnlich umgebaut werden. Neuzugestaltende Wege als Geh- und Radweg mit Anschluss an die angrenzenden Wohngebietsstraßen würden die Belebung erhöhen.
- Mit dem Neubau in verschiedenen Bauphasen muss eine klare zielgerichtete Beschilderung erfolgen, deren Logik sich den Nutzenden erschließt, wobei gleichzeitig eine Überschilderung zu vermeiden ist. Somit wird eine schnelle Orientierung erreicht, die ein Unsicherheitsgefühl unterbindet.
- Private und öffentliche Flächen sind klar voneinander abzugrenzen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

	<p>Verkehrsaspekte</p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken. Es werden dennoch folgende Hinweise gegeben:</p> <p><u>Verkehrsaufkommen</u></p> <p>Der zusätzlich zu erwartende Quell- und Zielverkehr wird tageszeitlich und räumlich auf das angrenzende Straßennetz verteilt. Die Belastung des bestehenden angrenzenden Straßennetzes und des Knotenpunktes Myslowitzer Straße/Alt-Kaulsdorf/B1 wird zunehmen. Dort sind, wenn nötig, Anpassungen an der Signalisierung vorzunehmen. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Myslowitzer Straße. Da diese Zufahrt direkt am Knoten Myslowitzer Straße/Planitzstraße liegt und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet wird, sollte dieser Knoten auf seine Leistungsfähigkeit hin überprüft und ggf. angepasst werden. Auf der Zu- und Ausfahrt auf der B1 sollte eine bedarfsgesteuerte LZA errichtet werden, um den Rettungsfahrzeugen die ungehinderte Ein- und Ausfahrt zu ermöglichen.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Das Planvorhaben hat weder Einfluss auf die verkehrstechnische Anlage noch auf den Verkehrsablauf bzw. die Verkehrsqualität. Es sind keine verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich, da die Verkehrssituation gemäß dem Zwischenbericht zur Verkehrsuntersuchung unverändert bleibt. Die zuständige Senatsverwaltung ist ebenfalls im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren eingebunden.</p>
14.2	<p><u>Radverkehr - Fußgängerverkehr</u></p> <p>Hinsichtlich des Rad- und Fußverkehrs besteht für das Plangebiet derzeit ein Grunderschließungsbedarf. So sollten Radverkehrsanlagen auf den Nebenanlagen in der Myslowitzer Straße errichtet werden. Zudem müssten die Radverkehrsanlagen und Gehwege in der Umgebung des Gebietes entsprechend des Mobilitätsgesetz Berlin modernisiert und angepasst werden. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets bestehen keine gesonderten Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr. Dies erschwert den Zugang bzw. die Zufahrt für diese Verkehrsteilnehmenden und birgt Unfallrisiken beim Überqueren.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>

14.3		<p><u>ÖPNV-Anbindung</u></p> <p>Da von einer erhöhten Nutzung des ÖPNV-Angebots ausgegangen werden kann, sollte eine Taktverdichtung der vorhandenen Verkehrsmittel geprüft werden.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Eine etwaige Taktverdichtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die BVG ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren eingebunden.</p>
14.4		<p><u>Stellplätze für Kfz und Fahrräder</u></p> <p>Durch den Ausbau des Plangebiets besteht ein erhöhter Stellplatzbedarf für die zusätzlichen Beschäftigten und Besuchenden. Derzeit besteht auf dem Gelände ein Angebot von rund 130 Pkw-Stellplätzen. Da diese Pkw-Stellplätze kostenpflichtig sind, wird ein Teil der Besuchenden auf die begrenzten öffentlichen Parkplätze im Wohngebiet ausweichen. Dies wird den Parkdruck und Parksuchverkehr in der Umgebung spürbar erhöhen. Um dem vorzubeugen, sollten weitere Stellflächen geplant werden. Ein Parkhaus oder eine Tiefgarage werden als dringend notwendig erachtet.</p> <p>Auf dem Gelände sind dezentral ca. 80 Rad-Stellplätze mit unterschiedlicher Ausstattungsqualität vorhanden. Dies wird als ausreichend erachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der geplanten Überarbeitung des Zwischenberichts der Verkehrsuntersuchung zu einem Endbericht wird ein entsprechender Hinweis zur Parkplatzsituation ergänzt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bleiben unberührt. Die Anzahl der im B-Plan geplanten Stellplätze (bis zu 150 zzgl. weitere 20 Stellplätze im Plangebiet) beruht auf einer Abschätzung des Bedarfs für Angestellte, Patienten und Besucherinnen und Besucher der Klinik im Rahmen der Verkehrsuntersuchung.</p> <p>Die Realisierung einer Tiefgarage auf dem Grundstück ist problematisch, weil bei früheren Baumaßnahmen ausgedehnte unterirdische Bunkeranlagen entdeckt wurden. Die Existenz weiterer Bunker kann nicht ausgeschlossen werden. Um eine unverhältnismäßige Kostenbelastung mit der Gefahr der Unwirtschaftlichkeit für einen Vorhabenträger zu vermeiden, soll in den Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen aufgenommen werden. Gleichwohl ist die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der mit „St und TGa 1“ bezeichneten Fläche zulässig. Diese flexible Festsetzung ermöglicht es, in der späteren Bauplanung- und -durchführung auf Basis eingehenderer Untersuchungen des Baugrundes einen Tiefgaragenstandort einzuordnen.</p>

		<p>Sonstige Hinweise</p> <p>Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung der Gebäude und ihrer Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein Berücksichtigung finden. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben, insbesondere Gestaltungsdetails, die in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden können.</p>
15	50hertz 18.10.2023	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
16	Vattenfall Wärme Berlin AG 14.11.2023	<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
17	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 15.11.2023	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
18	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	<p>Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

	30.10.2023	des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.	
19.1	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg 25.10.2023	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
19.2		Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
19.3		Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die	Nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen

		<p>Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p>	
19.4		<p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>
19.5		<p>Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die besagte Gasdruck-Regelanlage liegt außerhalb des geplanten Baufensters und dient ausschließlich der Versorgung des Klinikums Kaulsdorf. Eine planungsrechtliche Sicherung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich. Das Vorhandensein der Anlage wird in der Begründung im Kapitel zur technischen Infrastruktur ergänzt.</p>
19.6		<p>Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail:</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>

		<p>berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>[Anlagen: Leitungsschutzanweisung, Plan 032132, Signaturenkatalog Betriebsmittel Gas]</p>	
20	<p>Stromnetz Berlin GmbH</p> <p>13.11.2023</p>	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich diverse 10kV-, 0,4kV- und Fernmeldekabel sowie der Kabelverteilerschrank (KVS) 15230 der Stromnetz Berlin GmbH im öffentlichen Straßenland nördlich, südlich und westlich des Plangebietes.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraumes. Der Bebauungsplan soll öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung des Stromnetzes festsetzen bzw. soll er den Bestand sichern. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p>
20.1		<p>Eine Trasse mit mehreren 10-kV und Fernmeldekabeln befindet sich im Süd-Westen auf Privatland. Es befindet sich die Netzübergabestation Nr. N18834 im Plangebiet. Weiterhin befindet sich die kundeneigene Übergabestation Ü18873 im Plangebiet. Einen Plan mit den vorhandenen und umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p>	<p>Diesem Belang wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Trasse mit mehreren 10 -kV und Fernmeldekabeln, der bestehenden Netzübergabestation und der bestehenden Übergabestation wurde geprüft.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung der Trasse mit mehreren 10 -kV und Fernmeldekabeln ist nicht erforderlich, da sie sich nicht innerhalb des geplanten Baufensters befindet, sondern an der süd-westlichen Grundstücksgrenze. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser Bereich im weiteren Verfahren als überbaubare Grundstücksfläche</p>

			<p>ausgewiesen wird. Außerdem wird die Trasse nicht durch das geplante Bauvorhaben in Frage gestellt.</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung der Netzübergabestation ist nicht erforderlich, da sie sich außerhalb des Baufensters befindet.</p> <p>In den Planentwurf wird im Bereich der Trasse am südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche für ein Leitungsrecht mit einer Breite von mindestens 2 m aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p>
20.3		Nördlich des Plangebietes soll eine neue 10kV-Trasse entstehen. Dafür wird es nötig sein, Verschaltungen im öffentlichen Gehweg auf dem Plangebiet durchzuführen. Ansprechpartner für die Maßnahme ist xxx.	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die geplante 10 kV- Trasse nördlich des Plangebietes mit Verschaltungen im Gehwegbereich ist innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche zulässig, eine diesbezügliche Planänderung ist nicht erforderlich. (s. auch 21.1)</p>
20.4		<p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach projekte.bpl@stromnetz-berlin.de Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12329023 und die Adresse des Plangebietes.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.</p> <p>[Anlagen: Leitungsauskuftsplan_Reg-Nr12329023, Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen, Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1kV, Legende Spannungsebenen]</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die sonstigen Hinweise in der Stellungnahme beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben und sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Ein Hinweis zu den Richtlinien erfolgt im Begründungstext.</p>

21.1	<p>Berliner Wasserbetriebe</p> <p>13.11.2023</p>	<p>Zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</p> <p>In der Straße Alt-Kaulsdorf liegen zwei totgelegte Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) DN 800 und DN 500 sowie eine in Betrieb befindliche ADL DN 1000.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Trinkwasserversorgungsleitungen (TWVL) in den angrenzenden öffentlichen Straßen stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zum Anschluss von bestehenden und geplanten Gebäuden zur Verfügung. Die im Hornsteiner Weg vorhandene Sticheleitung DN 50 steht nur eingeschränkt für Anschlusszwecke zur Verfügung.</p> <p>Die in der Straße Alt-Kaulsdorf vorhandenen zwei Trinkwasserhauptleitungen (DN 500, DN 800) sowie die im Münsterberger Weg vorhandenen zwei strategisch wichtige Trinkwassertransportleitungen (2x DN 1200) stehen für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung.</p> <p>Der Geltungsbereich ist bereits mit Hausanschlüssen (HAS) an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Diese befinden sich in der Straße Alt-Kaulsdorf an der TWVL DN 150 und an der TWVL DN 250</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Aussagen der Stellungnahme und den als Anlage beigelegten Leitungsplänen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine planungsrechtlich zu sichernden Leitungen.</p> <p>Die Ausführungen in der Stellungnahme bestätigen im Übrigen, dass die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Trink- und Abwasser grundsätzlich gesichert ist.</p> <p>Die Hinweise zu den Ver- und Entsorgungsanlagen werden in die Begründung übernommen.</p>
------	--	--	---

	<p>und sind, unserem Kenntnisstand nach, über eine private Grundleitung miteinander verbunden. Diese Grundleitung befindet sich nicht in Rechtsträgerschaft der BWB. Ein weiterer HAS befindet sich in der Myslowitzer Straße 45 an der TWVL DN 100.</p> <p>Inwieweit durch die geplante Nachverdichtung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren mit konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträgen) zu prüfen.</p> <p>Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Eine Bohrung erfolgt aber nur nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen). Für BWB-Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands ist ein Leitungsrecht und entsprechender leitungsrechtliche Sicherung erforderlich.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	
21.2	<p>Laut unseren Unterlagen befindet sich im Geltungsbereich eine Grundwassermessstelle der BWB. Wir bitten darum vor Baubeginn mit xxx zur Überprüfung einen Vororttermin zu vereinbaren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grundwassermessstelle liegt innerhalb des im Planentwurf vorgesehenen Baufensters. Nach Auskunft der BWB (Mail vom 18.01.24) darf sie im Fall von Baumaßnahmen durch die Baufirma fachgerecht gezogen und mit Sand entsprechend der umliegenden Geologie verfüllt werden. Die Maßnahme ist mit Datum und Fotos zu protokollieren und den BWB anzuzeigen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Ein Hinweis erfolgt in der Begründung.</p>
21.3	<p>Die in den öffentlich gewidmeten Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Südwestlich im Geltungsbereich (nichtöffentliches Straßenland) liegen ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal. Bei diesen Kanälen handelt es sich um Grundleitungen, welche sich nicht im Eigentum der BWB befinden.</p>	<p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p>
21.4	<p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser soll auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücksflächen im o.g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen. https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/</p> <p>Sollte fachgutachterlich festgestellt werden, dass sich eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers der Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet nicht umsetzen lässt, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Straße Alt-Kaulsdorf nur beschränkt möglich. Für die Bestandsflächen liegt eine Einleitbeschränkung von 53 l/s vor, welche durch zusätzlich angeschlossene bebaute und befestigte Flächen nicht überschritten werden darf. Für alle neu anzuschließenden bebauten und befestigten Flächen sowie alle Bestandsflächen, an denen bauliche Änderungen vorgenommen werden, gelten die von der Senatsverwaltung festgelegten maximalen Abflussspenden (BReWa-BE). Dadurch</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Hinweise mit Bezug zum Entwässerungskonzept werden dabei berücksichtigt.</p>

		<p>reduziert sich die bisher geltende Einleitbeschränkung von 53 l/s anteilig. Hiervon abweichende Regelungen können nur von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) getroffen werden.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser von neu geplanten öffentlich gewidmeten Straßen im Seitenbereich ausreichend große Flächen vorzusehen sind. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von mindestens 3,0 m (besser 3,5 m) erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.</p> <p>Die Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser ist durch einen Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Verkehrsanlagenplaner durchzuführen. Auf Grund der Zuständigkeit für die späteren Anlagen der Straßenentwässerung sind die betreffenden Leistungsinhalte und Planungsvorgaben vor Beauftragung der Planer durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates mit den BWB abzustimmen.</p>	
21.5		<p>Das Gelände liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/ Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III B“ und § 8 „Schutz der Zone III A“ müssen bei solch einer Maßnahme eingehalten werden. SenMVKU Abt. II D 1 muss mit einbezogen werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>Der Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Lage des Gebietes in der Schutzzone des Wasserwerkes ist bekannt. Sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung (nachrichtliche Übernahme) wird hierauf hingewiesen. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.</p>

21.6	<p>Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. - Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. - Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. - Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. 	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die sonstigen Hinweise in der Stellungnahme beziehen sich auf die Durchführung von Bauvorhaben und sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p>
------	--	---

		<p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>[Anlagen: Plan „Abwasserdruckrohr“, Plan „Entwässerung“, Plan „Wasserversorgung“, Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten, Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen]</p>	
22.1	LDA 28.11.2023	Das o.g. Vorhaben berührt keine Belange der Baudenkmalpflege. Es bestehen grundsätzlich keine denkmalfachlichen Bedenken gegen das Vorhaben.	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
22.2		Das Vorhaben berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. Im Plangebiet ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit führt hier das „GBI-Lager 15“ in seiner Datenbank.	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise zum Zwangsarbeiterlager werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
22.3		Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die konkreten Bodeneingriffe sind mit der Bodendenkmalpflege abzustimmen.</p>



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB Bebauungsplan 10-50-1 (Seite 1/2)

Plangebiet und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-50-1 befindet sich im Ortsteil Kaulsdorf. Es umfasst mit einer Fläche von ca. 6 ha den Standort des Klinikums Kaulsdorf und angrenzende Verkehrsflächen. Begrenzt wird der Klinikstandort auf dem Grundstück Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96 durch den Münsterberger Weg im Norden und die Straße Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße B1/5) im Süden. Die übrigen Gebietsgrenzen verlaufen im Blockinnenbereich östlich der Myslowitzer Straße und westlich des Finkenwalder Wegs. Im westlichen Bereich reicht ein kleiner Ausläufer des Plangebiets bis an die Myslowitzer Straße.

Die Umgebung ist durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Im Westen befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen und zwei Ärztehäuser. Südlich an der Straße Alt-Kaulsdorf befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Barnimhang („Berliner Balkon“).



Luftbild mit Geltungsbereich
 Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021

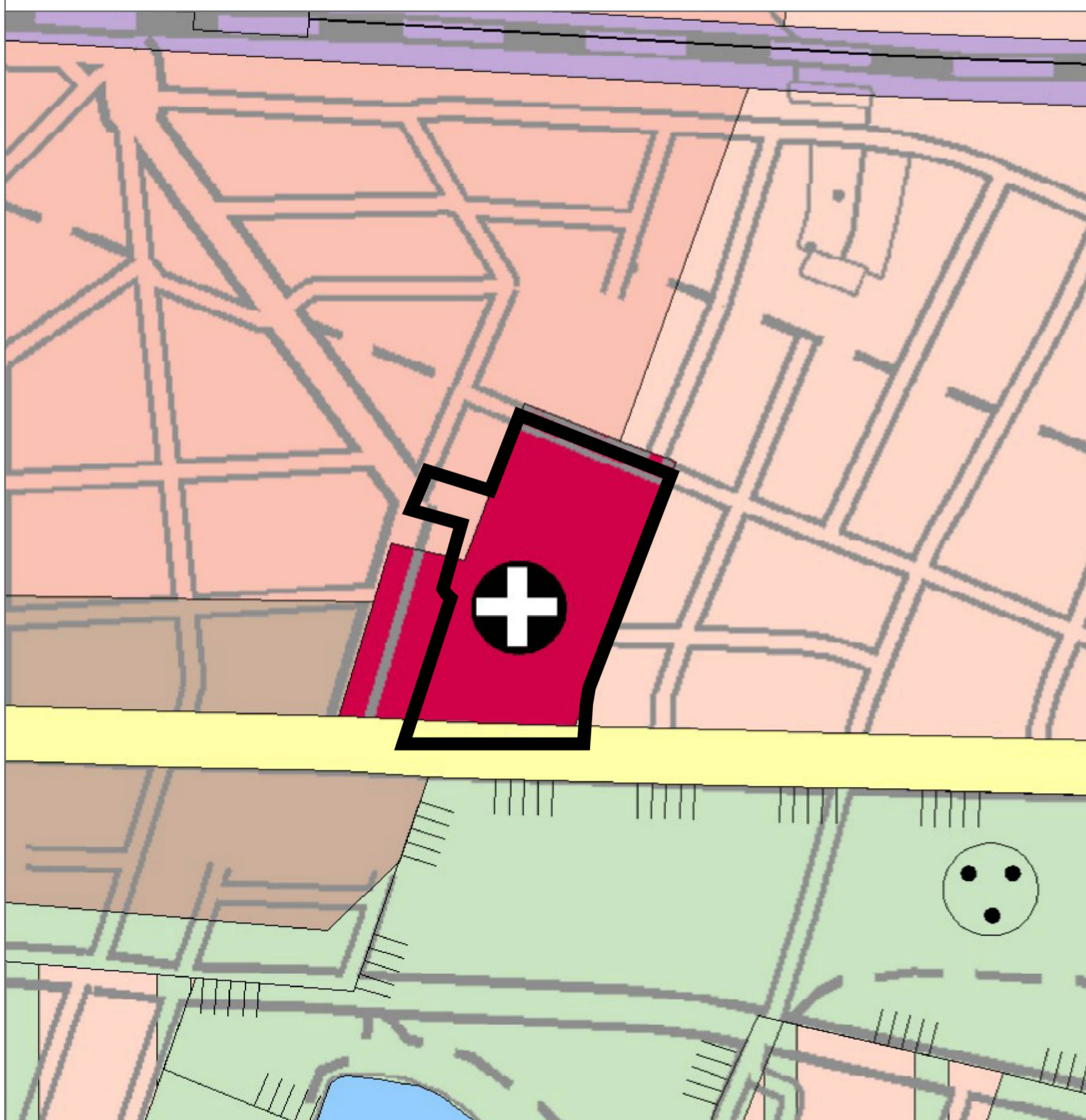
Gebietsentwicklung

Der Klinikstandort Kaulsdorf ist aus einer Nutzung als Arbeitslager und Lazarett vor und während des zweiten Weltkriegs hervorgegangen und wurde sukzessive umgestaltet und erweitert.

Nach der Wende wurden die bisher auf zwei Standorte aufgeteilten Funktionen des Vivantes Klinikums Hellersdorf in Kaulsdorf zusammengeführt. Um eine für diese Zusammenlegung erforderliche Erweiterung der Bestandsgebäude zu ermöglichen, wurde am 15.03.2013 der Bebauungsplan 10-50 festgesetzt, der sich sehr konkret an der damaligen Erweiterungsplanung orientierte. Große Teile der geplanten Neubaumaßnahmen (z. B. Psychiatrie und Pflegeheim) wurden inzwischen realisiert.



Hauptzugang und -zufahrt an der Myslowitzer Straße
 Quelle: BSM mbH



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin mit Geltungsbereich
 Quelle: Datengrundlage: Geoportal Berlin / Flächennutzungsplan Berlin

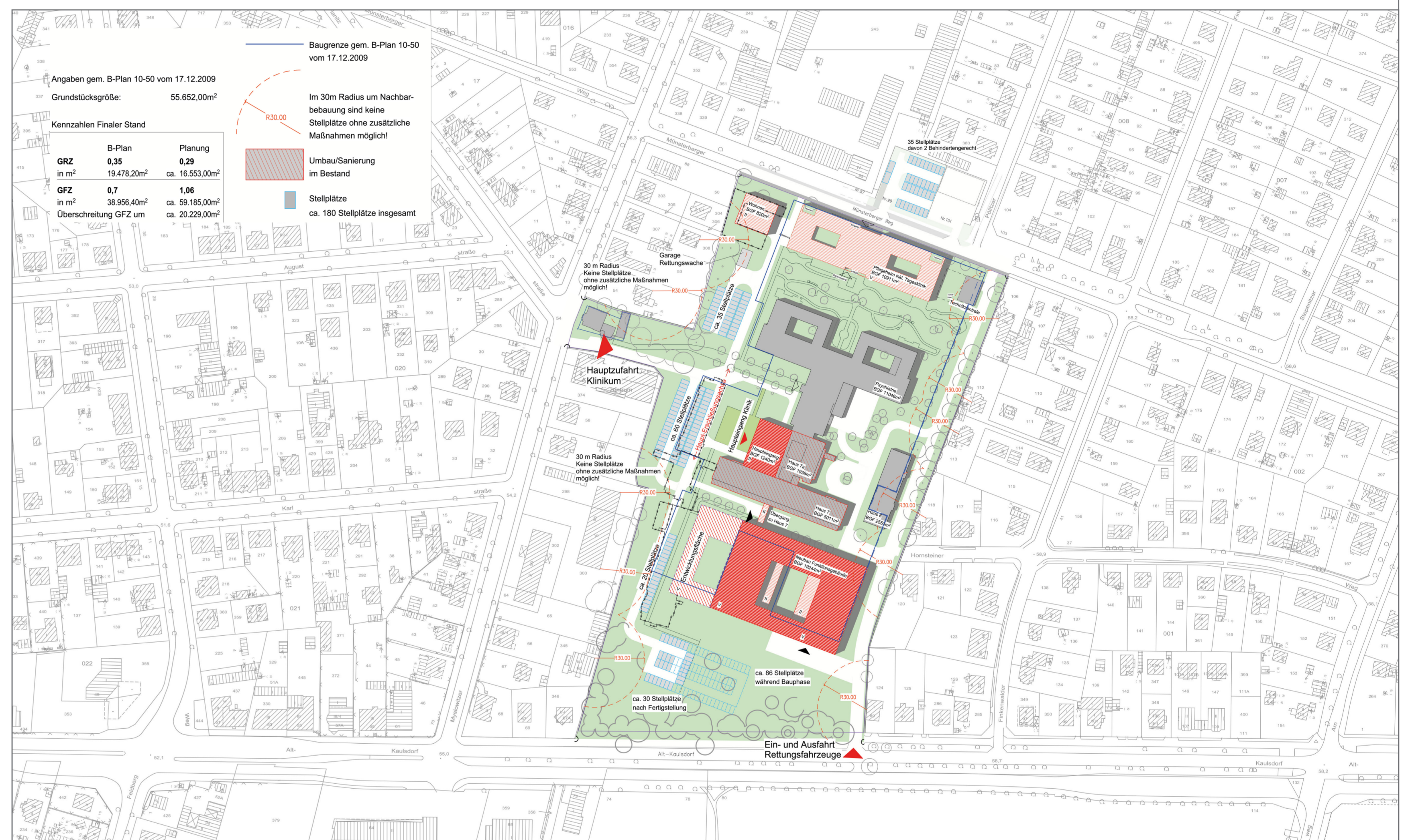
Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin als Gemeinbedarfsfläche mit der Funktion „Krankenhaus“ dargestellt.

Die südlich des Klinikstandorts verlaufende Straße Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße B1/5) ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Wasserschutzgebiet.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.



Städtebauliches Entwicklungskonzept Vivantes Klinikum Kaulsdorf
 Quelle: MHB ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH

Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Krankenhausplan 2020 des Landes Berlin ist der Klinikstandort als Plankrankenhaus in der Region Ost ausgewiesen. Die derzeitige Kapazität von 434 ordnungsbehördlich genehmigten Betten soll auf 511 erweitert werden. Das Klinikum Kaulsdorf ist der einzige Standort im Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit Angeboten im Bereich der Psychiatrie. Analysen des Klinikträgers sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Klinikstandort aufgrund verschiedener Sanierungsbedarfe und funktionaler Mängel nur mit umfassenden Sanierungs-, Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen langfristig wirtschaftlich betrieben und entsprechend den Anforderungen des Krankenhausplans erweitert werden kann. Aus diesem Grund wurde ein Stufenkonzept für den Umbau des Standorts bei fortlaufendem Betrieb entwickelt. Dieses sieht zunächst eine größere Neubaumaßnahme südlich der Klinikgebäude vor, mit der Ausweichkapazitäten geschaffen werden. Nach Abschluss dieser Maßnahme sollen stark sanierungsbedürftige bzw. nicht mehr funktionsgerechte Gebäude abgerissen sowie die Bestandsgebäude sukzessive saniert und kleinteilig baulich ergänzt werden. (siehe Abbildung Städtebauliches Entwicklungskonzept)

Da diese Zielplanung nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 10-50 umgesetzt werden kann, wurde das Bebauungsplanverfahren 10-50-1 eingeleitet.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 10-50-1 wurde am 26.07.2022 beschlossen. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Verfahren zu prüfen.

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden durch den Bebauungsplan in allen Punkten erfüllt.

Wie schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 10-50 sind im weiteren Verfahren insbesondere folgende Themen zu beachten:

- Gewerbelärm,
- Verkehrslärm und
- die Erschließung (insbesondere aufgrund der Lage an der Bundesstraße).

Methodisch sollen die bestehende Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans 10-50 an die aktuelle Zielplanung des Krankenhausträgers angepasst werden und ein Entwicklungsspielraum berücksichtigt werden. Mit Festsetzung des Bebauungsplans 10-50-1 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-50 außer Kraft treten.

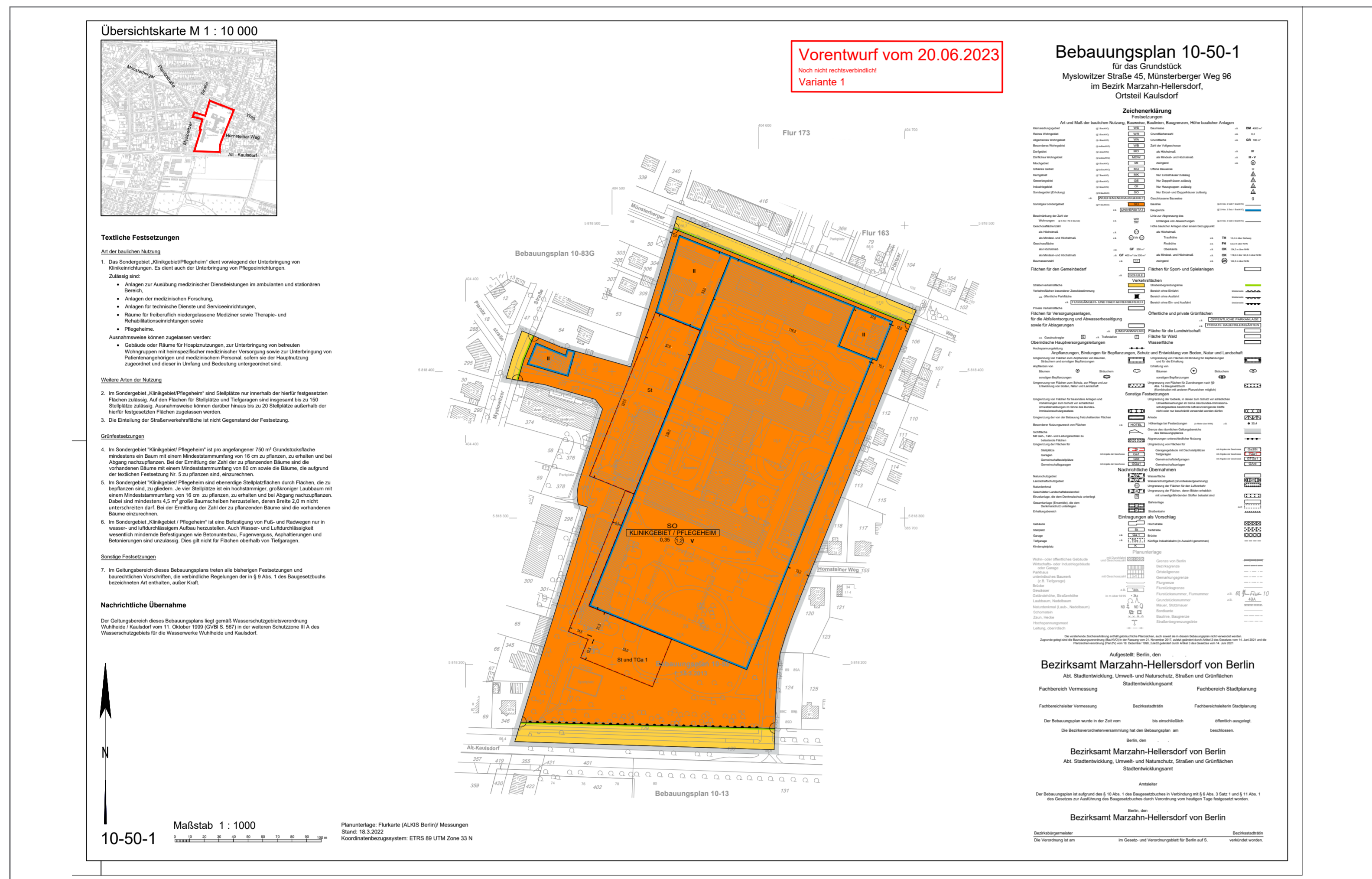


Neubau Seniorenpflegeheim am Münsterberger Weg
 Quelle: BSM mbH

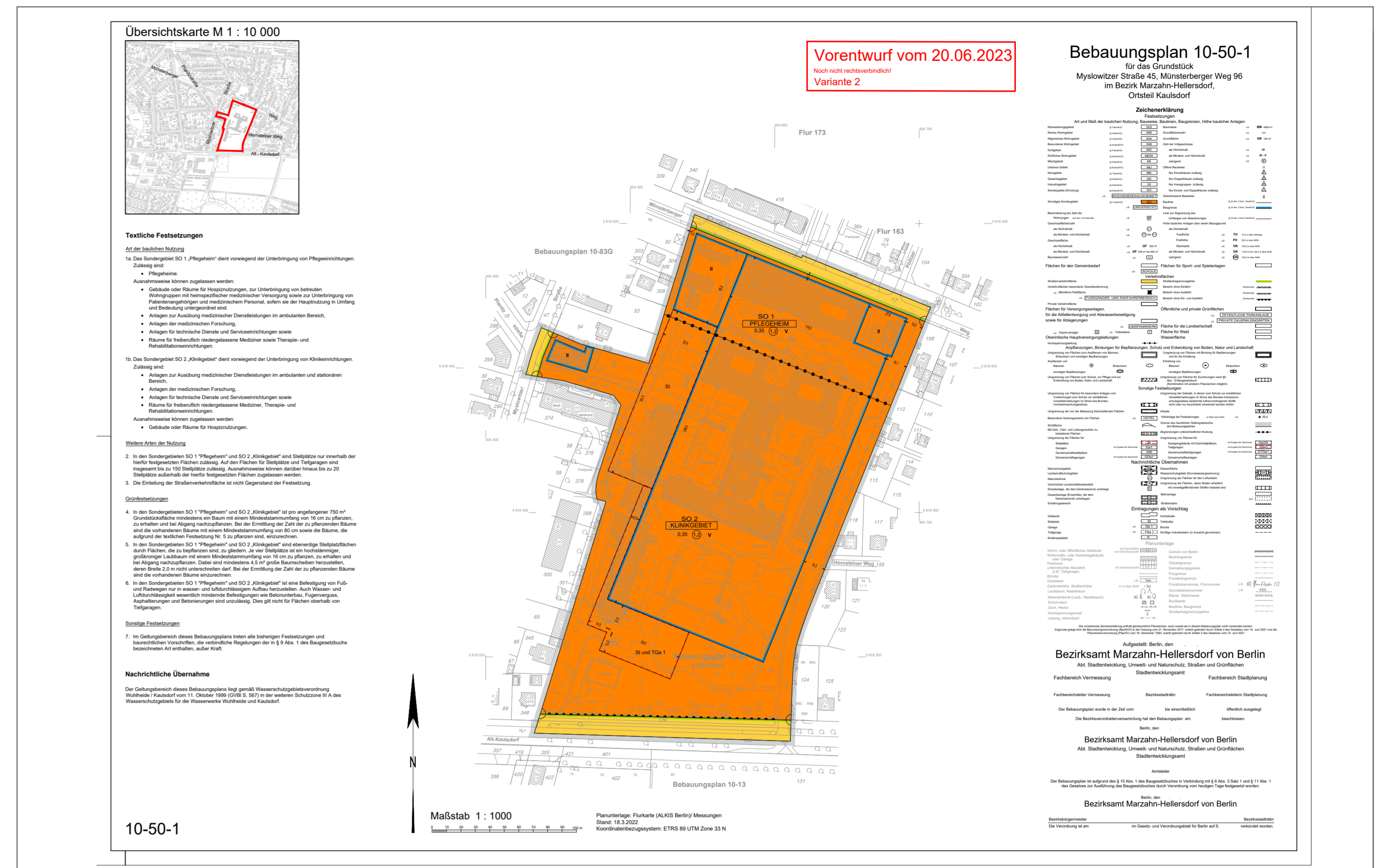


Neubau zur Bestandserweiterung, Nordseite Haus 1
 Quelle: BSM mbH

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB Bebauungsplan 10-50-1 (Seite 2/2)



Entwurf der Planzeichnung Variante 1
 Quelle: BSM mbH



Entwurf der Planzeichnung Variante 2
 Quelle: BSM mbH

Entwurf des Bebauungsplans in Varianten (aktueller Planungsstand)

Im Bebauungsplanverfahren 10-50-1 soll mit den erforderlichen Festsetzungen ein grober Rahmen für die Entwicklung des Klinikstandortes gesetzt werden. Auf diese Weise sollen ggf. später nötige kleinere Änderungen oder Anpassungen des Konzepts nicht zwangsläufig dazu führen, ein erneutes Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die zwei abgebildeten Varianten unterscheiden sich nur bezüglich der geplanten Nutzungsart bzw. deren Abgrenzung.

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen der Klinikstandort und damit die Versorgung der Bevölkerung des Bezirks mit den erforderlichen Gesundheitseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Ergänzend zur klassischen Kliniknutzung sollen die Pflegeheimnutzung, die Unterbringung von betreuten Wohngruppen mit heimspezifischer medizinischer Versorgung und die zeitweilige Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal ermöglicht werden. Diese Nutzungen sollen jedoch der reinen Kliniknutzung zugeordnet und in ihrer Größe und Bedeutung untergeordnet sein. Es ist nicht beabsichtigt, eine reine, von der Klinik unabhängige Wohnnutzung zuzulassen.

Variante 1:

Ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet/Pflegeheim“
 Folge: Hohe Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzung. Priorität liegt auf der Kliniknutzung, aber auch eine Erweiterung der Pflegeheimnutzung ist möglich.

Variante 2:

Zwei Sondergebiete mit jeweils eigener Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ bzw. „Pflegeheim“
 Folge: Pflegeheimnutzung bleibt der Kliniknutzung klar untergeordnet, Erweiterung der Pflegeheimnutzung ist nur sehr begrenzt möglich.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Vorgesehen ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Obergrenze, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen (Nutzungsmaß, Flächen für Stellplätze, Immissionsschutzmaßnahmen) sichergestellt werden, dass sich der Klinikstandort in das angrenzende Siedlungsgebiet einfügt. Konflikte zu den angrenzenden Nutzungen sollen vermieden und die vorhandene prägende Freiraumstruktur entlang der Straße Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße B1/5) als Übergang zum freien Landschaftsraum des Barnimhangs und der Kaulsdorfer Seen erhalten werden.

Insgesamt sollen auf dem Grundstück maximal 170 Pkw-Stellplätze im westlichen und südlichen Bereich entstehen. Die Erschließung dieser Stellplätze soll künftig ausschließlich über die Zufahrt von der Myslowitzer Straße erfolgen.



Zufahrt von der Straße Alt-Kaulsdorf mit historischem Klinikgebäude
 Quelle: BSM mbH



Bettenhaus (Haus 10), Abriss mittelfristig geplant
 Quelle: BSM mbH



Zufahrt zur Rettungsstelle
 Quelle: BSM mbH

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Sicherung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ beabsichtigt.

Nach derzeitigem Planungsstand bestehen nachfolgende Änderungserfordernisse gegenüber dem Bebauungsplan 10-50:

- Anpassung der Baugrenzen,
- Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von bislang 0,7 auf voraussichtlich 1,2,
- Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen bzw. Ersatz durch die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse,
- Neuordnung der Flächen für Stellplätze
- Anpassung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und
- Berücksichtigung von ausnahmsweise zulässigem betreutem Wohnen mit heimspezifischer medizinischer Versorgung im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets.

Weiterhin ist die Schaffung eines architektonischen Gesichts zur Straße Alt-Kaulsdorf geplant, das der Bedeutung der Nutzung und der Lage gegenüber dem Barnimhang gerecht wird.

Die planungsrechtliche Sicherung des Klinikstandorts schafft die Voraussetzungen für ein räumlich gut erreichbares Gesundheitsangebot in Marzahn-Hellersdorf. Mit den planerischen Festsetzungen soll die Integration des Standortes in das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte bauliche Umfeld gewährleistet werden.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die umweltrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Dieses soll im weiteren Verfahren durch weitere Untersuchungen erfolgen, deren Ergebnisse in die Abwägung eingehen werden.

Bisher wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Faunistische Untersuchung
 Die faunistische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet mittlere Bedeutung für Höhlenbrüter und Fledermäuse, geringe Bedeutung für Avifauna und keine Bedeutung für Reptilien besitzt.
- Verkehrstechnische Untersuchung
 Das Verkehrsgutachten (Zwischenbericht) zeigt, dass das Vorhaben keinen relevanten Einfluss auf das Verkehrsgeschehen im umgebenden Straßennetz haben wird.
- Schalltechnische Untersuchung
 Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Zwischenbericht) sind im Plangebiet keine relevanten Geräuschmissionen von Betrieben im Umfeld zu erwarten. Die Kliniknutzung selbst kann jedoch vor allem durch die Stellplatznutzung und die An- und Abfahrt von Einsatzfahrzeugen zu Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld führen. Die aus diesem Grund erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Geplant sind folgende weitere Untersuchungen:

- Niederschlags-Entwässerungskonzept
- Artenschutzfachbeitrag

Die verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen sollen außerdem entsprechend der Konkretisierung der Planung aktualisiert werden.